

Wytyczne dla rzeczoznawcy majątkowego, zasady określania wartości nieruchomości w związku z wyceną nieruchomości oraz zakres wymaganych dokumentów

Bank akceptuje wyceny nieruchomości sporządzone przez osobę fizyczną, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania wartości nieruchomości,
- 2) wykonuje zawód rzeczoznawcy majątkowego w sposób przewidziany w art. 174 ust. 7 pkt 1 lub 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- 3) znajduje się na prowadzonej przez Związek Banków Polskich lub Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych liście rzeczoznawców majątkowych, którzy zdali egzamin z zakresu wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzyszności bankowych.

Bank informuje o konieczności rotacji rzeczoznawców majątkowych sporządzających wycenę - w zakresie jednej nieruchomości wymaga zmiany rzeczoznawcy majątkowego po dwóch kolejnych indywidualnych wycenach nieruchomości wykonanych przez danego rzeczoznawcę.

Sposób sporządzenia, forma i treść operatu szacunkowego mają być zgodne:

- 1) z przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej,
- 2) ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, po sprawdzeniu i potwierdzeniu przez rzeczoznawcę majątkowego wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych obiektów budowlanych posadowionych na nieruchomości, parametrów ekonomicznych), według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości,
- 3) z niniejszymi Wytycznymi.

Operat musi:

- 1) być sporządzony celem zabezpieczenia wierzyszności Banku;
- 2) być sporządzony w zgodzie z zasadą szczególnej staranności, w sposób przejrzysty i zrozumiały, umożliwiający jednoznaczne odtworzenie procesu wyceny, wskazywać źródła pozyskania danych, a przyjęte parametry rynkowe muszą być uzasadnione, poparte właściwą analizą rynku, zgodną z rodzajem wycenianej nieruchomości,
- 3) uwzględniać typowe zachowania rynkowe i te cechy nieruchomości lub uzyskiwane z niej dochody, które można uznać za trwałe w czasie, możliwe do osiągnięcia przez każdego jej właściciela (należy pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości).

Zapisy w operacie szacunkowym powinny być należycie uzasadnione i udokumentowane.

Bank wymaga i przyjmuje wycenę nieruchomości sporządzoną pisemnie w formie operatu szacunkowego wraz z załącznikami, zawierającego podpis rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Operat szacunkowy sporządzony w postaci papierowej rzeczoznawca majątkowy podpisuje własnoręcznym podpisem, a sporządzony w postaci elektronicznej – kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. Bank nie przyjmuje wersji elektronicznych/draftów z wklejonym podpisem i pieczęcią rzeczoznawcy majątkowego. Operat szacunkowy w formie elektronicznej wraz z innymi dokumentami powinien być przekazany do Banku w formie zaszyfrowanej.

W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat ten podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi.

Operat szacunkowy powinien zawierać między innymi:

- 1) stronę tytułową (pieczęć rzeczoznawcy majątkowego, imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, nazwę operatu szacunkowy, określenie rodzaju nieruchomości i jej adresu, miejscowość i datę sporządzenia operatu),
- 2) określenie przedmiotu i zakresu wyceny (rodzaj nieruchomości, adres nieruchomości, oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków, nr księgi wieczystej, zakres – określenie rodzaju praw i/lub nieruchomości, które podlegają wycenie oraz które zostały w wycenie pominięte),
- 3) określenie celu wyceny,
- 4) określenie podstaw opracowania operatu: formalnych (np. umowa z zamawiającym), materialno-prawnych (m.in. uzasadnienie dla zastosowania danego sposobu wyceny) oraz źródeł danych merytorycznych (księgi wieczyste, plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego, ogólny, itp.),
- 5) określenie dat istotnych dla operatu (data sporządzenia operatu szacunkowego; data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny; data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny; data dokonania oględzin nieruchomości),
- 6) opis i określenie stanu nieruchomości, w tym:
 - a) stan prawny ze wskazaniem wszelkich praw i ograniczeń (np. prawo użytkowania wieczystego, istniejące służebności, opis wzmianek - czego dotyczą),
 - b) opis dostępu wycenianej nieruchomości do drogi publicznej, z jednoznacznym wskazaniem czy jest on prawnie uregulowany (bezpośredni dostęp, udział w drodze wewnętrznej, służebności itp.),
 - c) stan techniczny i użytkowy, określający charakter i cechy nieruchomości (w tym m. in. przeznaczenie obiektów, ich wiek, rodzaj konstrukcji i wykończenia, sposób i warunki użytkowania, stan techniczny, stopień wykorzystania i możliwości oraz warunki dalszej eksploatacji),
 - d) lokalizacja i czynniki środowiskowe (np. sąsiedztwo zakładów przemysłowych emitujących zanieczyszczenia),
 - e) stan i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
 - f) stan zagospodarowania i otoczenia nieruchomości,
 - g) stan usług, komunikacji w najbliższym sąsiedztwie.
- 7) określenie przeznaczenia nieruchomości na podstawie planu miejscowego lub w przypadku jego braku – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 8) informacje o wszystkich obciążeniach nieruchomości i ograniczeniach w dysponowaniu (np. służebności),
- 9) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości, w celu określenia podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, w tym ocenę:
 - a) stanu i stopnia rozwoju rynku nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości,
 - b) popytu i podaży na dany rodzaj nieruchomości.
- 10) przedstawienie obliczeń i dochodzenia do wartości w sposób czytelny i umożliwiający sprawdzenie sposobu i poprawności wyliczeń. Określenie wartości nieruchomości w pełnych złotych.
- 11) odpisy z ksiąg wieczystych lub inne dokumenty stwierdzające aktualny stan prawny nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy zobligowany jest do zbadania treści księgi wieczystej i dołączenia do operatu protokołu z jej badania (w protokole powinny być opisane wszystkie działy i złożone do niej wnioski),
- 12) dokumentacja ewidencyjna w postaci wypisów z rejestru gruntów i budynków, kopii mapy ewidencyjnej/zasadniczej,

