

System AMRON w praktyce bankowej

dr Jacek Furga

Prezes Centrum AMRON

Szkolenie II stopnia

Warszawa, 5 lutego 2026 r.



SYSTEM
AMRON



dr Jacek Furga

styczeń 1991 – styczeń 1999

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Schwäbisch Hall, Niemcy

luty 1999 – styczeń 2003

HypoVereinsbank Bank Hipoteczny S.A.
(do 01.12.1999 - HYPO-BANK Polska)

luty 2003 – marzec 2004

Bank Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego Bud-Bank S.A.

kwiecień 2004 - kwiecień 2006

Śląski Bank Hipoteczny S.A.
ING Group

maj 2006

(Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.)
Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.
(Związek Banków Polskich)

Centrum AMRON

SYSTEM
AMRON

ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



IZBA GOSPODARCZA ZRZESZAJĄCA
BANKI DZIAŁAJĄCE NA OBSZARZE RP,
PODEJMUJĄCA DZIAŁANIA NA RZECZ
ROZWOJU SEKTORA BANKOWEGO

WŁAŚCICIEL SYSTEMU AMRON



CENTRUM PROCESÓW BANKOWYCH I INFORMACJI



SPÓŁKA CÓRKA – 100% WŁASNOŚĆ
ZBP, PROWADZĄCA DZIAŁALNOŚĆ
USŁUGOWĄ M.IN. W ZAKRESIE
WYMIANY INFORMACJI
GOSPODARCZYCH

ADMINISTRATOR SYSTEMU AMRON



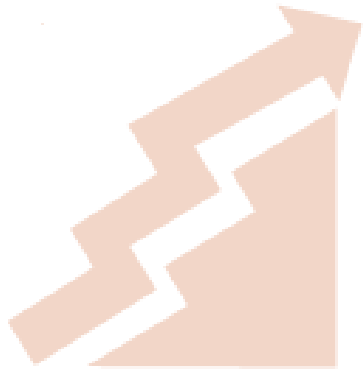
AMRON

JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA CENTRUM PROCESÓW BANKOWYCH I INFORMACJI
ODPOWIEDZIALNA ZA ADMINISTROWANIE I ROZWÓJ SYSTEMU AMRON

**SYSTEM ANALIZ I MONITOROWANIA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
(AMRON)** - OGÓLNOPOLSKA BAZA DANYCH, WYPOSAŻONA W ZAAWANSOWANE
FUNKCJONALNOŚCI ANALITYCZNE

Agenda szkolenia

- ▶ Cykl koniunkturalny na rynku nieruchomości
 - ▶ Rynek kredytów hipotecznych w Polsce
 - ▶ Źródła informacji o wartościach nieruchomości
 - ▶ Znaczenie wiarygodnej informacji o wartości nieruchomości w działalności bankowej
 - ▶ Międzybankowa Baza Danych AMRON a regulacje nadzorcze KNF
 - ▶ Baza Danych Budynków
 - ▶ AMRON w praktyce bankowej
-

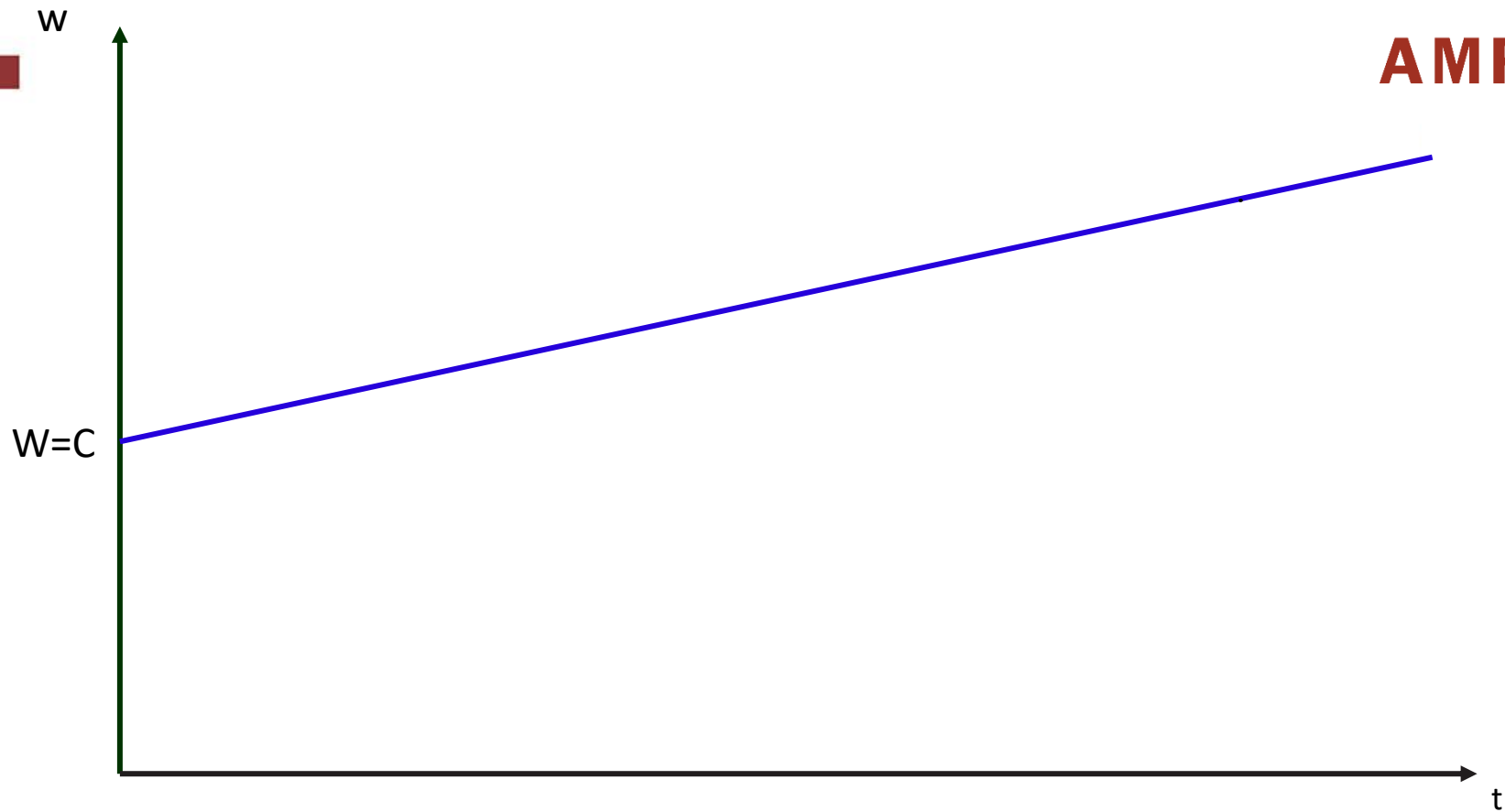


Cykl koniunkturalny na rynku nieruchomości



Ekonomiczne cechy nieruchomości

- ▶ Rzadkość (deficytowość) oznacza ograniczoną podaż nieruchomości
- ▶ Lokalizacja obejmuje zarówno elementy fizycznej lokalizacji, jak i ekonomicznego otoczenia
- ▶ Współzależność – wzajemna interakcja sposobów użytkowania, dokonywania zmian i w rezultacie wartości nieruchomości
- ▶ Wysoka kapitałochłonność
- ▶ Niepodzielność
- ▶ Niska płynność



Mechanizm cykli koniunkturalnych

- ▶ Niskie stopy procentowe
- ▶ Nadpłynność sektora finansowego
- ▶ Liberalizacja nadzoru
- ▶ Ograniczenia podażowe na rynku nieruchomości
- ▶ Subsydia dla nabywców – sztucznie podwyższające ich zdolność kredytową
- ▶ Spekulacje cenowe nieruchomości
- ▶ Bąbel spekulacyjny
- ▶ Wzrost kosztów finansowania
- ▶ Problemy z obsługą kredytów hipotecznych
- ▶ Malejąca dostępność kredytowa
- ▶ Spadek cen nieruchomości

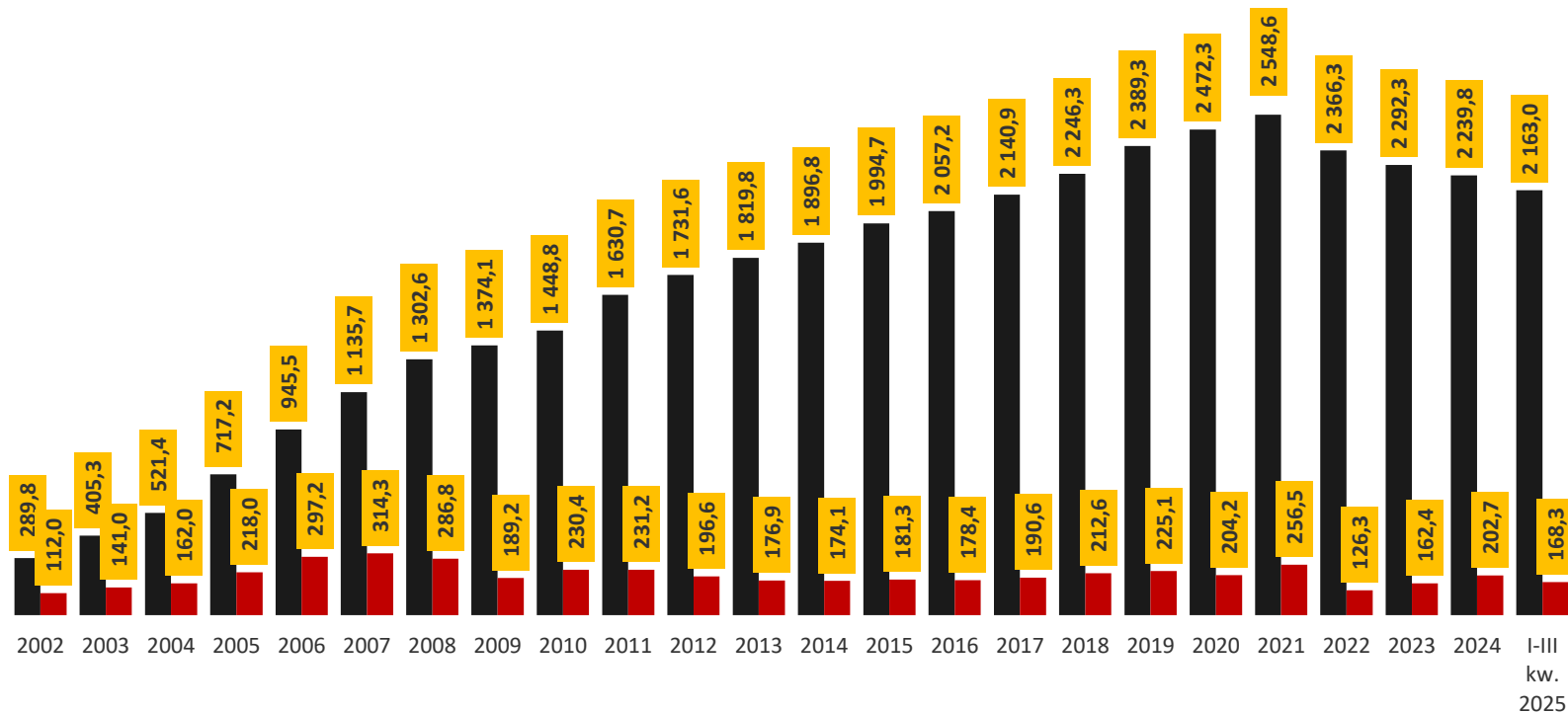


Rynek kredytów hipotecznych w Polsce

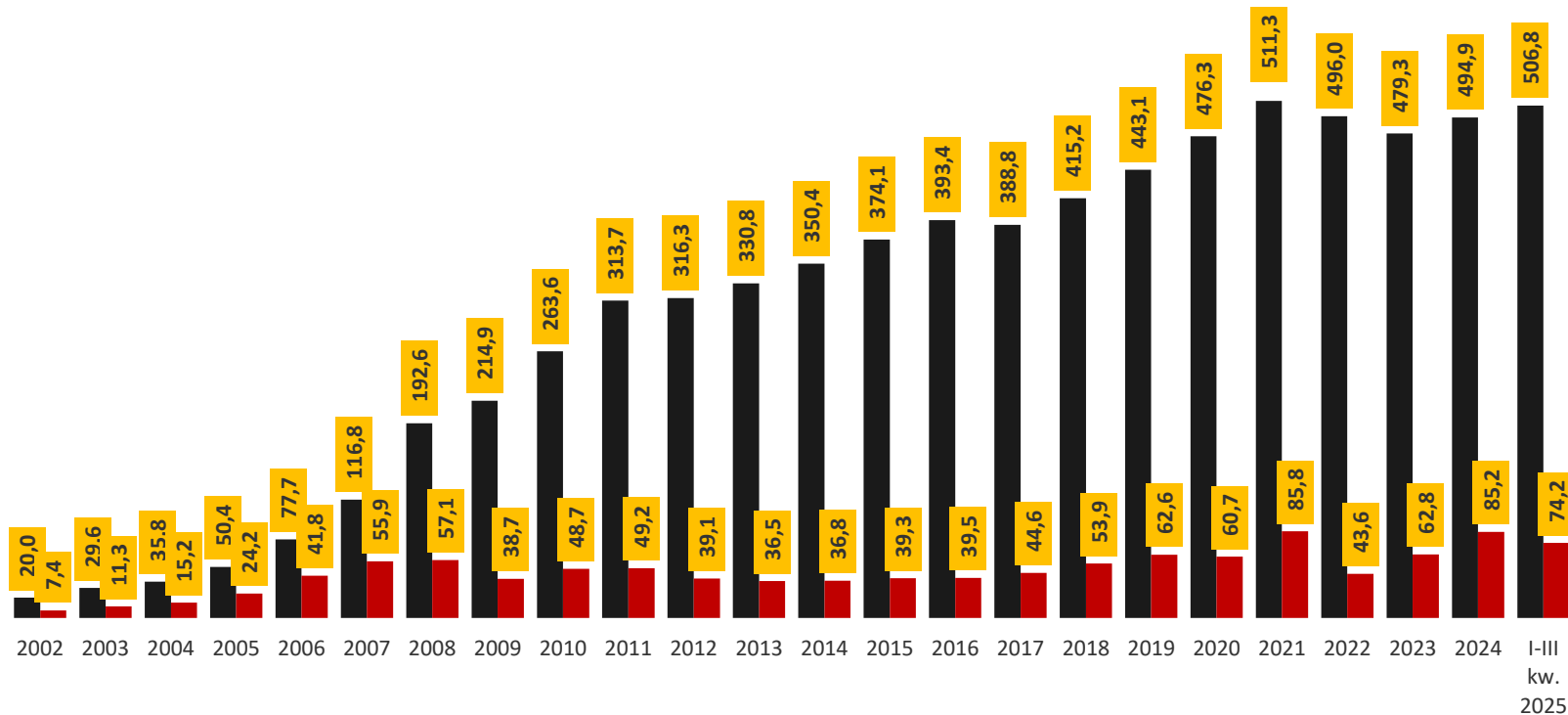


Rozwój rynku kredytów hipotecznych

nowe umowy i portfel kredytów (liczba)

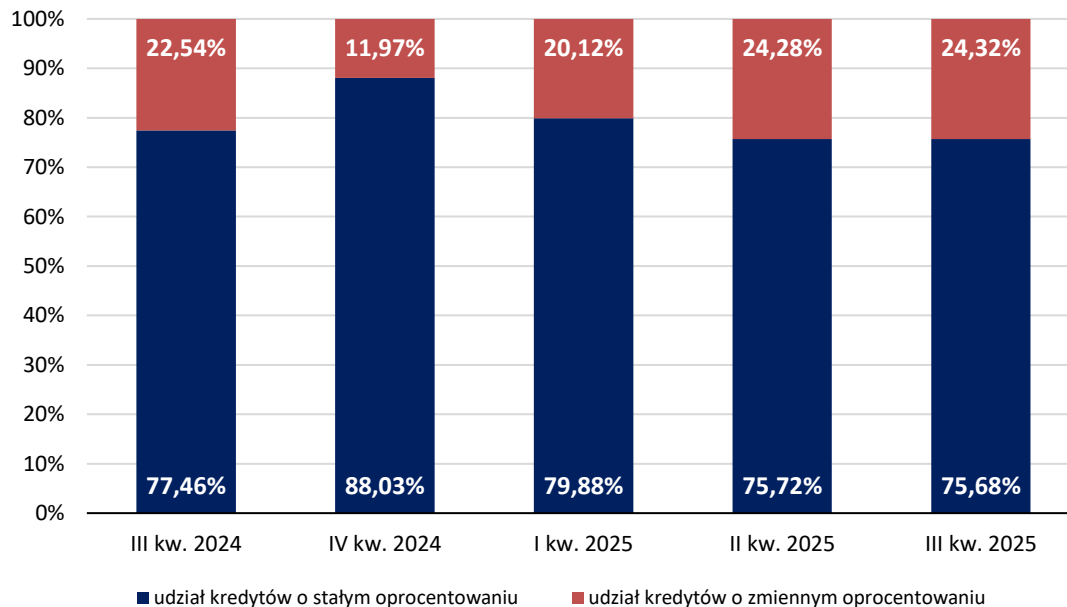


Rozwój rynku kredytów hipotecznych nowe umowy i portfel kredytów (wartość)



