Narodowy Bank Polski

Komisja Nadzoru Bankowego

Generalny Inspektorat Nadzoru Bankowego

REKOMENDACJA J

z dnia 20 lipca 2000 r.

dotycząca tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości

WARSZAWA 2000 r.

KOMISJA
NADZORU
BANKOWEGO

Przewodniczący

00-919 Warszawa
ul. Świętokrzyska 11/21
Tel. (22) 8269955
Fax (22) 826 3751

NB/BASB/IV/331/00

Warszawa, 2000.07.28

PREZESI BANKÓW
wszystkich

Wraz z postępującym rozwojem gospodarki rynkowej w Polsce aktywność banków staje się coraz bardziej widoczna w różnych jej dziedzinach. W ostatnim czasie ich działania coraz częściej kierowane są na finansowanie rynku nieruchomości. W związku z tym niezbędne jest wprowadzenie w bankach systemu stałego monitorowania wszelkich zjawisk zachodzących na tym rynku i związanego z nimi ryzyka. System ten winien być oparty na gromadzeniu przez banki informacji o rynku nieruchomości i ich ciągłej analizie.

Niniejsza rekomendacja dotycząca tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości jest adresowana w szczególności do tych banków, które w znacznym stopniu angażują się w obsługę finansową rynku nieruchomości. W grupie tej na szczególną uwagę zasługują banki hipoteczne, dla których posiadanie odpowiednich baz danych o tym rynku stanowi niezbędny element ich sprawnego i bezpiecznego działania.

Potrzeba prowadzenia przez banki własnych baz danych o rynku nieruchomości została już zasygnalizowana w Rekomendacji F z dnia 12 listopada 1998r. dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy ocenie regulaminów wyceny nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.

Zasady funkcjonowania nowej w polskim prawie i praktyce bankowej kategorii banków hipotecznych określiła ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Wprowadziła ona także nieznane dotąd pojęcia związane ze specyfiką ich działalności - w tym pojęcie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości - rozumianej

jako wartość nieruchomości określoną zgodnie z przepisami ww. ustawy, na której została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca kredyty refinansowane ze środków uzyskanych w wyniku emisji listów zastawnych. Jej określanie ukierunkowane jest zasadniczo na to, aby możliwe niekorzystne zmiany wartości nieruchomości, jakie mogą wystąpić w przyszłości, wyprowadzać z doświadczeń odnoszących się do zmian warunków rynkowych zachodzących w przeszłości i teraźniejszości. Decydujące znaczenie ma przy tym dokonanie przez bank oceny trwałości obserwowanych tendencji. Określanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości staje się tym trudniejsze, kiedy rynek nieruchomości jest słabo rozwinięty, niestabilny i mało przejrzysty. Filozofia i zasady jej określania zawarte zostały we wspomnianej wyżej Rekomendacji F. Ze względu na znaczenie, zasady określania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości winny być traktowane jako swoista "norma ostrożnościowa" obowiązująca banki hipoteczne.

Określający wartość nieruchomości musi opierać się przede wszystkim na obserwacji lokalnych rynków nieruchomości, które są obszarowo małe i w zasadzie zawsze charakteryzują się specyficznymi uwarunkowaniami. Konieczne jest więc posiadanie przez banki odpowiedniej wiedzy o tym rynku, gdyż jego stan i dokonujące się na nim zmiany oddziałują na ponoszone przez nie ryzyko.

Posiadanie bazy danych będzie stanowić istotny czynnik prawidłowego funkcjonowania działalności kredytowej banków angażujących się w udzielanie kredytów hipotecznych. Gromadzone i systematycznie uaktualniane informacje będą podstawą do przeprowadzania przez banki dalszej głębokiej analizy rynku nieruchomości, oddziaływujących na niego czynników i ryzyka. Wyniki analiz będą pomocne w przeprowadzaniu różnego rodzaju symulacji i wyznaczaniu przybliżonych prognoz i trendów rozwojowych dotyczących tego rynku, a także w procesie weryfikacji ekspertyz dokonywanych przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych i ostatecznego określania wartości poszczególnych nieruchomości przez bank.