- 13) kosztorys prac budowlanych z uwzględnieniem prac wykonanych i planowanych do poniesienia dla obiektów będących w trakcie budowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu lub dla których planowane są wyżej wymienione prace,
- 14) w przypadku zastosowania podejścia dochodowego przy określaniu wartości nieruchomości - umowy najmu z aneksami lub tabelaryczny wykaz umów najmu i aneksów z opisem warunków najmu, wynikających z umów zawartych dla nieruchomości wycenianej (data zawarcia umowy, opis przedmiotu najmu, stawka najmu netto i brutto, zasady płatności i indeksacji, okres najmu, informacja co zawarte jest w stawce najmu, opis ponoszonych dodatkowo opłat związanych z najmem, warunki wypowiedzenia itp.),
- 15) dokumentację fotograficzną, obejmującą wszystkie obiekty budowlane (zdjęcia wykonane wewnątrz i na zewnątrz) wraz z otaczającym sąsiedztwem,
- 16) opis aspektów środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym rodzaj i stopień ewentualnego zanieczyszczenia środowiska, występujących na nieruchomości, jak i w bliskim sąsiedztwie (występowanie skażenia gleby np. benzyną, olejem rozpuszczalnikami, farby, chloru, pestycydów, azbestu, śmieci, emitentów: gazu, hałasu czy uciążliwości zapachowych, występowaniem linii wysokiego i średniego napięcia itp.),
- 17) operat szacunkowy powinien zawierać opinię dotyczącą przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności Banku dla aktualnego jej sposobu użytkowania oraz jej potencjału i występujących ograniczeń, w szczególności rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wskazania obszarów ryzyka dla Banku, w tym pełen zakres występujących obciążeń na nieruchomości. Do operatu winien być dołączony załącznik „Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością”.
- 18) wszystkie wymagane dokumenty załączone do operatu szacunkowego, muszą być czytelne, kompletne, posiadać pieczęci właściwego Urzędu i podpisy osób uprawnianych,
- 19) w przypadku wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą zysków, należy przedłożyć dane finansowe za dwa pełne lata wstecz, okres bieżący i prognozy finansowe na trzy pełne lata do przodu.

Dla nieruchomości będącej w trakcie realizacji należy określić wartość gruntu niezabudowanego, wartość rynkową nieruchomości według stanu na dzień wyceny oraz na dzień zakończenia inwestycji. W przypadku nieruchomości, gdzie nie nastąpiło jeszcze faktyczne rozpoczęcie budowy/inwestycji, do określenia wartości wymagane jest zastosowanie podejścia porównawczego. Nie akceptuje się wykorzystania wyłącznie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.