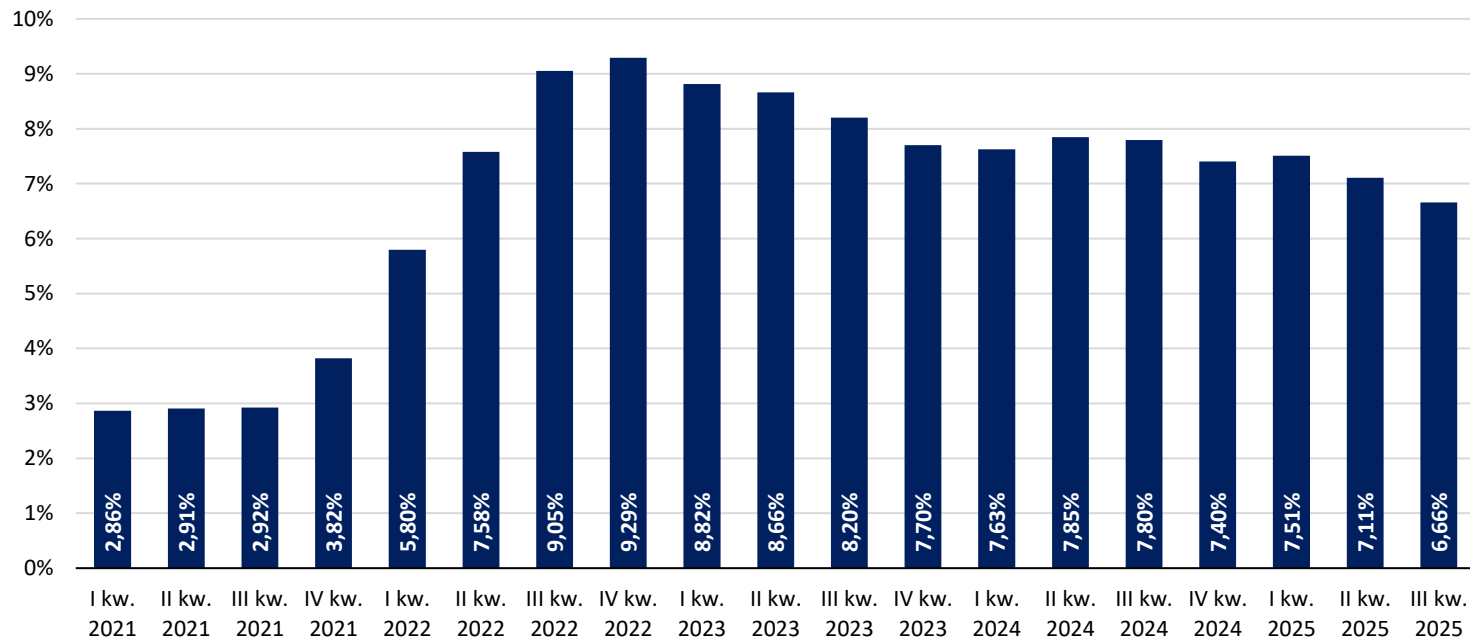
Rozwój rynku kredytów hipotecznych

Rodzaj oprocentowania wg liczby udzielonych kredytów

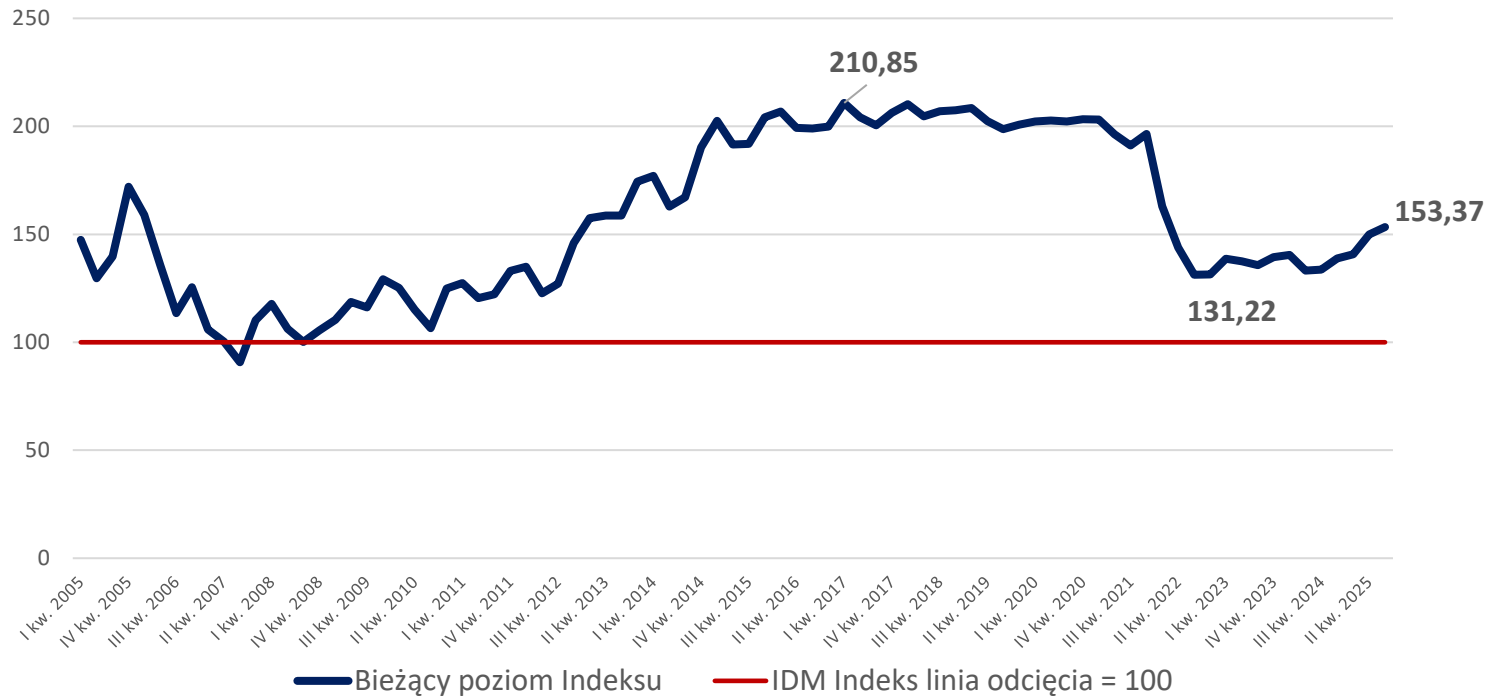


Rozwój rynku kredytów hipotecznych

Średnie oprocentowanie kredytu

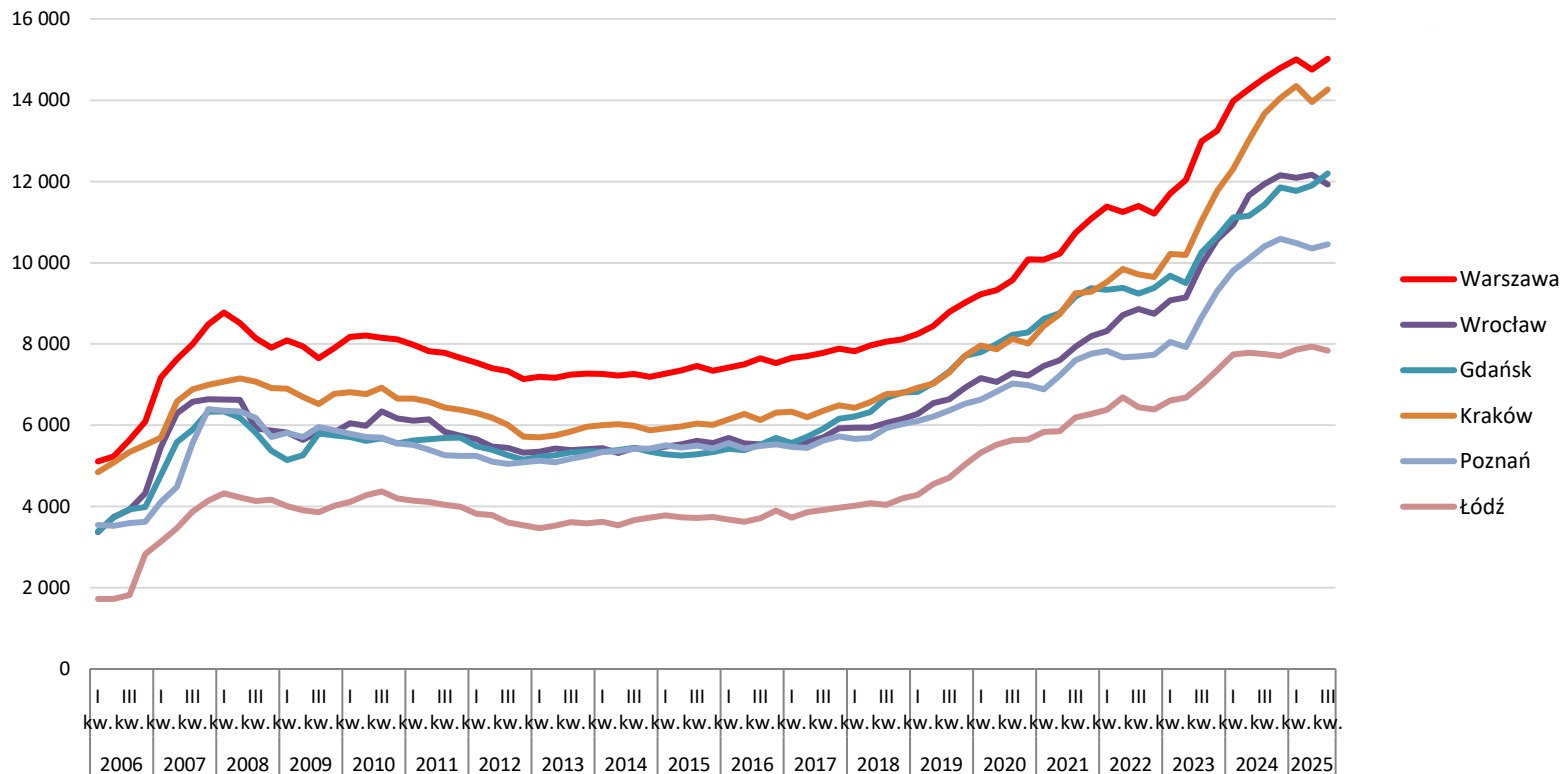


Indeks dostępności mieszkaniowej IDM



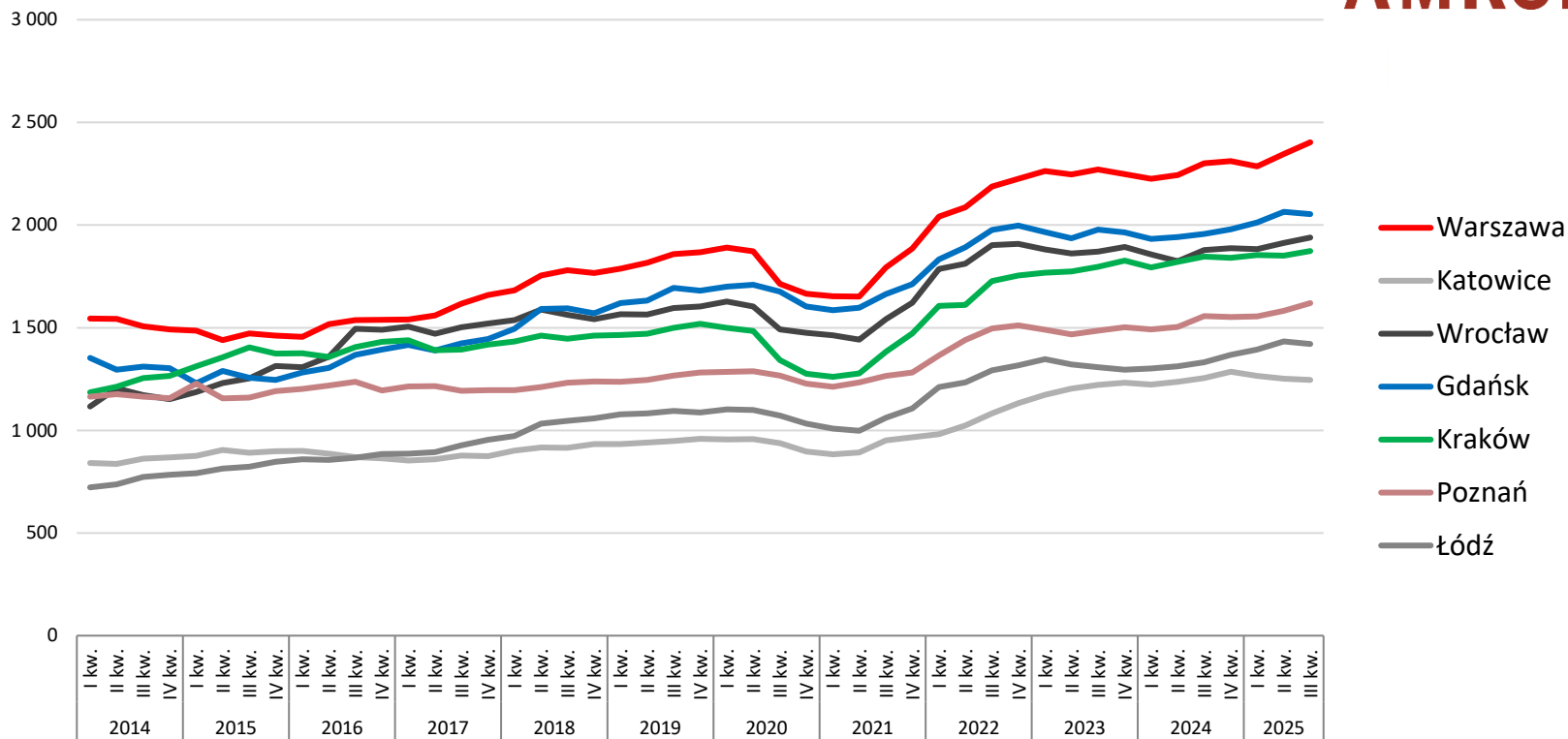
Rozwój rynku mieszkaniowego

Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań w wybranych miastach (PLN)



Rozwój rynku mieszkaniowego

Średnie czynsze najmu (PLN)



Rozwój rynku mieszkaniowego

Zmiany średnich cen i stawek czynszu

Zmiany cen transakcyjnych							
1 rok	3,36%	4,35%	6,74%	7,22%	2,44%	1,92%	Q2 2025/Q2 2024
5 lat	58,15%	72,23%	48,70%	77,30%	51,59%	43,78%	Q2 2025/Q2 2020
	Warszawa	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź	
1 rok	4,63%	4,84%	6,82%	2,22%	5,20%	9,24%	Q2 2025/Q2 2024
5 lat	25,35%	19,30%	21,41%	25,46%	22,80%	30,36%	Q2 2025/Q2 2020
Zmiany stawek najmu							

Potrzeby mieszkaniowe w Polsce

- ▶ Zasoby mieszkaniowe w Polsce to 15,94 mln mieszkań
- ▶ Statystyczny deficyt mieszkań szacowany jest na 1,5 mln mieszkań
- ▶ Dla osiągnięcia obecnego poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na poziomie europejskich potrzeba w Polsce **3,5 mln mieszkań**
- ▶ Obecnie ok. 6,5 mln osób mieszka w substandardowych warunkach w **1,8 mln mieszkań**

Czynniki wzrostu na rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2015 – 2022

- ▶ wchodzące na rynek mieszkaniowy pokolenie wyżu demograficznego 1985-1995
- ▶ niskie stopy procentowe lokat bankowych
- ▶ tani kredyt hipoteczny
- ▶ **zakupy mieszkań za gotówkę**
- ▶ moda na inwestycje w mieszkania na wynajem
- ▶ rosnąca migracja sąsiadów z Ukrainy i Białorusi
- ▶ **wchodzenie funduszy inwestycyjnych i firm z sektora PRS**

Boom czy bum na rynku mieszkaniowym?

Typowy cykl na tym rynku, jak na razie przy znacząco niższych cenach realnych i finansowaniu kredytowym niż pamiętny cykl 2005–2009.

- ▶ rośnie popyt mieszkaniowy
- ▶ rośnie produkcja mieszkań
- ▶ rosną koszty terenów budowlanych i produkcji budowlano-montażowej
- ▶ rosną ceny mieszkań, czynsze i dochody ludności, gdyż cały czas gospodarka idzie do przodu.

Bańki cenowej, która jest na ogół utożsamiana z masowymi, kredytowymi zakupami spekulacyjnymi, nie było. Były to zakupy głównie konsumpcyjne (w końcu to ostatnie, znaczące pokolenie demograficzne zakłada rodziny) oraz inwestycyjne.