W załączeniu przekazujemy rekomendację, której celem jest wskazanie bankom angażującym się w proces finansowania rynku nieruchomości – zwłaszcza specjalistycznym bankom hipotecznym – konieczności dokładnego rozpoznania tego rynku. W naszej ocenie zawarte w niej treści będą pomocne przy tworzeniu i prowadzeniu przez banki własnych baz danych.

/--/

dr hab. Hanna Gronkiewicz - Waltz

REKOMENDACJA J

z dnia 20 lipca 2000 r.
dotycząca tworzenia przez banki baz danych
odnoszących się do rynku nieruchomości

I
Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości

Każda nieruchomość charakteryzuje się stałym położeniem. Niezmienna lokalizacja sprawia, że wiele czynników zewnętrznych, zwłaszcza o charakterze lokalnym, odgrywa – inaczej niż w przypadku innych dóbr - zasadniczą rolę w determinowaniu jej wartości. Tym samym na wartość nieruchomości wpływa nie tylko jej rodzaj i stan, ale w znacznym stopniu charakter otoczenia, w jakim się ona znajduje i jego sytuacja ekonomiczno-prawna. Wynikające z powyższego różnice w wartości pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami powodują, że rynek nieruchomości różni się w znacznym stopniu od innych rynków. Cechuje się on także stosunkowo małą liczbą sprzedających i kupujących określony rodzaj nieruchomości o danej lokalizacji. Dodatkowo, podmioty funkcjonujące na nim charakteryzują się znaczną indywidualnością zachowań, a warunki transakcji zwykle są poufne.

Brak łatwo i powszechnie dostępnych źródeł informacji, charakterystycznych i mających duże znaczenie dla innych rynków (np.: rynku kapitałowego i pieniężnego), powoduje spowolnienie procesów decyzyjnych i inwestycyjnych dotyczących rynku nieruchomości, a także zwiększa ich ryzyko.

Przeważająca część transakcji obrotu nieruchomościami ma charakter rynkowy, to znaczy strony umowy kupna-sprzedaży są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami w sytuacji przymusowej. Należy jednak mieć przy tym

świadomość, że inwestowanie na rynku nieruchomości nie musi wynikać tylko z dążenia do zaspokajania określonych potrzeb np. mieszkaniowych. Obserwować można także zachowania spekulacyjne, które dodatkowo utrudniają rozpoznanie tego rynku. Cechą charakterystyczną odróżniającą omawiane transakcje od zawieranych na innych rynkach, są pewne określone wymogi formalno – prawne, np. umowa kupna – sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Rynek nieruchomości nie jest wolny od ingerencji państwa, którego polityka może zarówno stymulować jego rozwój - przez preferencje podatkowe czy dofinansowanie kredytów na cele mieszkaniowe, jak i ograniczać - np.: przez ochronę gruntów rolnych i leśnych, ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców itp.

Rozwój rynku nieruchomości nie postępuje w sposób równomierny. Rozwija się on bardziej dynamicznie w wielkich ośrodkach miejskich (gdzie dokonywana jest znaczna część transakcji), a wolniej w mniejszych miastach i na terenach wiejskich. W miastach większość transakcji dotyczy nieruchomości mieszkaniowych. Obrót na rynku nieruchomości biurowych, magazynowych i handlowych charakteryzuje się relatywnie małą dynamiką. Na pozostałych obszarach przeważają transakcje dokonywane na rynku nieruchomości gruntowych.

Na trendy rozwojowe na rynku nieruchomości oddziałują w znacznym stopniu zmiany koniunktury w gospodarce kraju i jego poszczególnych regionów. Istotne znaczenie mają również różnego rodzaju wahania na rynku finansowym, prowadzące do zmiennej konkurencyjności lokat kapitałowych. Nie można dokładnie przewidzieć kształtowania się cyklów koniunkturalnych na rynku nieruchomości w przyszłości, ale świadomość ich istnienia i obserwacja mających na nie wpływ czynników może wszystkim zainteresowanym pomóc w ocenie aktualnego i przyszłego ryzyka inwestycyjnego.

Powyższe wskazuje, jak wiele czynników ogranicza dokładne rozpoznanie rynku nieruchomości i jak różnorodne aspekty mogą determinować związane z nim ryzyko.