Gdy wymagane jest oszacowanie przez Bank aktualnej wartości nieruchomości w przypadku nieruchomości w budowie, które stanowią przedmiot finansowania lub zabezpieczenia hipotecznego, dla których Bank uruchamia środki z kredytu w transzach, taką wartość ustala się poprzez przeważenie oszacowanej przez Bank wartości przyszłej nieruchomości stopniem zaawansowania inwestycji zgodnie z wzorem:

$$WR = (\text{wartość rynkowa nieruchomości na dzień zakończenia inwestycji} - \text{wartość rynkowa gruntu}) \times \text{stopień zaawansowania inwestycji (\%)} + \text{wartość rynkowa gruntu}$$

W przypadku inwestycji prowadzonych na nieruchomościach komercyjnych, dopuszcza się zastosowanie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej, zgodnie z wzorem:

$$WR = WK - (KR + ZI)$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa nieruchomości,
 WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,
 KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,
 ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

Konieczne jest określenie rzeczowego i finansowego stopnia zaawansowania budowy według stanu na dzień wyceny.

W przypadku potwierdzenia wartości aktualności operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do ponownego zbadania stanu prawnego i technicznego, stanu zagospodarowania i przeznaczenia przedmiotu wyceny. Do potwierdzenia aktualności należy dołączyć:

- 1) ponowną analizę rynku,
- 2) dokumentację fotograficzną,
- 3) aktualny wydruk z księgi wieczystej,
- 4) aktualny wypis z rejestru gruntów i rejestru/kartoteki budynków,
- 5) dokumenty aktualnie wymagane przez Bank zgodnie z tabelą,
- 6) ważną polisę OC rzeczoznawcy majątkowego.

Bank oczekuje wyceny wartości rynkowej nieruchomości, sporządzonej w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku, na podstawie danych rynkowych, przy użyciu podejścia porównawczego lub dochodowego, zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przy uwzględnieniu możliwych do zbadania okoliczności, które mogą wpływać na wartość obecnie i/lub w przyszłości. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wycenę w podejściu mieszanym. Bank nie akceptuje operatów szacunkowych sporządzonych przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku.

Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Skrajne transakcje powinny zostać odrzucone, a przedział ΔC nie powinien być poszerzany poprzez przyjęcie jednej zdecydowanie wysokiej transakcji.

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży, a także ustalenia zapłaty, a zwłaszcza: przymusowa sprzedaż, sprzedaż z odroczonym terminem przekazania nieruchomości nabywcy, bonifikata udzielona od ceny. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

Końcowy wynik wyceny powinien być uzasadniony. W przypadku zastosowania współczynnika eksperta lub otrzymania wyniku wykraczającego poza przedział ΔC, wycena powinna zawierać odpowiedni komentarz i uzasadnienie.

Bank nie akceptuje wyceny wartości zawierającą jedynie podejście kosztowe.

Bank nie akceptuje wycen które mają charakter warunkowy – np. z treści operatu wynika, że nieruchomość miałaby podaną w operacie wartość, gdyby spełnione były pewne, niespełnione obecnie warunki (np. gdyby nie było służebności, gdyby była prowadzona produkcja, gdyby przeprowadzić dodatkowe inwestycje, jak zostanie wybudowana droga).

Informacja o dokonanej ocenie wartości rynkowej przez Bank

1. Bank przeprowadza weryfikację operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletności dokumentów/załączników do operatu szacunkowego, jak i merytorycznych: zakresów/parametrów i założeń będących podstawą wyceny.
2. Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub poprosić o dokonanie właściwych poprawek, jeśli operat jest wykonany niezgodnie z wytycznymi Banku lub zawiera istotne błędy/uchybienia.
3. Jeżeli rzeczoznawca majątkowy we współpracy z Bankiem nie wykazał się starannością i przedkładane operaty zawierały istotne błędy i uchybienia oraz istotne przeszacowania wartości, wówczas operat może nie zostać przyjęty. W przypadku operatów, w których zidentyfikowano przesłanki niosące znamiona oszustwa, Bank może podjąć właściwe działania prawne, w tym m.in. przekazać wycenę Komisji Odpowiedzialności Zawodowej lub właściwego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Dodatkowe uwagi:

Potwierdzam przyjęcie do wiadomości
powyższych Wytycznych

Podpis rzeczoznawcy majątkowego

Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego

Oświadczam, iż działając na zlecenie:

.....
(Nazwa/imię i nazwisko)

przyjmuję odpowiedzialność wobec Plus Bank S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Bank”) za operat szacunkowy nieruchomości położonej w:

.....
(Adres nieruchomości, nr działki, nr księgi wieczystej)

sporządzony w dniu dla celów zabezpieczenia wiarytelności Banku.