Boom czy bum na rynku mieszkaniowym?

Zaangażowanie sektora finansowego było ograniczone - **wskaźnik zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych do PKB mamy jeden z najniższych w UE.**

Główne ryzyko spoczywa obecnie na firmach deweloperskich i ich dostawcach i to one mogą zostać z dużą produkcją w toku, gdy koniunktura osłabnie. Jednak są one silne kapitałowo, cały czas generują wysokie zyski, więc powinny - przynajmniej większość - dać sobie radę.

Kluczowy jest rozwój gospodarczy, gdyż to on podnosi dochody, tworzy oszczędności, generuje popyt na mieszkania, w tym na wynajem, słowem jest kluczową zmienną w tym równaniu.

Konieczne są systemowe rozwiązania w obszarze finansowania budownictwa mieszkaniowego!



Źródła informacji o wartościach nieruchomości

Badania statystyczne na rynku nieruchomości – problemy

Dostęp do danych o transakcjach nieruchomościami a także większości atrybutów jest utrudniony

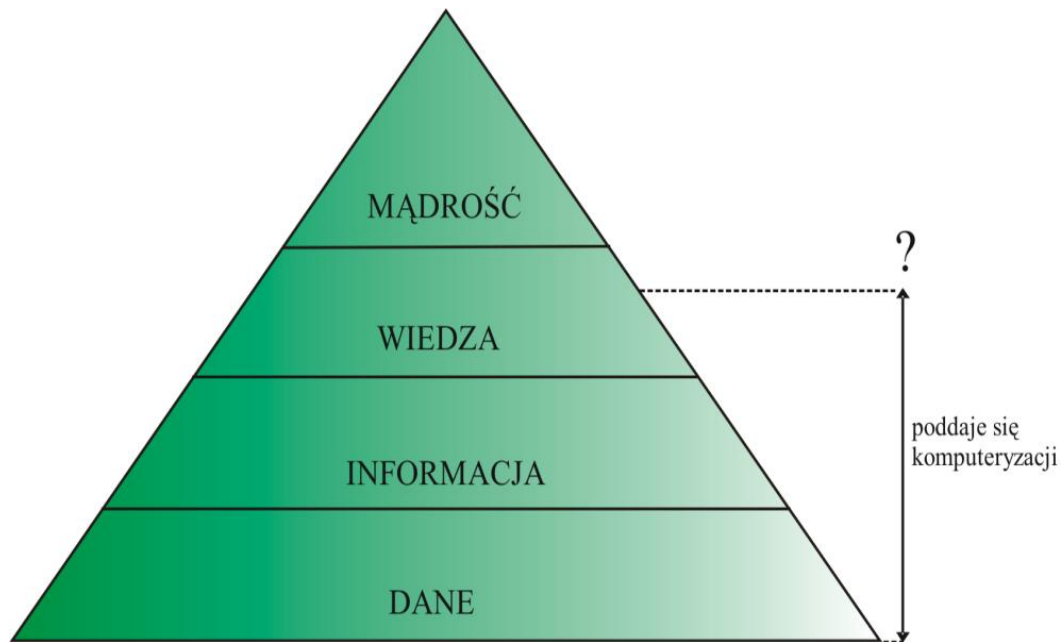
Niejednorodność danych pochodzą z różnych rynków niejednorodnych przestrzennie, jakościowo i czasowo (bo nieruchomości różnią się wieloma atrybutami – standard, lokalizacja, położenie w budynku)

Ograniczona wiarygodność danych – nawet pojawiające się w oficjalnych dokumentach są często nieprawdziwe (ceny ofertowe zawyżane, nie wiadomo czy do transakcji w sumie doszło, ceny transakcyjne zaniżane ze względu na opłaty skarbowe i notarialne)

Obserwacje w czasie są dokonywane na obiektach podobny a nie tych samych zmiany cen w czasie dają informacje o dynamice a statystyka wymaga danych w tym samym czasie

Zbyt mała liczba danych w krótkim czasie - nawet w dużym mieście zbyt mała liczba transakcji jak na badania statystyczne (najlepsza sytuacja dla transakcji kupna sprzedaży)

Piramida epistemologiczna



Mądrość – ???

Wiedza – informacja wraz z relacjami?

Informacja – ciąg znaków wraz interpretacją

Dane – ciągi znaków

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

wyzwania związane z analizą danych

Analizując dane z rynku nieruchomości warto zwrócić uwagę na kilka problemów:

▶ dane o obrotach/wolumenach:

- ▶ wykazują silną sezonowość
- ▶ są zaburzone przez zdarzenia jednorazowe związane ze zmianami regulacji prawnych

▶ dane o cenach:

- ▶ najczęściej analizowane są średnie ceny w największych miastach
- ▶ obraz sytuacji na rynku wynikający ze średnich cen jest przerysowany ze względu na zmieniającą się jakość mieszkań będących przedmiotem transakcji (mieszkania premium w kryzysie sprzedają się gorzej)

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

dostępne źródła informacji

- księgi wieczyste - www.ekw.ms.gov.pl
- akty notarialne
- **GEOPORTAL.GOV.PL / EGIB**
- ZSIN
- rejestry cen i wartości nieruchomości (PODGiK)
- GUS/ Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej
- lokalne i branżowe bazy danych
- Walor i inne regionalne bazy danych rzeczoznawców majątkowych
- MLS – system pośredników w obrocie nieruchomościami
- Świadectwa Energetyczne
- raporty firm doradczych
- portale internetowe
- prasa codzienna i specjalistyczna
- **AMRON**

Zasoby Starostw Powiatowych - praktyka

- Różna interpretacja zapisów prawa
- Wybiórcza sprawozdawczość
- Fragmentaryczne bazy danych
- Zróżnicowany format
- Zróżnicowany zakres merytoryczny
- Brak MPZP

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

rejstry i ewidencje prowadzone przez powiaty

Ewidencja gruntów i budynków

- ▶ prowadzona w Starostwach Powiatowych lub Urzędach Miast na prawach powiatu, w Wydziałach Geodezji/ Gospodarki Nieruchomościami/ Katastru lub podobnych
- ▶ podstawa prawna: Ustawa Prawo Geodezyjne i Kartograficzne oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków
- ▶ ewidencja prowadzona jest zazwyczaj w kilku/ kilkunastu rejestrach, w tym 4 rejstry składające się na *operat ewidencyjny* (rejestr gruntów, rejestr budynków, rejestr lokali oraz rejestr cen i wartości i nieruchomości) – **informacje zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne** (art. 24.2 Ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne)

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

rejstry i ewidencje prowadzone przez powiaty

Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości

- ▶ podstawa prawna: art. 74 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków
 - ▶ Starosta prowadzi rejestr cen nieruchomości określonych w aktach notarialnych oraz wartości nieruchomości określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków.
 - ▶ Rejestracji podlegają ceny oraz wartości, a także m.in. adres, numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, rodzaj nieruchomości, pole powierzchni nieruchomości gruntowej, data zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości oraz inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych.
 - ▶ Starosta udziela informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości na zasadach określonych w art. 24 Ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne.

Zakres gromadzonych informacji Portal DOM versus AMRON

- a) data zawarcia umowy,
- b) numer repertorium A, oraz imię i nazwisko notariusza,
- c) numer księgi wieczystej nieruchomości i jej adres,
- d) rodzaj obiektu – lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny,
- e) cena nieruchomości,
- f) powierzchnia użytkowa nieruchomości,
- g) liczba pokoi w nieruchomości,
- h) kondygnacja budynku, na której znajduje się LM,
- i) liczba kondygnacji budynku, w którym znajduje się LM,
- j) rok budowy
- k) numer PESEL nabywcy.

Dane nieruchomości

Typ nieruchomości	słownik jednokrotnego wyboru	
Województwo	słownik jednokrotnego wyboru	
Powiat	słownik jednokrotnego wyboru	
Gmina	słownik jednokrotnego wyboru	
Miejscowość	słownik jednokrotnego wyboru	
Dzielnica	słownik jednokrotnego wyboru	
Osiedle	słownik jednokrotnego wyboru	
Ulica	słownik jednokrotnego wyboru	
Kod pocztowy		
Numer budynku		
Numer lokalu		
Obręb ewidencyjny		
Numer działek ewidencyjnych		

Dane transakcji / wyceny

Źródło informacji	słownik jednokrotnego wyboru	
Data transakcji / wyceny		
Cena transakcyjna / wartość wyceny		
Miejsca postojowe	Rodzaj miejsca postojowego	słownik jednokrotnego wyboru
	Cena za sztukę	
	Liczba	

Stan formalnoprawny

Prawo do gruntu	słownik jednokrotnego wyboru	
Księga wieczysta gruntu	Nr KW	
	Dział III KW	słownik wielokrotnego wyboru
	Dział IV KW	
Prawo do lokalu / budynku*	słownik jednokrotnego wyboru	
Księga wieczysta lokalu / budynku*	Nr KW	
	Dział III KW	słownik wielokrotnego wyboru
	Dział IV KW	

Pozostałe informacje

Powierzchnia gruntu		
Powierzchnia użytkowa / całkowita / zabudowy		
Rodzaj pomieszczeń przynależnych		
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych		
Liczba pokoi		
Standard lokalu	słownik wielokrotnego wyboru	
Piętro		
Liczba pięter w budynku		
Rodzaj budynku	słownik jednokrotnego wyboru	
Konstrukcja budynku	słownik jednokrotnego wyboru	
Standard techniczny budynku	słownik wielokrotnego wyboru	
Rok budowy		

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku

Data sporządzenia dokumentu		
Numer świadectwa		
Zapotrzebowanie na energię pierwotną (EP)		
Zapotrzebowanie na energię końcową (EK)		

Opis

Dodatkowe uwagi		
-----------------	--	--



**Znaczenie wiarygodnej informacji o wartości nieruchomości
w działalności bankowej**

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość wg Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami

- Wartość rynkowa
 - Wartość odtworzeniowa
 - Wartość katastralna
-

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

nowa definicja

Wartość rynkowa nieruchomości (UoGN)

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

wartość a cena

Wartość rynkowa nieruchomości

to **najbardziej prawdopodobna cena** możliwa do uzyskania na rynku przy zachowaniu określonych warunków - tzw. cena równowagi, na którą zgadzają się świadomy kupujący ze świadomym sprzedającym, posiadający racjonalny zamiar dokonania transakcji.

Cena nieruchomości

jest wynikiem zachowań uczestników tego rynku działających z bardzo różnych pobudek, w sytuacjach często przymusowych. **Cena nieruchomości nie musi być tożsama z wartością rynkową** (czyli ceną najbardziej prawdopodobną w warunkach w pełni racjonalnych).

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

rodzaje

Wartość odtworzeniowa

- określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne
- przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia
- przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

rodzaje

Wartość katastralna

- ustalana na cele podatkowe, w oparciu o oszacowanie wartości nieruchomości reprezentatywnych, poprzez sporządzanie map taksacyjnych oraz tabel taksacyjnych dla obszarów całych gmin
- aktualnie wymiar podatku od nieruchomości uzależniony jest od rodzaju posiadanej nieruchomości – obowiązujące stawki podatku naliczane są na podstawie:
 - ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - podatek od nieruchomości
 - ustawy o podatku rolnym - podatek rolny
 - ustawy o podatku leśnym - podatek leśny

Powszechna taksacja nieruchomości ma zastąpić te rodzaje podatków jednym podatkiem od nieruchomości, a jego podstawą będzie wartość nieruchomości.

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

rodzaje

Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

- kwota pieniężna, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez ten bank
- ustala ją bank hipoteczny na podstawie ekspertyzy wykonanej zgodnie z odrębnymi przepisami regulującymi działalność banku hipotecznego
- odzwierciedla wartość nieruchomości stabilną w długim okresie czasu w odróżnieniu od wartości rynkowej, której poziom określony jest na datę wyceny

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

rodzaje

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

- Cena sprzedaży niższa od oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości może prowadzić do istotnych strat finansowych banku, jeżeli pracownik odpowiedzialny za ustalenie wartości zabezpieczenia nie uwzględni w swojej decyzji elementów, o których mowa w Rekomendacji S i T KNF:
 - stopnia zużycia technicznego przedmiotu zabezpieczenia
 - kosztów egzekucji z nieruchomości (kancelaria prawna, komornik, pośrednik)
 - kosztów utrzymania nieruchomości w przypadku przejęcia przez bank
 - ewentualnych ograniczeń prawnych

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

perspektywa klienta

- przedmiot finansowania (kredyty hipoteczne)
- przedmiot zabezpieczenia (pożyczki hipoteczne, kredyty komercyjne)
- postrzeganie nieruchomości przez właściciela (emocjonalne podejście do wartości)

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

znaczenie dla działalności bankowej

- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008r. (z późn.zm.) w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków
 - analizy rynkowych cen zabezpieczeń w celu przeglądów i aktualizacji wartości zabezpieczeń, o które pomniejsza się podstawę tworzenia rezerw celowych
- Rekomendacja S (IV) dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie
 - pojęcie oceny oraz monitorowania wartości zabezpieczenia na nieruchomości
 - weryfikacja wyceny nieruchomości, pojęcie i rola niezależnego rzeczoznawcy
- Rekomendacja J (II) dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach
 - znaczenie międzybankowej bazy danych o nieruchomościach

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

znaczenie dla działalności bankowej

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008r. (z późn.zm.) w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków

Banki tworzą rezerwy na ryzyko związane z ich działalnością, zwane dalej "rezerwami celowymi", w odniesieniu do ekspozycji kredytowych zaklasyfikowanych do:

- kategorii "normalne" - w zakresie ekspozycji kredytowych wynikających z pożyczek i kredytów detalicznych
- kategorii "pod obserwacją"
- grupy "zagrożone" - w tym do kategorii "poniżej standardu", "wątpliwe" lub "stracone"

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

znaczenie dla działalności bankowej

- przedmiot finansowania (kredyty hipoteczne)
 - wartość nieruchomości vs. wartość kredytu (LtV)
 - wysokość marży → wysokość oprocentowania kredytu
- przedmiot zabezpieczenia (pożyczki hipoteczne, kredyty komercyjne)
 - wysokość kredytu vs. kwota hipoteki
 - cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (wartość odtworzeniowa nieruchomości)
 - wartość nieruchomości w czasie - odpowiednio do okresu kredytowania (monitorowanie ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie)
- windykacja

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

perspektywa nadzorcy

Wartość nieruchomości z punktu widzenia nadzorcy – kontrola realizacji przez banki zaleceń zawartych w Rekomendacjach S i J.

- Przyjmowane zabezpieczenia powinny spełniać kryteria płynności, wartości oraz dostępu i możliwości ich kontroli.
- Bank powinien dokonać weryfikacji wymienionych kryteriów decydujących o skuteczności zabezpieczenia.
- Płynność zabezpieczenia - możliwe jest zbycie bez istotnego obniżenia ceny w czasie, nie naraża banku na zmianę wartości zabezpieczenia ze względu na właściwą dla tego typu zabezpieczeń fluktuację cen.
- Bank powinien posiadać procedury i zasady pozwalające na ocenę wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie i ocenę faktycznej możliwości ich wykorzystania jako ewentualnego źródła dochodzenia roszczeń.
- Bank wykorzystuje wiarygodne bazy danych na potrzeby oceny wartości zabezpieczenia i rynku nieruchomości.

Wyceny Wartości Nieruchomości w Centrum AMRON

- koordynowanie i obsługa wycen nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych dla sektora klientów indywidualnych oraz weryfikowanie tych wycen
- wyceny nieruchomości komercyjnych
- współpraca z ponad 150 rzeczoznawcami majątkowymi
- w okresie od listopada 2013 wykonano ponad 83 tys. wycen na zlecenie banków
- statystyczna aktualizacja wartości zabezpieczeń hipotecznych



Międzybankowa Baza Danych AMRON a regulacje nadzorcze KNF



AMRON III – aktualny status

- aktualny status bazy danych: na dzień 31 grudnia 2025 r. zasoby bazy danych AMRON osiągnęły poziom **4 802 698 rekordów** – w tym **2 390 345 rekordów (49,77%) to dane transakcyjne** (przedwstępne i ostateczne umowy sprzedaży)
- w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r. zasoby bazy wzrosły o **400 599 rekordów**
- w Systemie uczestniczy **25 banków komercyjnych** (w tym 5 banków hipotecznych), **99 banków spółdzielczych na warunkach indywidualnych** oraz **197 banków spółdzielczych za pośrednictwem zrzeczenia BPS**
- z AMRON współpracuje **127 rzeczoznawców majątkowych**
- z danych Systemu korzysta **UKNF, NBP, Prokuratura i Policja**

AMRON III – System nowej generacji



Baza danych spełniająca wymogi nowej Rekomendacji J udostępniona 2 kwietnia 2024 r.