II

Źródła informacji o rynku nieruchomości

Nie istnieje jeden, pełny zbiór informacji potrzebnych do wyceny poszczególnych rodzajów nieruchomości. Źródła informacji charakteryzują się dużym rozproszeniem przestrzennym i zróżnicowaniem pod względem zakresu i jakości. Do podstawowych - których funkcjonowanie regulowane jest odpowiednimi aktami prawnymi - zaliczyć można w szczególności: księgi wieczyste lub zbiory dokumentów dla nieruchomości nie posiadających księgi wieczystej, ewidencję gruntów i budynków, tabele i mapy taksacyjne, mapy zasadnicze, geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, stawki szacunkowe gruntów, wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe.

W chwili obecnej, spośród wymienionych źródeł informacji, największe znaczenie posiada ewidencja gruntów i budynków, księgi wieczyste, plan zagospodarowania przestrzennego oraz dodatkowo - informacje o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych.

Kolejnymi źródłami informacji mogą być: opracowania statystyczne (np. dane ogłaszane przez Główny Urząd Statystyczny), zbiory jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa, katalogi nakładów rzeczowych, dokumentacje techniczne i projektowe, zbiory danych będące w posiadaniu firm ubezpieczeniowych, zbiory danych o cenach i wartości nieruchomości będące w posiadaniu jednostek administracji rządowej i samorządowej. Banki mogą dodatkowo korzystać z dostępnych publikacji, opracowań placówek naukowo - badawczych itp. Mogą również podejmować współpracę między innymi z: agencjami pośrednictwa i obrotu nieruchomościami, organizacjami rzeczoznawców majątkowych i poszczególnymi rzeczoznawcami działającymi na lokalnych rynkach nieruchomości, zarządcami nieruchomości, inwestorami, przedsiębiorcami budowlanymi, developerami, doradcami inwestycyjnymi, kancelariami prawniczymi i notarialnymi oraz innymi specjalistami działającymi przede wszystkim na lokalnych rynkach nieruchomości w Polsce. Ich wiedza na temat tych rynków jest najszersza i może okazać się najbardziej przydatna dla banków w procesie gromadzenia informacji.

Podstawą umieszczenia informacji w bankowej bazie danych mogą być także bezpośrednie obserwacje i badania rynku oraz poszczególnych parametrów rynkowych (w ujęciu statycznym, jak i dynamicznym) mających wpływ na wartość nieruchomości i związane z nimi ryzyko rynkowe.

III

Cel tworzenia baz danych

Konieczność zbudowania i prowadzenia przez banki na własny użytek odpowiednich baz danych determinowana jest brakiem pełnej informacji o rynku nieruchomości. Funkcjonujący na tym rynku specjaliści bankowi, niezbędni do jego obsługi, sami winni zająć się gromadzeniem, zapisywaniem, przetwarzaniem i interpretowaniem zebranych informacji.

Baza danych może stanowić źródło istotnych informacji odnoszących się do rynku nieruchomości, pozwalających ocenić jego aktualny stan, a zbiór danych historycznych winien umożliwić wyznaczanie trendów i ułatwić próby dokonania odpowiednich prognoz na przyszłość.

Utworzenie bazy informacyjnej o rynku nieruchomości i jej bieżące prowadzenie to istotne zagadnienia dla banków - szczególnie specjalistycznych banków hipotecznych - których działalność skoncentrowana jest na finansowaniu tego specyficznego rynku. Może ona stanowić pomocne narzędzie przy przeprowadzaniu ostrożnej wyceny nieruchomości, na której ma być ustanowiona hipoteka zabezpieczająca udzielany kredyt, zwłaszcza w kontekście bankowo - hipotecznej wartości nieruchomości. Kwestia ta odnosi się również do banków uniwersalnych w znacznym stopniu angażujących się w procesy finansowania nieruchomości. Posiadanie także przez nie standardowych baz danych z całą pewnością ułatwi im prowadzenie tej działalności, a przede wszystkim zwiększy jej bezpieczeństwo.