Ponadto oświadczam, że:

1. Zapoznałem się z Wytycznymi dla rzeczoznawcy majątkowego, zasadami określania wartości nieruchomości w związku z wyceną nieruchomości oraz zakresem wymaganych dokumentów (dalej „Wytyczne”).
2. Operat szacunkowy został sporządzony przeze mnie osobiście zgodnie z wyżej wymienionymi Wytycznymi, a ewentualne braki w odniesieniu do wyżej wymienionych Wytycznych zostały wyjaśnione w operacie szacunkowym.
3. Działam jako niezależny rzeczoznawca majątkowy i jestem osobą niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielenia kredytu pod wyżej wymienioną nieruchomość. Nie kieruję się zdolnością kredytową wnioskodawcy i nie ma ona wpływu na wartość wyceny nieruchomości. Wynik wyceny nie powoduje faktycznego ani możliwego, obecnego ani przyszłego konfliktu interesów z wnioskodawcą. Nie posiadam udziału w wycenianej nieruchomości. Nie mam powiązań osobistych, rodzinnych oraz gospodarczych ani z wnioskodawcą wycenianej nieruchomości. Pobierana przeze mnie opłata nie zależy od wyniku wyceny nieruchomości.
4. Posiadam aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zawarte zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego, którego kopię przedkładałem w załączeniu.
5. W razie uzasadnionych spostrzeżeń merytorycznych lub braków w dostarczonej dokumentacji, zobowiązuję się dokonać stosownych korekt i uzupełnień.

PLUS BANK S.A. z siedzibą w Warszawie, jako administrator przetwarza dane osobowe w celach związanych z czynnościami związanymi z określaniem wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego oraz zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony informacji. Na podstawie RODO można skorzystać z następujących praw: żądania dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania lub usunięcia oraz wniesienia sprzeciwu. Prawa przysługujące na gruncie RODO można realizować w szczególności pocztą tradycyjną lub drogą elektroniczną poprzez formularz kontaktowy znajdujący się na plusbank.pl. Przysługuje także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych. Z Inspektorem Ochrony Danych można kontaktować się pisząc na adres iod@plusbank.pl. Informacje związane z przetwarzaniem danych osobowych znajdują się na stronie internetowej plusbank.pl/rodo.

.....
Data, podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

.....
Data przyjęcia operatu i podpis pracownika Banku

Wykaz dokumentów niezbędnych do oceny wartości nieruchomości

	Dokumenty/załączniki wymagane do operatu szacunkowego	Grunt pod inwestycję, nieruchomości zabudowane	Nieruchomości niezabudowane	Nieruchomości lokalowe	Nieruchomość lokalowa, budynkowa w realizacji
1.	Odpis z Księgi Wieczystej / Protokół z badania Księgi Wieczystej / Wydruk z Księgi Wieczystej - nie starszy niż 3 miesiące, licząc od daty wyceny.	X	X	X	X
2.	Wypis z rejestru gruntów i budynków – nie starszy niż 12 miesięcy, licząc od daty wyceny.	X	X		X
3.	Mapa ewidencyjna – kopia lub wyrys, aktualna (tj. zawierająca oznaczenia zgodne z ewidencją gruntów i budynków), z widocznym i czytelnym numerem ewidencyjnym oraz granicami działki, istniejącą zabudową oraz czytelną pieczęcią Urzędu.	X	X		
4.	Dokument potwierdzający zgodność zabudowy inwestycji z wymogami Prawa Budowlanego, w zależności od przypadku tj. jeden z następujących dokumentów: a) pozwolenie na budowę wraz z projektem architektoniczno-budowlanym, decyzja z klauzulą prawomocności/ostateczności (istotne fragmenty np. dotyczące powierzchni) oraz projektem zagospodarowania terenu (ostateczna decyzja) - dotyczy terenów, dla których jest lub będzie prowadzona inwestycja, jeżeli decyzja była przenoszona na innego inwestora, zmieniona w części itp. Należy przedłożyć również pozwolenie/a na budowę ulegające zmianie (pierwotne). W przypadku gdy pozwolenie jest starsze niż 3 lata, należy dostarczyć kopię Dziennika Budowy, b) pozwolenie na użytkowanie obiektu – dla obiektów wybudowanych po 2000 r., jeśli inwestycja została zakończona, c) potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy (zgłoszenie) wraz z Zaświadczeniem urzędu o braku sprzeciwu do użytkowania - dla obiektów wybudowanych po 2000 r. jeśli inwestycja została zakończona, d) zaświadczenie o zgodności inwestycji z prawem budowlanym wydane przez właściwy urząd (np. PINB) - dotyczy obiektów wybudowanych po 2000 r., w przypadku których nie ma możliwości przedstawienia dokumentu wymienionego w punktach 4.a – 4.c.	X			X
5.	Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową (o ile formalne dokumenty nie zawierają danych dotyczących powierzchni użytkowej np. księga wieczysta, wypis z rejestru budynków, pozwolenie na użytkowanie) Jako dokument potwierdzający powierzchnię należy przedłożyć jeden z poniższych dokumentów: a) inwentaryzację powykonawczą budynku, b) projekt architektoniczno – budowlany (zestawienie powierzchni, opis techniczny, rzuty kondygnacji), c) książkę obiektu budowlanego, d) umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowę sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym, e) potwierdzenie powierzchni sporządzone przez uprawnioną osobę (np. rzeczoznawcę majątkowego), obejmujące szkic, plan/rzut obiektu z wymiarami i opisem pomieszczeń.	X		X	X
6.	Urzędowy dokument o przeznaczeniu działki (wraz z załącznikami np. mapy, projekty wyrisy) tj. jeden z poniższych dokumentów: a) wypis/informacja z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie dokumentu wydanego przez Urząd Gminy/Miasta z określeniem lokalizacji (ulica, numer działki, obręb geodezyjny), b) ostateczna decyzja o warunkach zabudowy – w przypadku braku obowiązującego planu, c) informacja/zaświadczenie/wypis ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, d) pozwolenie na budowę (ostateczna decyzja).		X		
7.	Dokumentacja fotograficzna, która zawiera: a) drogę dojazdową z widokiem na wycenianą nieruchomość, b) bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości, c) zagospodarowanie terenu, w tym elementy małej architektury, d) elewacje budynku z uwzględnieniem uszkodzeń, ubytków i spękań, e) wnętrza budynku (wnętrza pomieszczeń oraz części przeznaczonych do wspólnego użytku np. klatki schodowe), f) inne czynniki wpływające na ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości np. urządzenia, obszary składowania niebezpiecznych substancji).	X	X	X	X