- 13 czerwca 2024 roku wdrożono 4 nowe raporty statystyczne
- 26 maja 2025 roku wdrożono 3 nowe raporty analityczne w tym **Raport AVM - Raport oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – system w sposób zautomatyzowany dokona za użytkownika doboru transakcji podobnych i dokona wyceny wartości nieruchomości.
- Od 1 lipca br. wprowadzono zmianę umożliwiającą **bezpłatne wzajemne korzystanie z danych wprowadzonych przez indywidualne banki spółdzielcze.**

Plany rozwojowe na najbliższy czas:

- raporty informacyjne w formacie PDF (na życzenie Banków Spółdzielczych)
- rozbudowa nieruchomości komercyjnej o kategorie nieruchomości rolniczych

AMRON

jedyna międzybankowa baza danych o nieruchomościach



- Wstęp do Rekomendacji J z 22 marca 2023 r.:

*„Najlepszym sposobem (...) jest prowadzenie, niezależnie od własnych (wewnętrznych) baz danych, **wspólnej dla całego sektora bankowego bazy danych systematycznie zasilanej zarówno ze źródeł bankowych przez wszystkie banki** zaangażowane w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, jak też ze źródeł pozabankowych. **Taka baza**, dzięki największej liczbie informacji, **może stać się najlepszym źródłem miarodajnych, a przede wszystkim wystandardyzowanych informacji o rynku nieruchomości.**”*

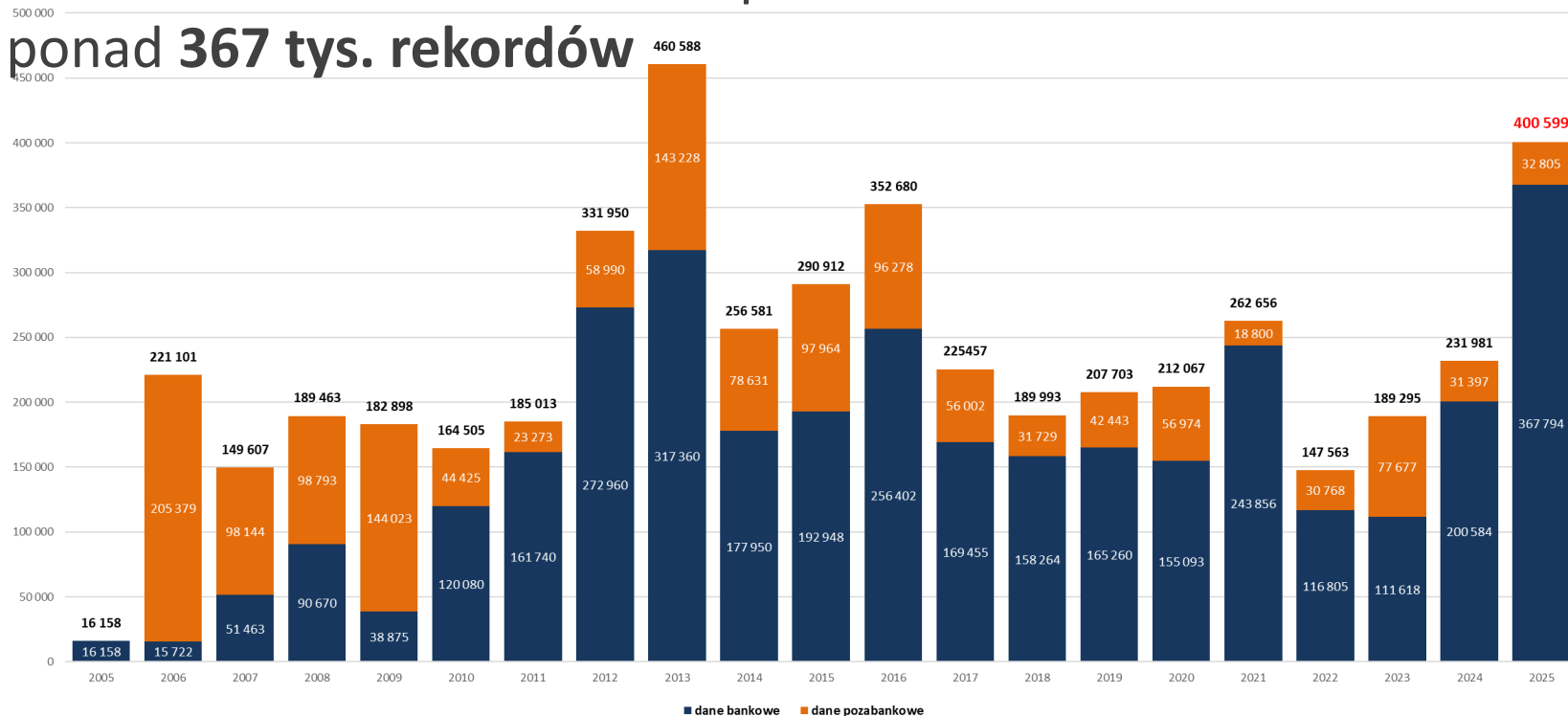
- Rekomendacja 5:

*„**Bank powinien 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.**”*

Status bazy AMRON III

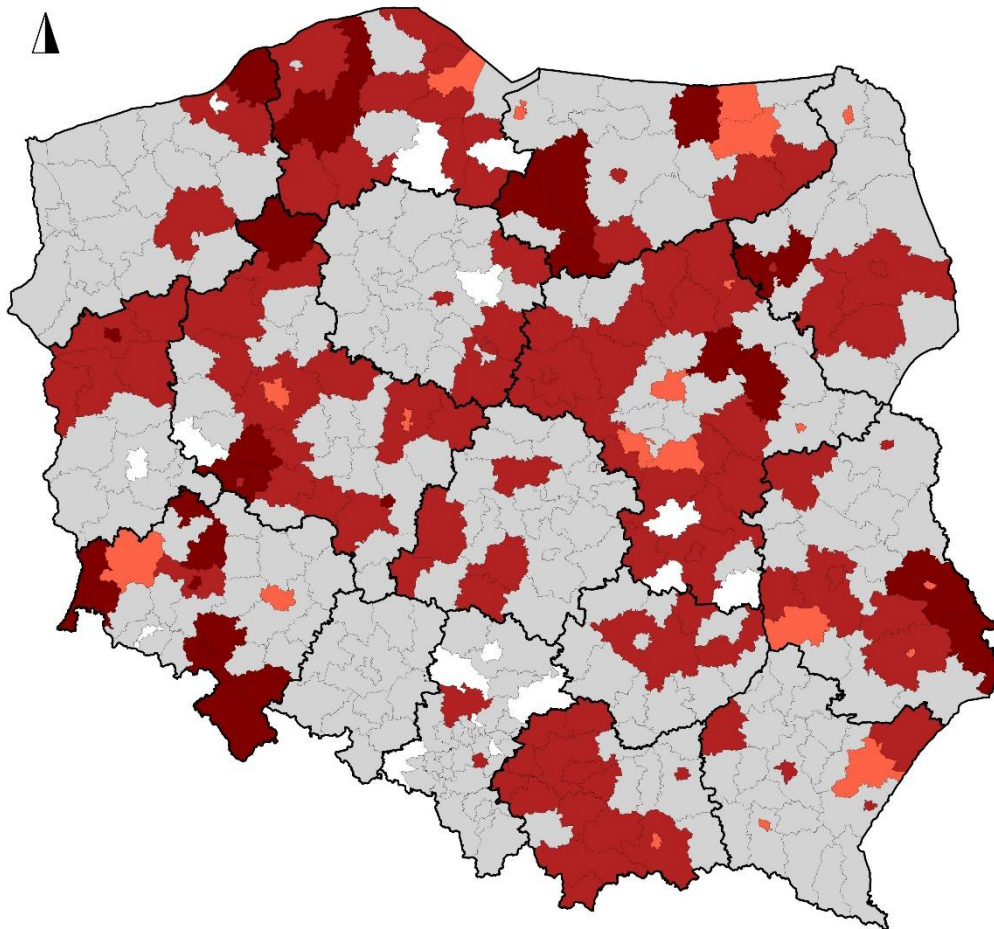
– rekordowe zasilenie AMRON przez Banki w 2025 roku

- **ponad 367 tys. rekordów**



Uruchomiony i przetestowany proces zasilania AMRON danymi z RCN

SYSTEM
AMRON



Legenda

	Dane zakupione - w opracowaniu
	Brak RCN online
	Dane w całości zasiliły bazę
	Dane częściowo zasiliły bazę
	Dostęp aktywny, danych nie zakupiono

W 2025r. zakupiono dane ze 140 powiatowych Rejestrów Cen Nieruchomości.

Liczba danych zakupionych: 46 779

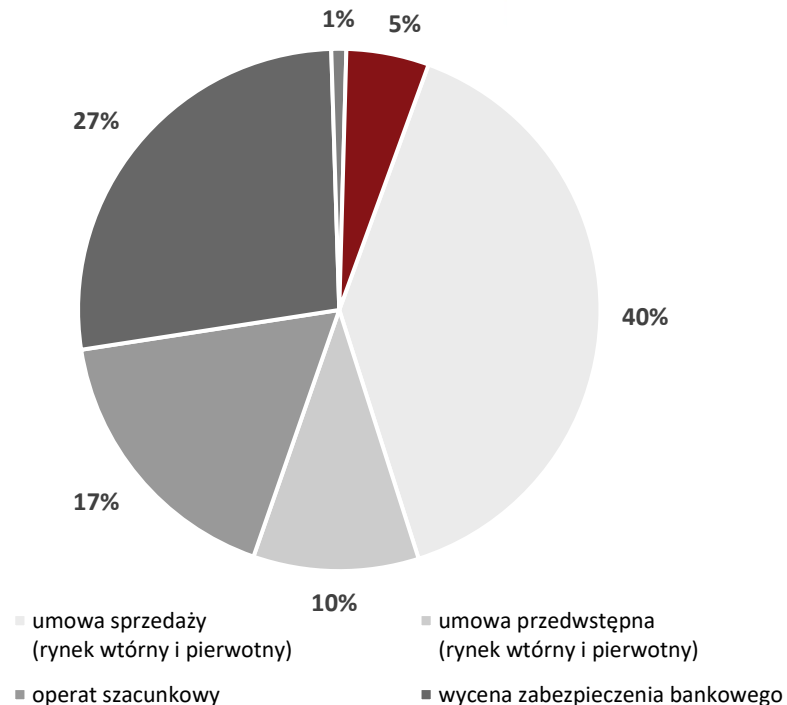
Liczba danych zakupionych, w opracowaniu: 15 198

Liczba danych wprowadzonych do Systemu AMRON: 31 581

Zasób bazy danych AMRON

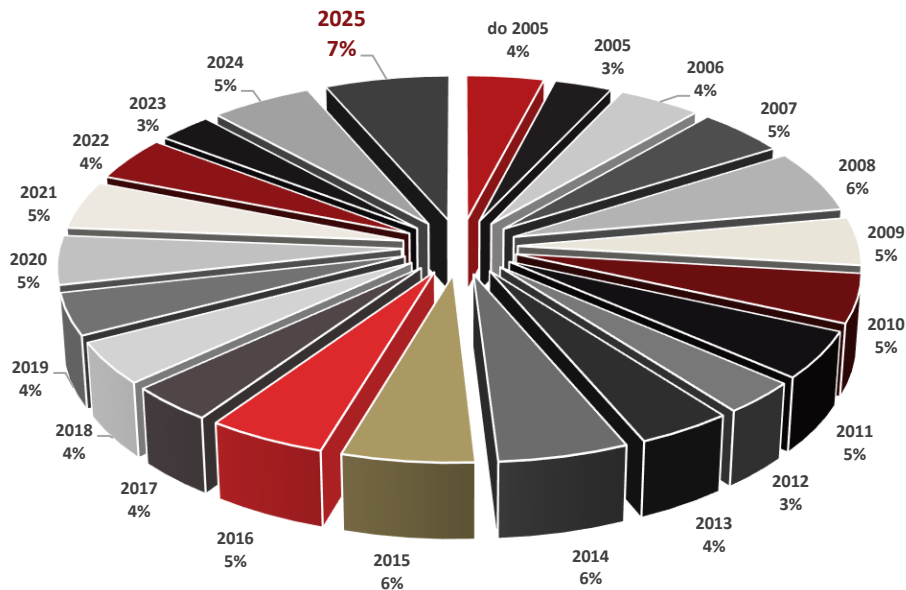
- dane w podziale na źródło informacji

źródło informacji	dane bankowe		dane pozabankowe		łącznie	
umowa sprzedaży (rynek wtórny i pierwotny)	551 688	17%	1 346 652	83%	1 898 340	40%
umowa przedwstępna (rynek wtórny i pierwotny)	468 444	15%	23 561	1%	492 005	10%
operat szacunkowy	777 840	25%	50 063	3%	827 903	17%
wycena zabezpieczenia bankowego	1 192 182	38%	101 936	6%	1 294 118	27%
bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	44 457	1%	0	0%	44 457	1%
pozostałe	139 524	4%	106 351	7%	245 875	5%
SUMA KOŃCOWA	3 174 135	100%	1 628 563	100%	4 802 698	100%



Zasób bazy danych AMRON

- dane w podziale na datę transakcji



data transakcji/ wyceny/ oferty	dane bankowe		dane pozabankowe		łącznie	
do 2005	53 458	2%	141 635	9%	195 093	4%
2005	44 256	1%	100 866	6%	145 122	3%
2006	95 359	3%	113 509	7%	208 868	4%
2007	134 998	4%	89 797	6%	224 795	5%
2008	150 892	5%	141 638	9%	292 530	6%
2009	105 909	3%	117 826	7%	223 735	5%
2010	141 789	4%	87 063	5%	228 852	5%
2011	157 465	5%	65 955	4%	223 420	5%
2012	109 427	3%	45 626	3%	155 053	3%
2013	136 491	4%	55 889	3%	192 380	4%
2014	181 480	6%	83 976	5%	265 456	6%
2015	147 262	5%	122 139	7%	269 401	6%
2016	147 197	5%	93 828	6%	241 025	5%
2017	146 464	5%	26 439	2%	172 903	4%
2018	140 473	4%	58 838	4%	199 311	4%
2019	174 633	6%	22 048	1%	196 681	4%
2020	163 322	5%	65 048	4%	228 370	5%
2021	203 848	6%	20 541	1%	224 389	5%
2022	98 559	3%	108 786	7%	207 345	4%
2023	130 886	4%	6 927	0%	137 813	3%
2024	223 406	7%	33 210	2%	256 616	5%
2025	286 561	9%	26 979	2%	313 540	7%
SUMA KOŃCOWA	3 174 135	100%	1 628 563	100%	4 802 698	100%

Zasób bazy danych AMRON

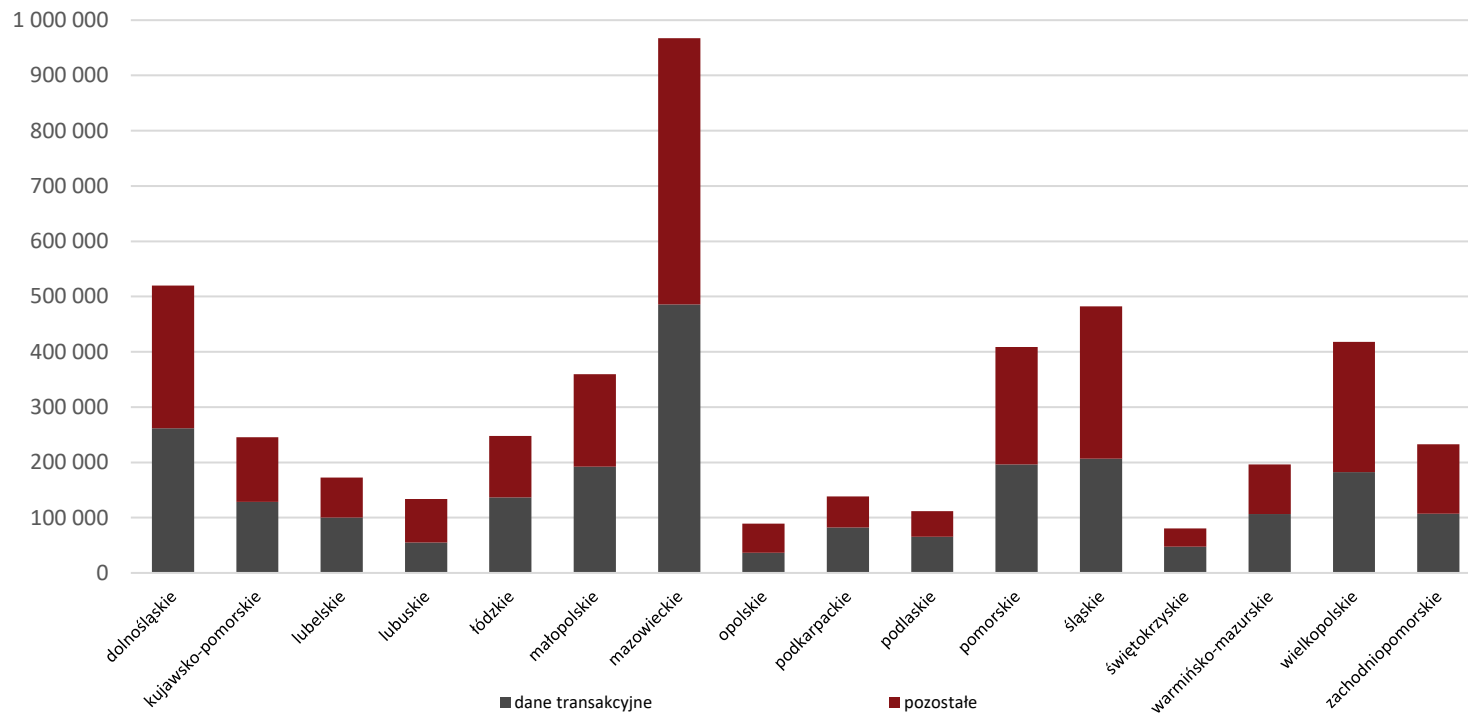
- struktura danych w podziale na typ nieruchomości