Informacje zawarte w bazie danych mogą służyć pomocą rzeczoznawcom majątkowym zatrudnionym w bankach lub zewnętrznym - współpracującym z bankiem, w zakresie określania propozycji bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości. Informacje te mogą być pomocne przy weryfikacji otrzymanych przez bank ekspertyz zewnętrznych dotyczących wycen nieruchomości, jak i dla ostatecznego określania przez bank wartości nieruchomości mających służyć zabezpieczeniu udzielanego kredytu.

Wspomniana wyżej możliwość zweryfikowania poprawności poziomu przyjętych parametrów uwzględnionych w procesie określania wartości nieruchomości drogą ich porównania z informacjami zawartymi w bazie danych, może przyczynić się do poprawy jakości wycen na potrzeby banków. W przypadku banków hipotecznych, może to także ułatwić instytucji nadzoru bankowego i powiernikom przeprowadzanie kontroli masy zabezpieczenia wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych.

Postępujący z czasem proces budowy baz danych umożliwi wypracowanie i upowszechnienie pewnych standardów i ujednolicenie rodzajów gromadzonych informacji. Posługiwanie się przez banki tymi samymi kategoriami parametrów, mających najistotniejsze znaczenie w procesie określania wartości nieruchomości, może przyczynić się do ułatwienia obrotu wierzytelnościami zabezpieczonymi hipotecznie.

Posiadanie odpowiedniego zestawu informacji zwiększy przejrzystość rynku nieruchomości i pozwoli z większą dokładnością rozpoznać związane z nim ryzyko. Stymulować również będzie zarówno specjalistyczne banki hipoteczne, jak i banki uniwersalne do przeprowadzania pogłębionych analiz kredytowych dotyczących finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych na tym rynku.

IV

Charakterystyka baz danych

Baza danych stanowi na bieżąco aktualizowany zbiór informacji, powinna być jednak tak zbudowana, by zapewniała również dostęp do informacji historycznych.

Przy tworzeniu baz danych należy kłaść nacisk na jej rzetelność i kompleksowość, tzn. brać pod uwagę różnorodne informacje dostępne na rynku, możliwie wszystkie, które zgodnie z Rekomendacją F i bankowym regulaminem wyceny nieruchomości odgrywają zasadniczą rolę przy określaniu bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Parametry niepewne mogące zniekształcać późniejsze analizy winny być eliminowane. Istotnym jest także, aby były brane pod uwagę obiektywne wyznaczniki przyjmowanych parametrów, wyprowadzone ze zdarzeń rynkowych z przeszłości i teraźniejszości.

By baza zawierała wiarygodne dane, należy jednakowe kategorie informacji pozyskiwać z różnych dostępnych źródeł. Nie można opierać się wyłącznie na informacjach pochodzących z instytucji lub osób reprezentujących własne interesy ekonomiczne, jak np. agencje obrotu nieruchomościami czy też brać pod uwagę np. ceny tylko z systemu rejestracji cen gruntu.

Istotna jest odpowiednia wielkość i dobór próby statystycznej, która umożliwi rejestrację informacji obejmujących cały rynek (w zakresie zainteresowania banku hipotecznego), a nie tylko jego segmenty (np. segment najwyższych stawek czynszowych).

Czynniki brane pod uwagę przy gromadzeniu informacji niezbędnych do utworzenia bazy danych powinny być ściśle związane z charakterem rynku nieruchomości, począwszy od rynku lokalnego, poprzez regionalny i ogólnokrajowy, a na rynku międzynarodowym kończąc.

Dla uzyskania możliwie pełnego obrazu rynku nieruchomości i uzyskania wysokiej wartości informacyjnej bazy danych wskazane jest, aby uwzględniać w niej zarówno informacje charakteryzujące samą nieruchomość, jej otoczenie, jak również ogólną sytuację ekonomiczno - prawną.

Do istotnych parametrów charakteryzujących samą nieruchomość i mających wpływ na jej wartość, można zaliczyć w szczególności: rodzaj nieruchomości, jej wiek i stan fizyczny (techniczny), stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, dostęp do sieci uzbrojenia terenu, technologię budowy, standard (w przypadku nieruchomości biurowych), funkcjonalność i nowoczesność zastosowanych rozwiązań architektonicznych, sposób użytkowania, wielkość powierzchni. W stosunku do nieruchomości gruntowych należy uwzględniać dodatkowo warunki geometryczne działek (ich wielkość, kształt), warunki geologiczne, rodzaj i intensywność zabudowy itp.