TYP NIERUCHOMOŚCI/ STAN NA	31.12.2025 r.	% bazy
Lokal mieszkalny	3 018 623	62,85%
Zabudowa jednorodzinna	709 892	14,78%
Grunt niezabudowany	945 823	19,69%
Lokal niemieszkalny	20 817	0,43%
Miejsce postojowe/Garaż jedno - i wielostanowiskowy	6 247	0,13%
Nieruchomość komercyjna	74 236	1,55%
Budynek mieszkalny wielorodzinny	26 115	0,54%
Kompleks budynków mieszkalnych jednorodzinnych (inwestycja deweloperska)	537	0,01%
Mienie komunalne	253	0,01%
Odnawialne Źródła Energii	155	0,00%
RAZEM	4 802 698	100%

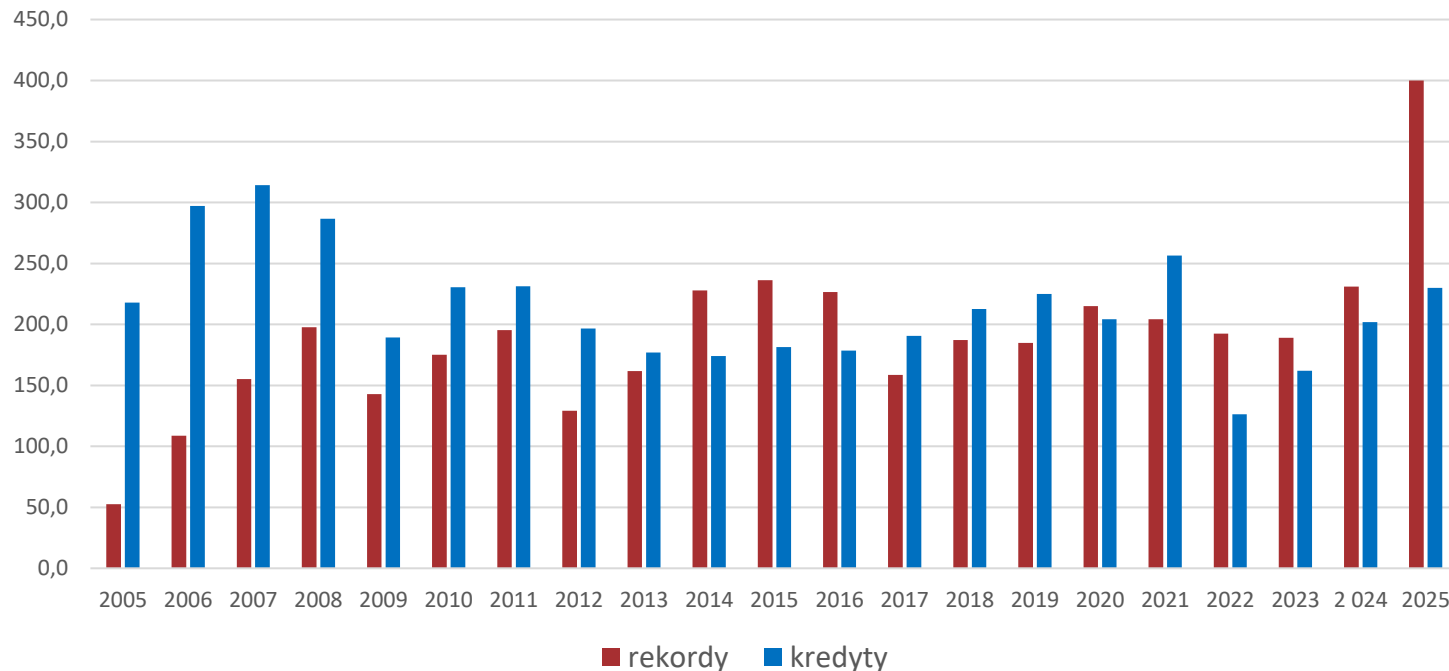
Zasób bazy danych AMRON

- dane transakcyjne vs inne źródła informacji w podziale na województwa



Kredyty i rekordy mieszkaniowe

nowe kredyty i rekordy mieszkaniowe (liczba w tys.)



Sektor spółdzielczy w AMRON – zasilanie 2025

Lp.	TOP 10 najaktywniejszych banków spółdzielczych w zasilaniu bazy AMRON w 2025 r.	
1	Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Krakowie	743
2	Bank Spółdzielczy w Jarosławiu	570
3	Bank Spółdzielczy w Starej Białej	445
4	Bank Spółdzielczy w Czersku	420
5	Bank Spółdzielczy w Brodnicy	406
6	Krakowski Bank Spółdzielczy	404
7	Bank Spółdzielczy w Płońsku	317
8	Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie	315
9	Bank Spółdzielczy w Sztumie	250
10	Wschodni Bank Spółdzielczy w Chelmie	247
łącznie BS TOP 10		4 117
łącznie wszystkie BS-y uczestniczące w AMRON		13 412

Sektor spółdzielczy w AMRON

Dane wprowadzone do bazy AMRON	
Banki Spółdzielcze indywidualne	60 725
Zrzeszenie BPS	112 124
- w tym Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	26 572
Suma końcowa	172 849
Suma dla całej bazy AMRON	4 802 698
udział w danych sektora spółdzielczego	3,6%

Raporty w Systemie AMRON

W zależności od typu nieruchomości, dane z Systemu AMRON można generować w postaci raportów:

WYBIERZ TYP RAPORTU

RI	Raport informacyjny	C1	Analiza wartości w wybranych lokalizacjach
C2	Analiza zmian wartości w czasie	C3	Analiza wartości z wybranych źródeł informacji
N	Analiza stawek czynszu	RT	Raport trendu wartości nieruchomości
RP	Raport predykcji wartości nieruchomości	ROWZN	Raport ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości

Wszystkie raporty poza informacyjnymi dostępne są dla Banku bezpłatnie i bez ograniczeń.

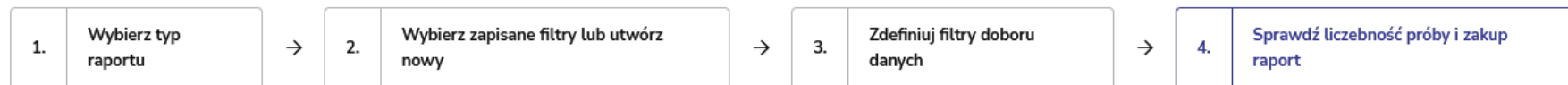
Zmiana w sposobie rozliczania danych obcych dla indywidualnych banków spółdzielczych

Od 1 lipca 2025 r. obowiązuje zmiana umożliwiająca **bezpłatne korzystanie z danych wprowadzonych przez indywidualne banki spółdzielcze** – dane wprowadzone przez wszystkie 97 indywidualnych banków spółdzielczych stanowią dla Państwa dane podmiotu i są dostępne dla użytkowników indywidualnych banków spółdzielczych (w ramach raportów informacyjnych podstawowych i rozszerzonych) jako dane podmiotu - czyli:

- **Dane jednostki** to dane wprowadzone przez Państwa bank, dostępne niezmiennie bezpłatnie (**dane własne**)
- **Dane podmiotu** – dane pozostałych indywidualnych banków spółdzielczych spełniające kryteria wyszukiwania, **od 1 lipca dostępne bezpłatnie**
- **Dane zakupione** – tu zasada dostępności zmienia się o tyle, że dane zakupione przez użytkownika z dowolnego indywidualnego banku spółdzielczego od 1 lipca br. są **dostępne bezpłatnie dla pozostałych indywidualnych banków spółdzielczych w okresie ważności zakupu tych rekordów** (tj. przez 7 dni od dnia zakupu).
- **Dane obce** – to rekordy, które nie należą do banku użytkownika generującego raport ani do użytkowników z innych indywidualnych banków spółdzielczych i rekordy te nie są dostępne jako dane zakupione przez innego użytkownika z jakiegokolwiek indywidualnego banku spółdzielczego. Od 1 lipca br. **wyłącznie te dane są płatne** (tj. najpierw pomniejszają limity dostępne w ramach abonamentów, a po przekroczeniu tych limitów naliczane są opłaty zgodnie z Cennikiem).

Zmiana w sposobie rozliczania danych obcych dla indywidualnych banków spółdzielczych

RI - RAPORT INFORMACYJNY



LM

LOKAL MIESZKALNY

PODSUMOWANIE LICZBY ODNALEZIONYCH REKORDÓW

Wybór typu raportu

Raport podstawowy

Raport rozszerzony

Liczebność próby w podziale na typ własności

Dane jednostki: 2 603

Dane podmiotu: 838

Dane zakupione: 289

Dane obce: 189 510

Zmiana w sposobie rozliczania danych obcych dla indywidualnych banków spółdzielczych



- **Warunek** dostępu do danych innych indywidualnych banków spółdzielczych: **zgoda na douzupelnianie danych z Bazy Danych Budynków** (funkcjonalność dostępna od 6 sierpnia br., czyli wdrożenia produkcyjnego ostatniego etapu przebudowy Systemu AMRON)
- Liczymy na to, że zmiana ta pozwoli Państwu na aktywniejsze generowanie raportów, obniży koszty współpracy oraz – co najistotniejsze z naszego punktu widzenia – zachęci indywidualne banki spółdzielcze do **jeszcze aktywniejszego zasilania bazy AMRON danymi o nieruchomościach przyjmowanych przez Państwa banki jako zabezpieczenia** (danymi użytecznymi dla innych banków)

The logo for KNF (Komisja Nadzoru Finansowego) features the letters 'KNF' in a bold, blue, sans-serif font. To the left of the letters is a horizontal red bar.

KOMISJA
NADZORU
FINANSOWEGO

The logo for AMRON SYSTEM features the word 'AMRON' in a large, bold, red, sans-serif font. Above the 'N' is the word 'SYSTEM' in a smaller, red, sans-serif font. To the right of 'AMRON' is a red graphic consisting of a grid of squares of varying heights, resembling a bar chart or a stylized building.

Międzybankowa baza danych o nieruchomościach w świetle Rekomendacji J oraz S

**Prezentacja Dyrektora Kamila Liberadzkiego
na XXIV Posiedzeniu Komitetu Uczestników Systemu AMRON
w dniu 18 czerwca 2020 roku**

dr hab. Kamil Liberadzki, Prof. SGH
Dyrektor Departamentu Rozwoju Regulacji UKNF

AMRON – międzybankowa baza o nieruchomościach



Wstęp do Rekomendacji J:

*„Najlepszym sposobem (...) jest prowadzenie, niezależnie od własnych (wewnętrznych) baz danych, **wspólnej dla całego sektora bankowego bazy danych systematycznie zasilanej** zarówno ze źródeł bankowych **przez wszystkie banki zaangażowane w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie**, jak też ze źródeł pozabankowych. **Taka baza, dzięki największej liczbie informacji, może stać się najlepszym źródłem miarodajnych, a przede wszystkim wystandaryzowanych informacji o rynku nieruchomości.**”*

Rekomendacja 5:

*„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 międzybankowych. Baza ta powinna być systematycznie zasilana przez wszystkie banki objęte niniejszą Rekomendacją.**”*

Webinarium (9 listopada 2023 r.) dot. dobrych praktyk w obszarze gromadzenia przez banki danych o nieruchomościach

– jednoznaczna deklaracja przedstawicieli UKNF: **intencją nadzoru jest, by wszystkie banki objęte Rekomendacją na bieżąco zasilaly wspólną dla wszystkich banków międzybankową bazę o nieruchomościach.**

Rekomendacja J – związek z wymogami CRR

Obowiązek monitorowania wartości nieruchomości znajduje się m. in. wśród wymogów dotyczących zabezpieczenia w formie nieruchomości zgodnie z art. 208 CRR .

Zgodnie z ostatnim paragrafem art. 208 CRR do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny instytucje mogą wykorzystywać metody statystyczne.

Zasilanie przez banki i korzystanie z zewnętrznych międzybankowych baz danych jest warunkiem niezbędnym dla stosowania metod statystycznych w celu monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny zgodnie z art. 208 CRR.

Rekomendacja S – definicja „bazy danych o rynku nieruchomości”

wewnętrzny lub niezależny od banku wystandardyzowany system gromadzenia i przetwarzania danych;

dane w nim mają być gromadzone w sposób *systematyczny*;

zakres danych: w szczególności charakterystyki nieruchomości i informacje dotyczące cen i wartości nieruchomości;

wymogi dot. danych: umożliwiający przeprowadzanie analiz i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości;

źródła danych: bankowe lub wiarygodne źródła pozabankowe.

Rekomendacja S – ocena i monitorowanie wartości zabezpieczenia

Rekomendacja 14

Bank powinien posiadać regulacje wewnętrzne pozwalające na ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości, monitorowanie wartości nieruchomości oraz ocenę faktycznej możliwości wykorzystania zabezpieczenia na danej nieruchomości jako ewentualnego źródła dochodzenia swoich roszczeń.

Rekomendacje szczegółowe Rekomendacji 14 zawierają oczekiwania nadzoru w zakresie oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości. W kontekście korzystania baz danych o nieruchomościach, należy wskazać na poniższe postanowienia.

OBYWIAZUJĄCE REGULACJE PRAWNE

REKOMENDACJA S (IV) z dnia 18 czerwca 2013 roku dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie

- Zasady dotyczące ustalania, weryfikacji i aktualizacji wartości zabezpieczenia powinny być częścią polityki zarządzania ryzykiem (Rekomendacja 1)
 - w polityce tej powinny być uwzględniane informacje z baz danych o rynku nieruchomości
- Regulacje wewnętrzne powinny umożliwiać ocenę i monitorowanie wartości zabezpieczeń na nieruchomościach (Rekomendacja 14 i 16)
 - do tych celów bank powinien wykorzystywać m.in. dane z wiarygodnych baz danych o nieruchomościach
 - monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości komercyjnej – raz na rok
 - **monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości mieszkalnej – co 3 lata**, chyba że:
 - pierwotna wartość LtV była wyższa niż 80%
 - zachodzą przesłanki utraty wartości zabezpieczenia i powstaje zagrożenie, że wartość zabezpieczenia będzie niższa od wartości ekspozycji kredytowej
 - konieczność aktualizacji wyceny – gdy wartość zabezpieczenia mogła się znacznie obniżyć w stosunku do wartości rynkowych nieruchomości podobnych

OBOWIĄZUJĄCE REGULACJE PRAWNE

REKOMENDACJA J z dnia 23 marca 2023 roku dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach

Rekomendacja 6 - **charakterystyka wiarygodnej bazy danych:**

- jest na bieżąco zasilana informacjami wyłącznie **ze źródeł uznanych za wiarygodne**
- 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**
- jest obsługiwana przez **osoby/komórki organizacyjne o odpowiednich kompetencjach**
- bank posiada i stosuje **odpowiednie procedury** regulujące wykorzystywanie baz danych oraz uznawanie ich za wiarygodne

OBOWIĄZUJĄCE REGULACJE PRAWNE

REKOMENDACJA J z dnia 23 marca 2023 roku dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach

Rekomendacja 2

gromadzone dane powinny w wystarczającym stopniu pozwalać na prowadzenie analiz rynku nieruchomości, ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości oraz ocenę ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

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

OBOWIĄZUJĄCE REGULACJE PRAWNE

REKOMENDACJA J z dnia 23 marca 2023 roku dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach

Rekomendacja 2.2. Zalecane źródła informacji.

Banki powinny zasilać bazy danych o rynku nieruchomości wiarygodnymi, dostępnymi i możliwymi do pozyskania danymi o nieruchomościach, w szczególności o:

- **cenach transakcyjnych**, oparciu o umowę sprzedaży nieruchomości (w tym umowę przedwstępną lub przyrzeczoną);
- **wartościach nieruchomości** ujawnionych w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego
- **wartościach zabezpieczenia hipotecznego** na podstawie dokonanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości
- **bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.**

OBOWIĄZUJĄCE REGULACJE PRAWNE

NIEZALEŻNY RZECZOZNAWCA

Załącznik 17 do Uchwały Komisji Nadzoru Finansowego nr 76/2010 zmienionej Uchwałą nr 369/2010nr 76/2010 KNF

Niezależny rzeczoznawca – osoba o kwalifikacjach, umiejętnościach i doświadczeniu koniecznym do przeprowadzenia wyceny, będąca jednocześnie osobą niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.

Pracownik banku delegowany do wykonywania zadań niezależnego rzeczoznawcy nie musi mieć uprawnień rzeczoznawcy majątkowego rozumianych zgodnie z zapisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 29 sierpnia 1997 roku (art.176 ust.2 i 6).

OBOWIAZUJĄCE REGULACJE PRAWNE

NIEZALEŻNY RZECZOZNAWCA

Stanowisko KNF - pismo z dnia 29 lipca 2011r.:

„Niezależny rzeczoznawca” to osoba posiadająca kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie konieczne do przeprowadzenia wyceny, niezależna od procesu decyzyjnego w sprawie udzielenia kredytu

- osoba uprawniona do „oceny wartości nieruchomości”
- bez uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego
- osoba ustalająca wartość nieruchomości na potrzeby wyznaczania części ekspozycji kredytowej efektywnie zabezpieczonej na nieruchomości
- bez uprawnień do wyceny wartości nieruchomości w rozumieniu Rozporządzenia MF z dnia 16 grudnia 2008 roku w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków

Na potrzeby ustalania części ekspozycji efektywnie zabezpieczonej na nieruchomości wykorzystuje się wartość nieruchomości ustaloną na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy, a nie jak dotychczas rzeczoznawcy majątkowego.

OBOWIĄZUJĄCE REGULACJE PRAWNE

NIEZALEŻNY RZECZOZNAWCA

Inicjatywa Centrum AMRON – „Certyfikat Specjalisty ds. Systemu AMRON”

- dokument potwierdzający umiejętności wykorzystania Systemu AMRON w procesie zarządzania ryzykiem kredytowym przez pracowników (niezależnych rzeczoznawców) banków
 - w tym: wiedzę i kompetencje pozwalające na wykorzystanie Systemu do przeprowadzania weryfikacji wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie kredytu oraz do okresowej oceny wartości zabezpieczeń hipotecznych

BAZA DANYCH BUDYNKÓW



Baza Danych Budynków (BDB) – źródła danych

Budynki są reprezentowane w BDB przez punkty adresowe z Państwowego Rejestru Granic; każdy punkt posiada przypisane informacje o jego otoczeniu będącym buforem o promieniu 400 m.

Dane pochodzą z następujących rejestrów i baz:

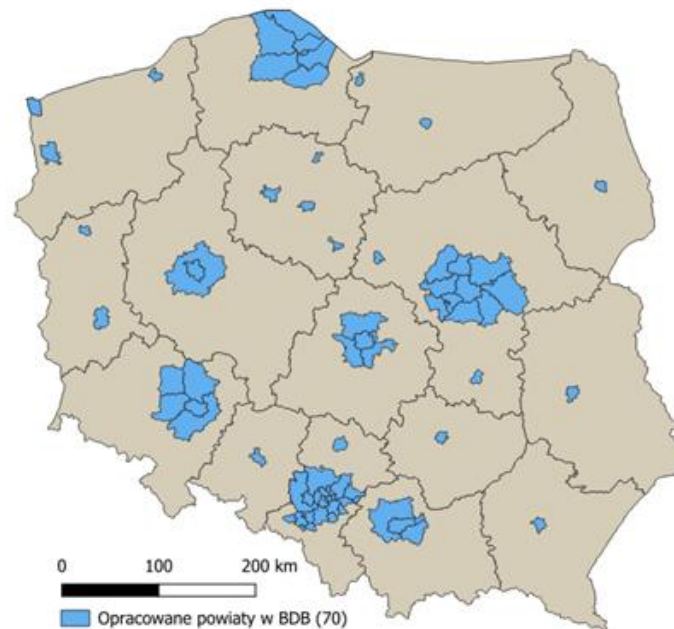
- Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT)
- Baza Punktów Adresowych (BPA) z Państwowego Rejestru Granic (PRG)
- Baza Danych Obiektów Ogólnogeograficznych (BDOO)
- Jednostki administracyjne z Państwowego Rejestru Granic (PRG)
- Rejestr TERYT Głównego Urzędu Statystycznego GUS
- Rejestr zabytków/ Gminna ewidencja zabytków
- Urban atlas
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Lokalne Systemy Informacji Przestrzennej
- Zdjęcia satelitarne z Google Earth
- Centralny Rejestr Świadectw Energetycznych

Baza Danych Budynków – status Projektu

W BDB gromadzone są zestandaryzowane i ujednolicone informacje o budynkach, w szczególności o budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych.

Zasoby BDB obejmują obecnie:

- Budynki w **26** aglomeracjach i miastach w Polsce
 - **1 453 545** budynków mieszkalnych jednorodzinnych
 - **223 467** budynków mieszkalnych wielorodzinnych



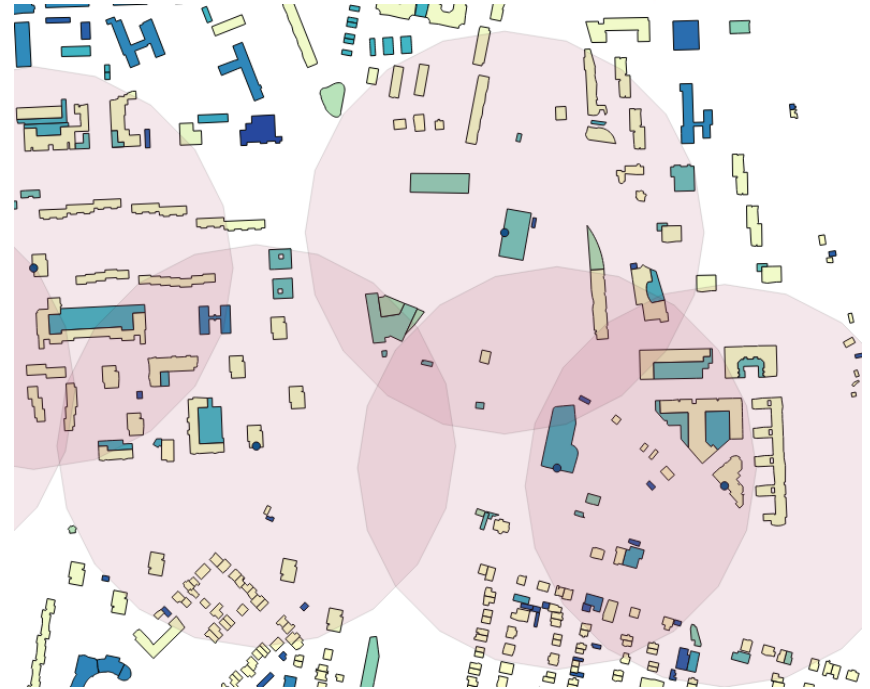
Baza Danych Budynków – atrybuty

■ Dane Techniczne o Budynku:

- **Rok budowy**
- **Rodzaj budynku**
- **Technologia budowy**
- Powierzchnia zabudowy
- Liczba kondygnacji

■ Otoczenie:

- Zagęszczenie zabudowy
- Liczba różnego rodzaju obiektów w buforze
- Pokrycie terenu
- **Dostępność komunikacyjna**
- Odległość od dróg, kolei, metra, przystanków



Wprowadzanie danych do AMRON – dane z BDB

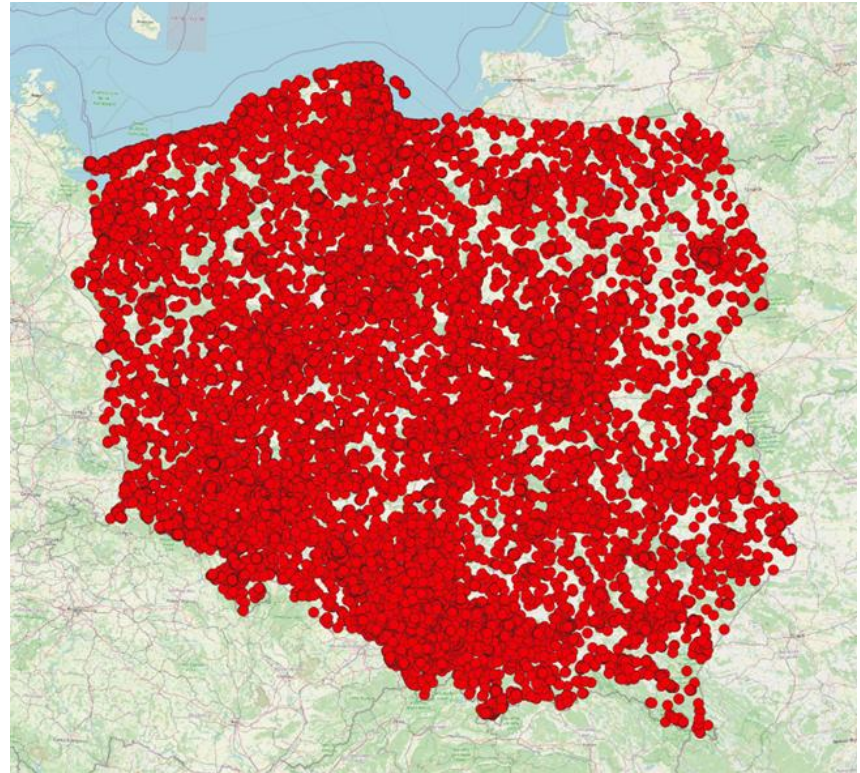
- Uzupełnianie danych z Bazy Danych Budynków następuje wyłącznie **na podstawie pisemnej deklaracji Uczestnika**.
 - Uzupełnianie danych z Bazy Danych Budynków odbywa się podczas wprowadzania danych o nieruchomościach, na podstawie aktualnej bazy BDB w Systemie AMRON III.
 - Uzupełnianie odbywa się wyłącznie dla typów nieruchomości:
 - Lokal mieszkalny (LM),
 - Lokal niemieszkalny (LNM),
 - Budynek mieszkalny wielorodzinny (BMW),
 - Zabudowa jednorodzinna (ZJ).
 - Uzupełnianie danych odbywa się wyłącznie podczas pierwszego wprowadzenia danych.
 - Uzupełniane informacje to: **Rok budowy budynku, Liczba kondygnacji w budynku, Konstrukcja budynku, Otoczenie, Dostępność komunikacyjna, Zagęszczenie zabudowy, Strefa miasta, dane ze świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.**
 - **Oferta dodatkowa: bezpłatne uzupełnienie danych dot. lokali mieszkalnych wprowadzonych do Systemu AMRON o informacje pochodzące z rejestru świadectw charakterystyki energetycznej.**
-

ESG w Rekomendacji J i w bazie AMRON

- **Od 28 kwietnia 2023 r. obowiązkowe jest okazywanie świadectwa energetycznego** przy każdej transakcji sprzedaży oraz najmu nieruchomości mieszkalnej. Dokument określa wielkość zapotrzebowania nieruchomości na energię niezbędną do zaspokojenia potrzeb energetycznych związanych z użytkowaniem nieruchomości.

Dane adresowe	Informacje podstawowe	Informacje szczegółowe	Informacje o lokalu	Informacje o budynkach	Efektywność energetyczna	Dane transakcji	Informacje audytowe
EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA							
Czy nieruchomość posiada certyfikat PHL?	<input type="checkbox"/>				Numer certyfikatu PHL	<input type="text"/>	
Data wydania certyfikatu PHL	<input type="text"/>	<input type="text"/>			Świadectwo charakterystyki energetycznej	<input type="checkbox"/>	
Numer świadectwa	<input type="text"/>				Nr uprawnień/ wpisu do rejestru sporządzającego świadectwo	<input type="text"/>	
Cel wykonania	<input type="text"/>	<input type="text"/>			Data wydania	<input type="text"/>	
Kubatura [m ³]	<input type="text"/>				Wskaźnik Euc0 [kWh/m ² rok]	<input type="text"/>	
Zapotrzebowanie na energię pierwotną (EP) [kWh/m ² rok]	<input type="text"/>				Zapotrzebowanie na energię pierwotną wg WT2008 [kWh/m ² rok]	<input type="text"/>	
Zapotrzebowanie na energię końcową (EK) [kWh/m ² rok]	<input type="text"/>				Zapotrzebowanie na energię użytkową (EU) [kWh/m ² rok]	<input type="text"/>	
Odnawialne źródło energii	<input type="text"/>	<input type="text"/>			Typ energii	<input type="text"/>	
Nośnik energii	<input type="text"/>	<input type="text"/>			Moc źródła energii [MW]	<input type="text"/>	
Rok budowy instalacji	<input type="text"/>				Rok zakończenia ostatniej modernizacji instalacji	<input type="text"/>	
Źródło główne	<input type="text"/>						

Centrum AMRON pozyskało
ponad 750 tys. informacji
o certyfikatach energetycznych
z Centralnego Rejestru
Charakterystyki Energetycznej
Budynków.



Odnawialne Źródła Energii (OZE) w AMRON

Możliwość opisu OZE zainstalowanego na/w nieruchomości:

- dla wytwarzania energii grzewczej:

Odnawialne źródło energii	Energia ciepła	x v	Typ energii		x v
Nośnik energii		v	Moc źródła energii [MW]	Energia biomasowa	
Rok budowy instalacji			Rok zakończenia ostatniej modernizacji instalacji	Geotermia	
				Kolektory słoneczne	

- dla wytwarzania energii elektrycznej:

Odnawialne źródło energii	Energia elektryczna	x v	Typ energii		x v
Nośnik energii		v	Moc źródła energii [MW]	Energia biogazowa	
Rok budowy instalacji			Rok zakończenia ostatniej modernizacji instalacji	Energia wiatru	
Źródło główne	<input type="checkbox"/>			Energia wody	
				Panele fotowoltaiczne	

BDB jako źródło danych ESG dla nieruchomości

Informacje dotyczące nieruchomości:

- Przypisanie informacji znajdujących się w Centralnym Rejestrze Świadectw Energetycznych
- Informacje, czy nieruchomość posiada gruntową pompę ciepła
- Informacja czy budynek jest objęty ochroną konserwatora zabytków
- Certyfikaty zrównoważonego budownictwa
- Przypisanie informacji czy dana nieruchomość znajduje się w obszarze obsługi np. Straży Pożarnej (poziom obsługa określony poprzez czas dojazdu)

Informacje dotyczące otoczenia nieruchomości:

- Zagęszczenie zabudowy
- Dostępność parków, terenów zielonych i rekreacyjnych
- Dostępność transportu publicznego, ścieżek rowerowych
- Dostępność infrastruktury społecznej – przedszkoli, szkół, sklepów i innych obiektów użyteczności publicznej
- Dostępność stacji ładujących pojazdy elektryczne

BDB jako źródło danych ESG dla nieruchomości

Informacje dotyczące obszarów ryzyka w otoczeniu nieruchomości:

- Sąsiedztwo kompleksów przemysłowo – gospodarczych, składowisk odpadów, etc.
- Sąsiedztwo uciążliwej infrastruktury komunikacyjnej – trasy szybkiego ruchu, kolej lotniska
- Sąsiedztwo linii energetycznych wysokiego napięcia
- Poziom hałasu drogowego
- Liczba dni w roku z przekroczoną wartością dopuszczalną pyłu PM10
- Informacje dot. osiadania terenu oraz czy nieruchomość znajduje się w zasięgu płytkiej eksploatacji (szkody górnicze)

Informacje dotyczące zagrożeń środowiskowych:

- Obszary zagrożenia powodziowego
- Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych
- Tereny zagrożone suszą
- Warunki budowlane pod względem geologicznym

BDB jako źródło danych ESG dla nieruchomości

Oferta dot. Raportu ESG:

- W ramach naszej oferty proponujemy:
 - przypisanie atrybutów ESG zgodnych z listą powyżej (łącznie 46 atrybutów) dla wszystkich budynków mieszkalnych w Polsce,
 - możliwość dostarczenia danych w formacie xlsx, csv.
- Dane zostały opracowane na podstawie ustandaryzowanych źródeł, m.in. rejestru świadectw charakterystyki energetycznej budynków, Strategicznych Map Hałasu, dane BDOT.
- **Oferta dodatkowa: zestawienie danych dot. świadectw charakterystyki energetycznej dostępnych dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Dane te mogą zostać udostępnione w formatach xlsx lub csv.**
- Cena: 30 000,00 zł netto w pierwszym roku + 3 x 17 000,00 zł netto (opłata aktualizacyjna)