Duże znaczenie dla wartości nieruchomości ma jej makrolokalizacja i mikrolokalizacja, w tym: warunki komunikacyjne, walory przyrodnicze i kulturowe otoczenia, dostępność centrów handlowych, usługowych i produkcyjnych, sąsiedztwo obiektów mogących stanowić zagrożenie dla środowiska naturalnego itp.

Kolejnym czynnikiem determinującym wartość nieruchomości jest sytuacja ekonomiczna w danym regionie i kraju, zależna od stanu rozwoju gospodarczego, fazy cyklu koniunkturalnego, poziomu bezrobocia i zamożności społeczeństwa. Istotny jest również poziom stóp zwrotu z inwestycji w nieruchomości oraz cen na rynku nieruchomości i rynkach pokrewnych.

Gromadząc informacje do bazy danych o rynku nieruchomości należy również uwzględniać wszystkie regulacje prawne odnoszące się do rynku nieruchomości, w szczególności dopuszczalne formy władania nieruchomościami, istniejące ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomościami, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz aspekt podatkowy.

V

Forma i sposób prowadzenia bazy danych

Bankowa baza danych dotycząca rynku nieruchomości może być budowana na wiele sposobów, w zależności od potrzeb i przyjętych przez bank założeń. Można ją prowadzić w formie elektronicznej, tworząc i przetwarzając stosowne zbiory i pliki oraz metodą tradycyjną, przez gromadzenie różnych dokumentów stanowiących istotne źródło informacji.

Pewnego rodzaju wskazówkę mogą stanowić, dołączone do rekomendacji w formie załączników, arkusze zawierające propozycje minimalnych kryteriów klasyfikacji nieruchomości i charakteryzujących je parametrów, które mogą być wykorzystywane przez banki.

Dla każdego województwa mogą być prowadzone oddzielne tabele zawierające informacje o różnych rodzajach nieruchomości. Zgodnie z propozycją przedstawioną w załącznikach nr 1, 2 i 3 do rekomendacji, można podzielić je na trzy podstawowe kategorie: nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym (załącznik nr 1), nieruchomości mieszkaniowe (załącznik nr 2) i nieruchomości gruntowe (załącznik nr 3) oraz dokonać dokładniejszej ich klasyfikacji w ramach poszczególnych arkuszy.

Mając przede wszystkim na uwadze lokalny charakter rynku nieruchomości, dotyczące go informacje powinny odzwierciedlać sytuację panującą na stosunkowo niewielkich obszarach geograficznych. Mogą to być, zgodnie z propozycją przedstawioną w załącznikach nr 1, 2 i 3 do rekomendacji, poszczególne miejscowości i miasta pogrupowane wg kryterium liczby mieszkańców. Przy czym podział ten może być uszczegółowiony w taki sposób, że w przypadku miejscowości i miast mniejszych (np. do 50 tys. mieszkańców) uwzględnia się ich położenie w pobliżu większych miast czy głównych tras komunikacyjnych, zaś odnośnie miast większych (np. powyżej 50 tys. mieszkańców) - ich jednostki podziału terytorialnego, np. dzielnice. Dzięki zastosowaniu takiego rozwiązania dane zawarte w arkuszu będą bardziej czytelne i łatwo porównywalne. Pomoże to w prowadzeniu obserwacji i analizy sytuacji panującej na rynku w danym regionie i zachodzących na nim zjawisk oraz odpowiedniej analizy porównawczej.

Z punktu widzenia banku określającego wartość nieruchomości, podstawowymi parametrami zawartymi w bazie danych powinny być co najmniej: koszty budowy, koszty eksploatacji, poziom czynszów, poziom cen rynkowych.

Banki dla potrzeb analizy ogólnej mogą prowadzić zestawienia różnych wielkości i wskaźników makroekonomicznych charakteryzujących koniunkturę tak całego kraju, jak i poszczególnych regionów czy województw, a mających wpływ na sytuację na rynku nieruchomości.