Syntetyczny Wskaźnik ESG – propozycja wstępna - atrybuty

Czynnik		Ryzyko	Źródło
E – Environmental	Efektywność energetyczna/emisje	Emisje CO ₂	ESG AMRON/Metoda przybliżona
		Efektywność energetyczna (EP, EU)	ESG AMRON/Metoda przybliżona
	Ryzyka środowiskowe	Ryzyko powodziowe	ESG AMRON
		Procent powierzchni nieprzepuszczalnej w sąsiedztwie	BDB
		Ryzyko ekstremalnych temperatur (poniżej -10 i powyżej +30 stopni)	KLIMADA
		Ryzyko suszy	ESG AMRON
		Ryzyko ekstremalnych wiatrów	KLIMADA
		Niedobór wody	KLIMADA
	Szkody górnicze	Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych	ESG AMRON
	Szkody górnicze	Szkody górnicze	ESG AMRON
S – Social	Dostępność komunikacji publicznej	ESG AMRON	
	Bezpieczeństwo otoczenia	-	
	Komfort akustyczny	ESG AMRON	
	Jakość powietrza	ESG AMRON	
	Dostępność usług	ESG AMRON	
	Dostępność terenów zielonych	ESG AMRON	
	Dostępność dla osób z niepełnosprawnościami/ o ograniczonej sprawności	ESG AMRON	
G – Governance	certyfikaty (BREEAM, LEED, DGNB)	ESG AMRON	
	Rejest zabytków	ESG AMRON	

Oznaczenie kolorami	
	Atrybuty opracowane
	Atrybuty opracowane/ do decyzji (wyboru metody)
	Atrybuty w opracowaniu
	Brak źródeł

Syntetyczny Wskaźnik ESG – propozycja wstępna – sposób prezentacji wskaźnika

Syntetyczny wskaźnik ryzyka ESG		Horyzont czasowy	
		do roku 2050	do roku 2060
Scenariusz IPCC	RCP 4,5	niskie	średnie
	RCP 8,5	średnie	wysokie

Ryzyko środowiskowe		Horyzont czasowy	
		do roku 2050	do roku 2060
Scenariusz IPCC	RCP 4,5	niskie	niskie
	RCP 8,5	średnie	średnie

Ryzyko społeczne	średnie
------------------	---------

Ryzyko zarządzania	niskie
--------------------	--------



AMRON w praktyce bankowej

Wykorzystanie funkcjonalności Systemu AMRON na poszczególnych etapach pracy z kredytem

- ▶ Działalność doradcza na rzecz klienta przed złożeniem wniosku o kredyt
 - ▶ Rozpatrywanie wniosku kredytowego i decyzja kredytowa
 - ▶ Obsługa kredytu w trakcie trwania umowy kredytowej - zmiany warunków umowy, monitorowanie wartości zabezpieczeń
 - ▶ Zarządzania ryzykiem kredytowym - monitorowanie LtV, monitorowanie rynku nieruchomości i wartości portfela zabezpieczeń – m.in. z wykorzystaniem metod statystycznych
 - ▶ Postępowanie egzekucyjne - określenie aktualnej wartości zabezpieczenia
-

Raporty w Systemie AMRON

- Raporty informacyjne
- Raporty statystyczne
- Raporty analityczne

Rodzaje raportów informacyjnych

Raport informacyjny jest generowany dla jednego wybranego typu nieruchomości z możliwością filtrowania i zawężania wyników pod względem m.in. lokalizacji, źródeł danych, parametrów nieruchomości, przedziału czasowego.

- Raport podstawowy – zawiera podstawową liczbę kolumn zarówno w widoku w aplikacji, jak również w eksporcie.
- Raport rozszerzony – zawierający rozbudowaną liczbę kolumn wraz z danymi relacyjnymi w pliku eksportu.

Raport podstawowy oraz raport rozszerzony można pobrać do pliku w jednym z 3 formatów: xlsx, csv lub xml. Docelowo dostępny będzie również format pdf.

Rodzaje raportów statystycznych

- **Raport analiza wartości w wybranych lokalizacjach (C1)** – zawiera wartość miar statystycznych w wybranych lokalizacjach dla jednego wspólnego okresu dla wybranych źródeł informacji.
- **Raport analiza zmian wartości w czasie (C2)** – zawiera wartość miar statystycznych dla jednej lokalizacji zmieniających się w kolejnych okresach wybranych przez użytkownika (okres bez ograniczeń) dla wybranych źródeł informacji.
- **Raport analiza wartości z wybranych źródeł informacji (C3)** – zawiera wartość miar statystycznych dla jednej lokalizacji w podziale na źródła informacji w wybranym okresie.
- **Raport analiza stawek czynszu (N)** – zawiera wartość miar statystycznych dotyczących stawek najmu dla wybranego typu nieruchomości, w wybranej lokalizacji i ich zmianę w wybranym przez użytkownika przedziale czasowym.

Rodzaje raportów analitycznych

- **Raport predykcji wartości nieruchomości** – umożliwia wyznaczenie prognozowanej (na bieżący moment) ceny nieruchomości o cechach zadanych przez użytkownika. System wyszukuje w bazie danych AMRON rekordy dotyczące nieruchomości podobnych i na podstawie informacji o ich cenach wyznaczy prognozę punktową i przedziałową oraz obliczy miary jakości wyznaczonych prognoz.
- **Raport trendu wartości nieruchomości** – umożliwia stworzenie wykresu, ilustrującego kształtowanie się w czasie cen nieruchomości o charakterystykach zadanych przez użytkownika. Użytkownik określa cechy interesującej go nieruchomości oraz zakres czasowy, dla którego wyznaczony zostanie trend. System wyszukuje w bazie danych AMRON rekordy dotyczące nieruchomości o podobnych cechach i na podstawie informacji o ich cenach buduje model trendu. Obliczone zostają wartości dwóch mierników jakości zbudowanego modelu i wyznaczana jest graficznie linia trendu.
- **Raport oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – system w sposób zautomatyzowany dokonuje za użytkownika doboru transakcji podobnych po wprowadzeniu przez niego parametrów nieruchomości proponowanej jako zabezpieczenie hipoteczne i umożliwi wyznaczenie prognozowanej (na bieżący moment) ceny tej nieruchomości, wyznaczy trend dla miejscowości w której zlokalizowana jest nieruchomość oraz, przedstawi informacje o miarach statystycznych dobranej próby oraz rozkład cen i wartości.

Rodzaje raportów analitycznych

Raport predykcji wartości nieruchomości

- Zawartość raportu w zakresie wyników szczegółowych dla Raportu predykcji.
 - Wartość prognozy punktowej i przedziałowej dla **ceny nieruchomości za m²**.
 - Wartość prognozy punktowej i przedziałowej dla **całkowitej ceny nieruchomości**.
 - **Liczba transakcji**, które zostały wykorzystane do zbudowania prognozy.
 - Najniższa i najwyższa wartość/cena 1 m² nieruchomości w analizowanej próbie transakcji - na podstawie najbliższych sąsiadów.
 - Miernik jakości modelu.
 - Względny błąd predykcji.

Rodzaje raportów analitycznych

Raport trendu

- Zawartość raportu w zakresie wyników szczegółowych dla Raportu trendu.
 - Wykres trendu - na osi OX oznaczony będzie czas, w postaci: miesiąc i rok z zadanego zakresu czasowego, gdzie ostatni miesiąc wyświetlany na wykresie to miesiąc poprzedzający datę wykonania raportu.
 - Liczba transakcji, które zostały wykorzystane do zbudowania prognozy.
 - Wartość współczynnika Giniego.
 - Miernik dopasowania.

Przypomnienie: W Raporcie oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości zakładka Trend zawiera dane takie same jak raport trendu w zakładce Wyniki szczegółowe.

Raport oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości AVM **SYSTEM AMRON**

- rozwiązanie wypracowane z **inspiracji i we współpracy z pracownikami sektora bankowego**
- raport wykorzystuje **zaawansowany algorytm** autorstwa pracowników naukowych UMK w Toruniu, który **podlega walidacji** zgodnie z wymogami Rekomendacji W
- narzędzie **wspiera pracowników Banku weryfikujących wartość nieruchomości** przyjmowanej jako zabezpieczenie kredytu
- użytkownik definiuje filtry doboru danych (tj. opisuje analizowaną nieruchomość), a **system w sposób zautomatyzowany** dokonuje doboru transakcji podobnych i **wyznacza prognozowaną (na bieżący moment) wartość** tej nieruchomości
- dodatkowo raport prezentuje **rozkład cen transakcji porównawczych** (tzw. najbliższych sąsiadów), **trend zmian wartości** nieruchomości dla miejscowości, w której zlokalizowana jest nieruchomość, a także **listę 11 transakcji porównawczych** wraz z ID Rekordu.

RAPORT OCENY WARTOŚCI ZABEZPIECZENIA NA NIERUCHOMOŚCI

ID Raportu: 253957

Data wygenerowania: 02-09-2025

Wygenerowane przez: joan.wozn1

SYSTEM
AMRON

TYP I LOKALIZACJA ANALIZOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

Typ nieruchomości	LM - LOKAL MIESZKALNY		
Województwo	kujawsko-pomorskie	Miejscowość	Brodnica
Powiat	brodnicki	Ulica	OGRODOWA
Gmina	Brodnica (gm)	Numer budynku	2A



WYNIKI ANALIZY NA DZIEŃ 02.09.2025 r.

PRAWDOPODOBNA CENA NIERUCHOMOŚCI:	365 840,00 zł		
PRAWDOPODOBNA CENA 1 M ² NIERUCHOMOŚCI:	7 317,00 zł		
Przedziałowa prognoza wartości nieruchomości od	277 999,00 zł	Przedziałowa prognoza wartości nieruchomości do	458 473,00 zł
Przedziałowa prognoza wartości 1 m ² nieruchomości od	5 560,00 zł	Przedziałowa prognoza wartości 1 m ² nieruchomości do	9 169,00 zł

RAPORT OCENY WARTOŚCI ZABEZPIECZENIA NA NIERUCHOMOŚCI

ID Raportu: 253957

Data wygenerowania: 02-09-2025

Wygenerowane przez: joan.wozn1

JAKOŚĆ PROGNOZY I INFORMACJA O PRÓBIE PORÓWNAWCZEJ

MIERNIK JAKOŚCI MODELU:		88,83%	
Data najstarszej transakcji w próbie	06.11.2023	Data najnowszej transakcji w próbie	27.05.2025
Wartość minimalna 1 m ² spośród analizowanych transakcji	3 798,77 zł	Wartość maksymalna 1 m ² spośród analizowanych transakcji	9 375,38 zł
Względny błąd predykcji	12,50%	Liczba analizowanych transakcji	45
Miernik dopasowania	120,21%	Współczynnik Giniego	46,00%
Średnia	6 560,22 zł	Mediana	6 431,82 zł
Odchylenie standardowe	1 351,58 zł		

Miernik jakości modelu przyjmuje wartości z zakresu <0%-100%>. Im wyższa wartość miernika, tym lepsze dopasowanie modelu.

Względny błąd predykcji przyjmuje wartości z zakresu <0%-100%>. Im mniejsza wartość błędów predykcji, tym dokładniejsza prognoza.

Miernik dopasowania: Dopasowanie wyznaczonej linii trendu jest lepsze o 20,21% względem modelu trendu liniowego, traktowanego jako benchmark

Współczynnik Giniego mierzy równomierność rozłożenia w czasie analizowanych nieruchomości podobnych.

Interpretacja:

0 - 10% bardzo wysoka równomierność

10 - 30% wysoka równomierność

30% - 70% średnia równomierność

70% - 90% niska równomierność

90% - 100% bardzo niska równomierność

WIARYGODNOŚĆ ANALIZY

- niska
- dostateczna
- wysoka
- bardzo wysoka



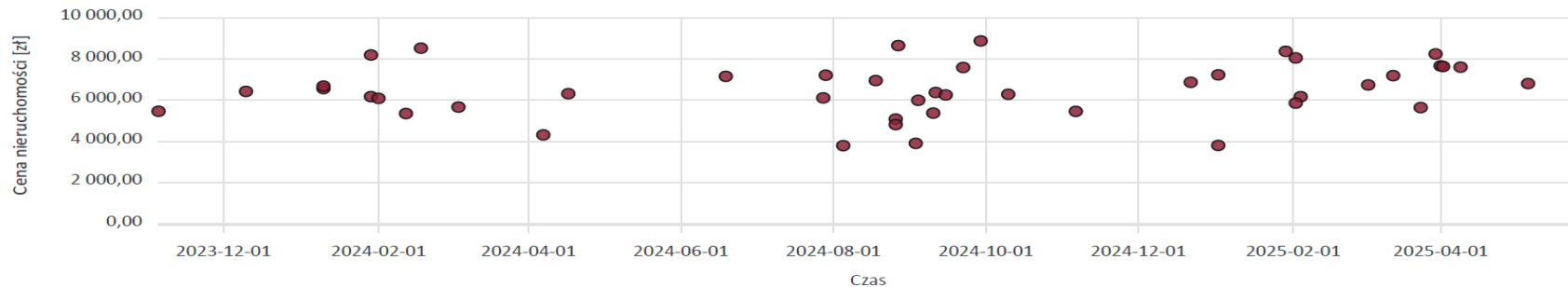
RAPORT OCENY WARTOŚCI ZABEZPIECZENIA NA NIERUCHOMOŚCI

ID Raportu: 253957

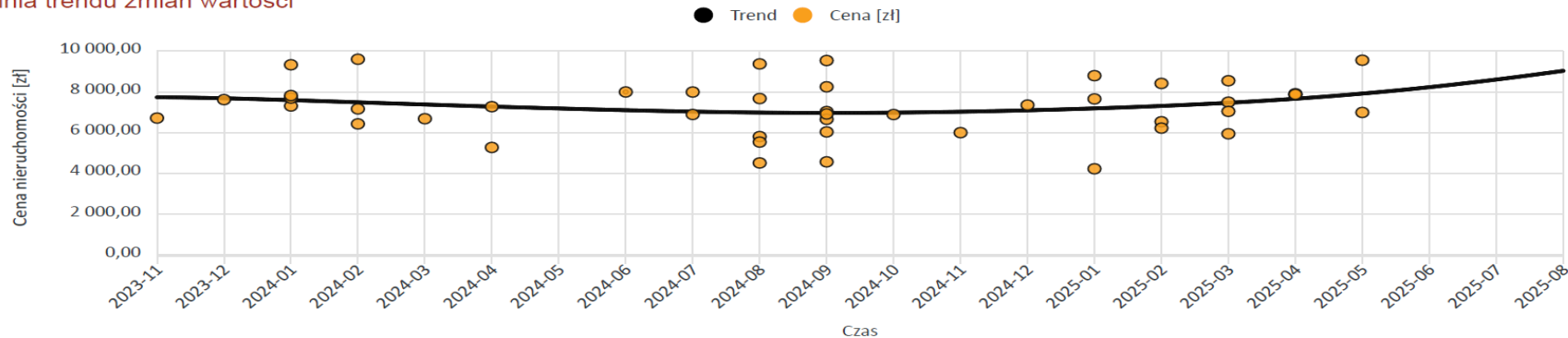
Data wygenerowania: 02-09-2025

Wygenerowane przez: joan.wozn1

Rozkład cen najbliższych sąsiadów



Linia trendu zmian wartości



RAPORT OCENY WARTOŚCI ZABEZPIECZENIA NA NIERUCHOMOŚCI

ID Raportu: 253957

Data wygenerowania: 02-09-2025

Wygenerowane przez: joan.wozn1



NAJBLIŻSI SĄSIEDZI

Id Rekordu	Adres	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Data transakcji	Cena nieruchomości [zł]	Cena za 1m ² [zł]
4727074	Brodnica, OGRODOWA 2A	47	II kw. 2025	360 000,00	7 610,99
4631626	Brodnica, SIENKIEWICZA 2	56	III kw. 2024	219 000,00	3 910,71
4538437	Brodnica, 700-LECIA 3	32	III kw. 2024	220 000,00	6 959,82
4776465	Brodnica, Generała Stanisława Pruszyńskiego 23	66	II kw. 2025	615 400,00	9 375,38
4537233	Brodnica, Jana III Sobieskiego 2	57	III kw. 2024	410 000,00	7 220,85
4673288	Brodnica, Generała Stanisława Pruszyńskiego 21	45	III kw. 2024	344 000,00	7 595,50
4640783	Brodnica, Jana III Sobieskiego 2	57	III kw. 2024	351 000,00	6 118,18
4691254	Brodnica, OKRĘŻNA 22B	48	I kw. 2025	400 000,00	8 378,72
4539304	Brodnica, PADEREWSKIEGO 9	51	III kw. 2024	306 000,00	6 000,00
4612763	Brodnica, WINCENTEGO WITOSA 20	60	IV kw. 2024	330 000,00	5 463,58
4723493	Brodnica, ŚWIĘTOKRZYSKA 5	41	II kw. 2024	295 000,00	7 163,67

Wartości średnie dla 24 nieruchomości	380 733,33	7 049,43
Wartości prognozowane z Raportu	365 840,00	7 317,00
Różnica nominalna	- 14 893,33	267,57
Różnica %	-4,1%	3,7%

Wartości średnie dla 11 nieruchomości	350 036,36	6 890,67
Wartości prognozowane z Raportu	365 840,00	7 317,00
Różnica nominalna	15 803,64	426,33
Różnica %	4,3%	5,8%

RAPORT OCENY WARTOŚCI ZABEZPIECZENIA NA NIERUCHOMOŚCI

ID Raportu: 253957

Data wygenerowania: 02-09-2025

Wygenerowane przez: joan.wozn1



CHARAKTERYSTYKA ANALIZOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	50,00	Prawo do lokalu	Prawo własności
Kondygnacja lokalu	-	Liczba kondygnacji w budynku	-
Liczba pokoi	-	Liczba izb	-
Standard lokalu	Średni	Czy do lokalu przynależą składniki dodatkowe?	Nie
Rok budowy	2005	Stan techniczny budynku	-
Otoczenie	-	Dostępność komunikacyjna	-
Klasa energetyczna	-	Odnawialne źródło energii	-
Źródło informacji	Umowa sprzedaży rynek wtórny, Przedwstępna umowa sprzedaży rynek wtórny, Przedwstępna umowa sprzedaży rynek pierwotny, Operat szacunkowy, Wycena zabezpieczenia bankowego		

Rodzaje raportów analitycznych

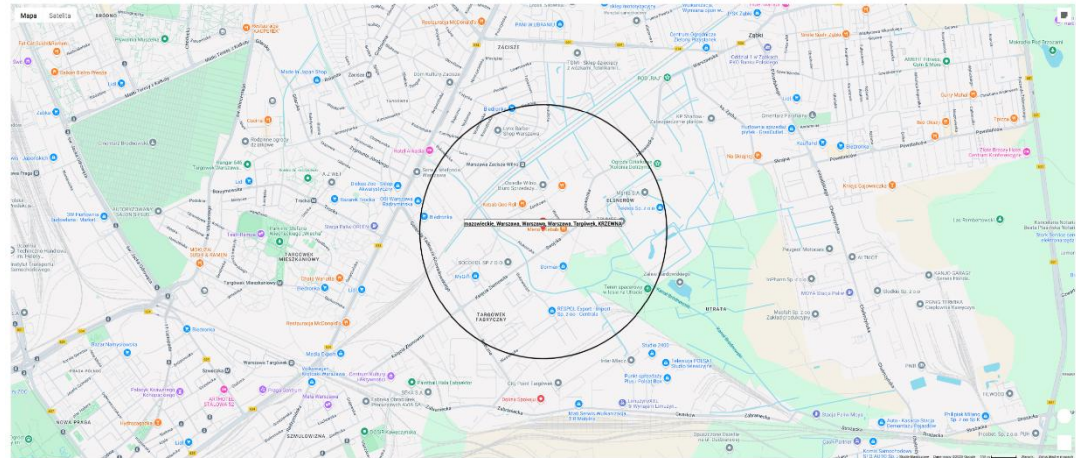
Trend - Raport oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości

- Zakładka występuje tylko dla Raportu oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i zawiera dane takie same jak Raport trendu w zakładce Wyniki szczegółowe.
- Obecna w Raporcie oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości tylko i wyłącznie, jeśli raport bazował na rekordach **do maksymalnie jednej miejscowości**. Jeśli rekordy podobne pochodzą spoza miejscowości, to zakładka nie występuje.
- Wykres prezentowany jest zawsze **dla ostatnich 24 miesięcy**.

Rodzaje raportów analitycznych

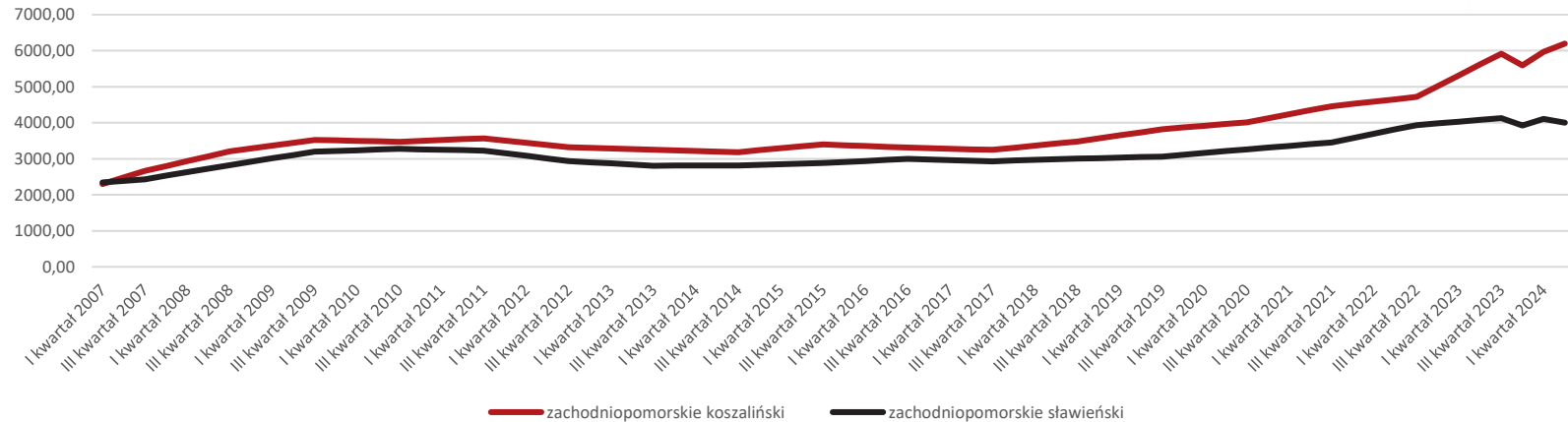
Mapa

- Występuje dla Raportu predykcji i Raportu oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości. Prezentuje lokalizację podaną w filtrach podczas generowania raportu.
- Na prezentowanej mapie można zaznaczyć strefy buforowe od 100 do 5000 metrów. Po wybraniu strefy na mapie rysowany jest okrąg o wybranej średnicy.
- Widok mapy może zostać eksportowany do formatu PNG. Obraz będzie uwzględniał zmiany w widoku (m.in. przesunięcie, przybliżenie) ora wybrane strefy buforowe.



Oferta Centrum AMRON dla banków spółdzielczych

– aktualizacja wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych



Wartość budynku jednorodzinnego w Lejkowie		
wycena bankowa	data wyceny	wycena AMRON
219 330,10	22.06.2015	
219 330,10	28.04.2017	222 000,00
219 330,10	30.04.2019	
219 330,10	11.02.2021	278 000,00
	12.06.2024	376 000,00

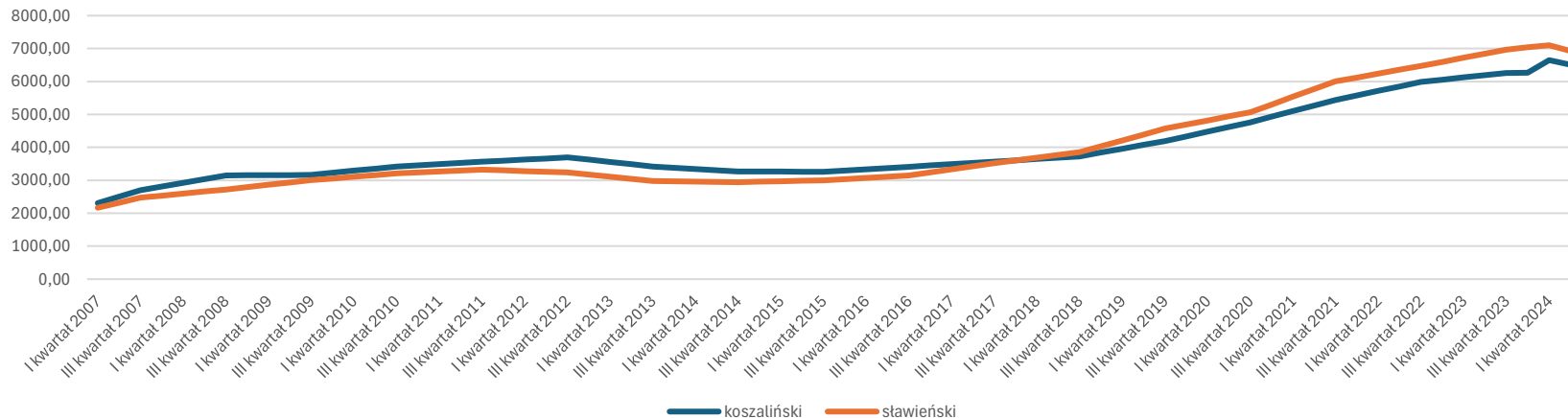
2015 r

Wartość budynku jednorodzinnego w Malechówko		
wycena bankowa	data wyceny	wycena AMRON
112 426,04	25.10.2027	
112 426,04	15.02.2021	141 000,00
112 426,04	16.11.2022	174 000,00
	12.06.2024	191 000,00

1925 r

Oferta Centrum AMRON dla banków spółdzielczych

– aktualizacja wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych



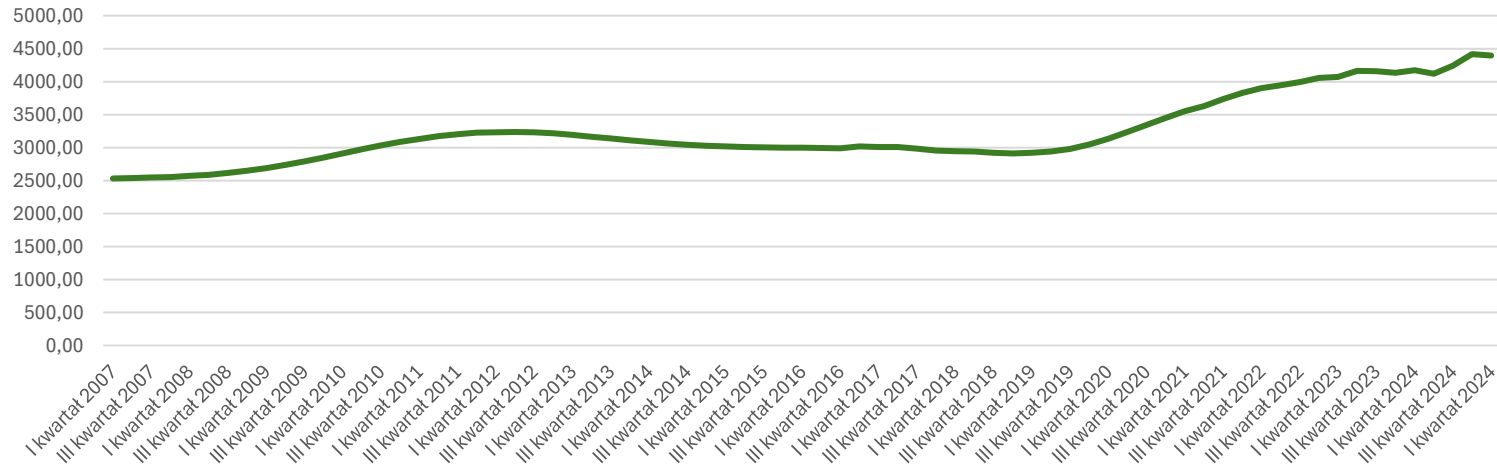
Wartość lokalu mieszkalnego w Darłowie (1970)		
wycena bankowa	data wyceny	wycena AMRON
154 574,60	20.10.2017	
154 574,60	12.02.2021	257 000,00
154 574,60	13.07.2022	295 000,00
	12.06.2024	321 000,00

Wartość lokalu mieszkalnego w Darłowie (2017)		
wycena bankowa	data wyceny	wycena AMRON
178 026,37	02.03.2017	
178 026,37	12.02.2021	273 000,00
178 026,37	30.04.2022	320 000,00
	12.06.2024	342 000,00

Oferta Centrum AMRON dla banków spółdzielczych

– aktualizacja wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych

małopolskie - limanowski

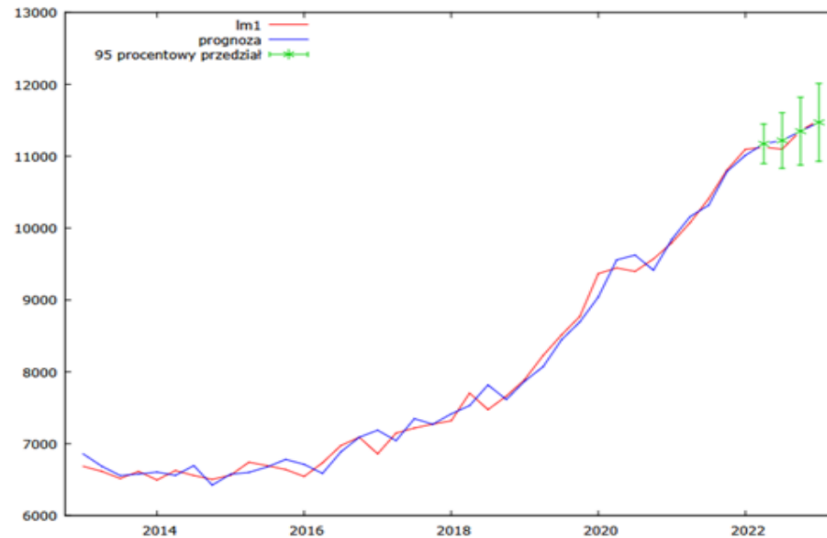


Budynek jednorodzinny małopolskie, limanowski, Stara Wieś				
Źródło	Data	Cena/ Wartość	Cena m2	Aktualizacja
Wycena zabezpieczenia bankowego	30.12.2019	851 000,00	3 047,98	851 000,00
Operat szacunkowy	30.12.2022	851 000,00	4 057,64	1 132 900,00
	31.03.2025		4 398,20	1 227 984,61

Oferta dodatkowa Centrum AMRON

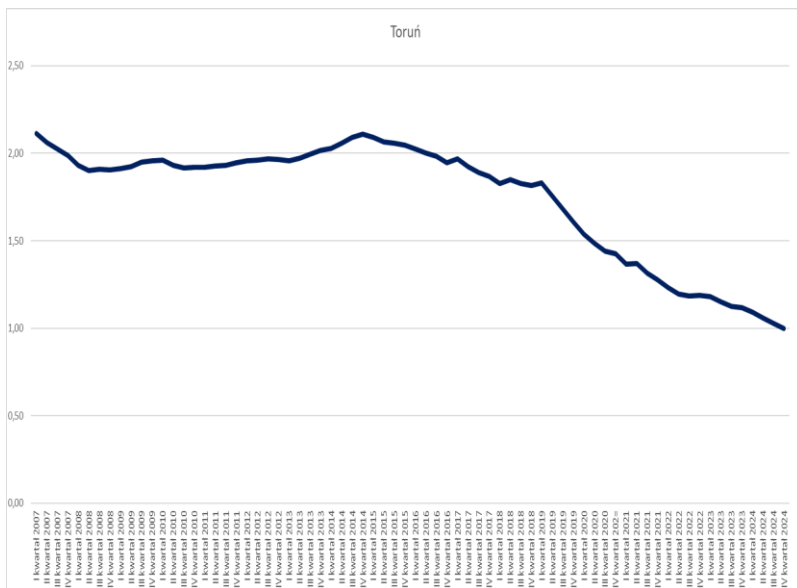
Modele prognostyczne zmian wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych

- Rekomendacja J KNF – rekomendacja 10.
- Usługa dla banków od kwietnia 2014 roku
- 3 typy nieruchomości
- 6 modeli
- Prognozy w trybie kwartalnym w horyzoncie czasowym 4 kwartałów



Oferta dodatkowa Centrum AMRON

Indeksy zmian wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych (aktualizacja/ monitoring)



- Indeksy oparte wyłącznie na danych transakcyjnych z rynku wtórnego
- 3 typy nieruchomości
- Indeksy notowane w trybie kwartalnym do obszaru powiatu
- Rozwiązanie w trybie wymogów rekomendacji W

Oferta dodatkowa Centrum AMRON

Raporty największych spadków wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych

- Rekomendacja S KNF - rekomendacja 25 p.1 lit. g
 - Indeksy oparte na danych transakcyjnych z rynku wtórnego
 - 4 typy nieruchomości
 - Wysokość spadków aktualizowana w trybie kwartalnym do obszaru województwa/miasta wojewódzkiego
-

Oferta dodatkowa Centrum AMRON

Raporty predykcji wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych – jednostkowy i portfelowy

- Narzędzie do aktualizacji i monitorowania wartości nieruchomości przygotowane we współpracy z UMK w Toruniu
- Rozwiązanie oparte na danych transakcyjnych z rynku wtórnego
- 2 typy nieruchomości
- Rozwiązanie w trybie rekomendacji W

Oferta dodatkowa Centrum AMRON

CRR III – ostrożna wycena

- Kalkulacja wysokości średniej wartości dla nieruchomości (lub nieruchomości porównywalnych) w ciągu ostatnich sześciu/ośmiu lat
- Kalkulacja wysokości korekt wartości zabezpieczenia, koniecznych do zastosowania w procesie ostrożnej wyceny

Dziękuję za uwagę

dr Jacek Furga

Prezes Zarządu

Centrum Procesów Bankowych i Informacji Sp. z o.o.