Gromadzenie informacji powinno następować w sposób ciągły, by baza danych przedstawiała aktualne wielkości parametrów. Zaleca się jednak ich archiwizowanie na koniec pewnego przyjętego okresu, w celu gromadzenia danych historycznych niezbędnych do przeprowadzania analiz rynku w ujęciu dynamicznym (analiza trendów).

Poszczególne parametry mogą być ujmowane jako konkretne wielkości liczbowe lub przedziały o możliwie małej rozpiętości - adekwatnie do zasobu informacji, ilości dostępnych źródeł oraz potrzeb banku.

Kategorie podziału nieruchomości w ramach poszczególnych arkuszy, aspekt lokalizacji oraz zamieszczone w arkuszach parametry powinny charakteryzować się możliwie największym

stopniem szczegółowości dostosowanym do potrzeb banku. Tym samym bazy danych charakteryzowałyby się dużą użytecznością, kompletnością i umożliwiałyby dokonywanie bardziej gruntownej analizy rynku zarówno w ujęciu ogólnym, jak i szczegółowym.

Należy zwrócić uwagę, że sposób wykorzystywania zebranych informacji i wyników przeprowadzanych analiz zależy wyłącznie od banku i stanowi istotny czynnik wpływający na osiągane wyniki i stopień ponoszonego ryzyka.

Opracowano w Wydziale Banków Specjalistycznych GINB

Aprobował : Wojciech Kwaśniak
Generalny Inspektor Nadzoru Bankowego

Komisja Nadzoru Bankowego
Przyjęła w dniu 20 lipca 2000 r.

Załącznik nr 1

Informacje dotyczące nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym na obszarze województwa.

WOJEWÓDZTWO ...												
Wielkość miast i miejscowości (w tys. mieszkańców)	Nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym											
	NPG 1				NPG 2				NPG ...			
	1	2	3	...	1	2	3	...	1	2	3	...
do 10												
10 – 50												
50 – 100												
100 - 300												
300 - 500												
pow. 500												

W polach NPG 1, NPG 2, ... wpisuje się rodzaj nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, np.: biurowe, hotele, motele, obiekty magazynowe, obiekty sprzedaży hurtowej i detalicznej itp.
W kolumnach 1, 2, ... wpisuje się na przykład takie parametry, jak:

1. Koszty budowy na 1 m kw.
2. Koszty eksploatacyjne na 1 m kw.
3. Poziom czynszu na 1 m kw.
4. ...

Załącznik nr 2

Informacje dotyczące nieruchomości mieszkaniowych na obszarze województwa.

WOJEWÓDZTWO ...												
Wielkość miast i miejscowości (w tys. mieszkańców)	Nieruchomości mieszkaniowe											
	NM 1				NM 2				NM ...			
	1	2	3	...	1	2	3	...	1	2	3	...
do 10												
10 – 50												
50 – 100												
100 - 300												
300 - 500												
pow. 500												

W polach NM 1, NM 2, ... wpisuje się rodzaj nieruchomości mieszkaniowych, np.: domy jednorodzinne, domy wielorodzinne, lokale mieszkalne itp.
W kolumnach 1, 2, ... wpisuje się na przykład takie parametry, jak:

1. Koszty budowy na 1 m kw.
2. Koszty eksploatacyjne na 1 m kw.
3. Poziom czynszu na 1 m kw.
4. ...

Załącznik nr 3

Informacje dotyczące nieruchomości gruntowych na obszarze województwa.

WOJEWÓDZTWO ...												
Wielkość miast i miejscowości (w tys. mieszkańców)	Nieruchomości gruntowe											
	NG 1				NG 2				NG ...			
	1	2	3	...	1	2	3	...	1	2	3	...
do 10												
10 – 50												
50 – 100												
100 - 300												
300 - 500												
pow. 500												

W polach NG 1, NG 2, ... wpisuje się rodzaj nieruchomości gruntowych, np.: rolne, leśne, przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, przeznaczone pod budownictwo komercyjne itp.
W kolumnach 1, 2, ... wpisuje się na przykład takie parametry, jak:

1. Koszty eksploatacyjne (podatki, opłaty) na 1 m kw.
2. Ceny rynkowe na 1 m kw.
3. ...