	Dokumenty/załączniki wymagane do operatu szacunkowego	Grunt pod inwestycję, nieruchomości zabudowane	Nieruchomości niezabudowane	Nieruchomości lokalowe	Nieruchomość lokalowa, budynkowa w realizacji
DOKUMENTY UZUPEŁNIAJĄCE					
8.	Dokument potwierdzający prawny dostęp do drogi publicznej (wymagany w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej), tj. jeden z następujących: a) zaświadczenie z Urzędu Gminy/Miasta/Zarządu Dróg lub innego właściwego organu o obsłudze komunikacyjnej nieruchomości, b) odpisy z Księgi Wieczystej dla nieruchomości stanowiącej drogę i zapewniającej dostęp do drogi publicznej – o ile dostęp do tej drogi odbywa się przez udział w drodze wewnętrznej, c) wypis z ewidencji gruntów i budynków – dla działki będącej drogą publiczną - o ile dostęp do tej drogi odbywa się bezpośrednio z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, d) uchwała odpowiednich organów w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych/powiatowych/krajowych, e) decyzja podziałowa, określająca prawny dostęp do drogi publicznej, f) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierający opis prawnego dostępu do drogi publicznej.	X	X		
9.	Zestawienie prac i kosztów wraz z harmonogramem prac – w przypadku budowy/nadbudowy/przebudowy/rozbudowy/remontu/adaptacji/modernizacji /ukończenia itp. Zestawienie musi być opatrzone datą oraz podpisane przez kredytobiorcę.	X			X
10.	Podstawa nabycia – przy nabywaniu nieruchomości np. przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, umowa darowizny, ogłoszenie o przetargu, protokół z przeprowadzonego przetargu, etc.	X	X	X	X
11.	Umowy najmu/dzierżawy, o ile dla wycenianej nieruchomości zawarto tego typu umowy.	X	X	X	X
12.	Inne dokumenty techniczno-prawne, w zależności od typu/rodzaju nieruchomości (o ile dotyczą), będące podstawą wyceny i mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości np.: a) zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej, b) świadectwo legalizacji zbiorników, decyzja Urzędu Dozoru Technicznego zezwalająca na eksploatację zbiorników paliw/gazu, świadectwa legalizacji odmierzaczy, protokół okresowego badania zbiorników, koncesja na sprzedaż paliwa/alkoholi, c) decyzja o wpisie do rejestru zabytków/pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków itp. d) koncesja na eksploatację kopalni, ekspertyzy geologiczne o zasobie, ilości i rodzajach asortymentów złoża, e) biznes plan w przypadku nieruchomości komercyjnych, informacja o planach sprzedaży, f) ekspertyza inspektora budowlanego w przypadku nieruchomości, gdy ich stan techniczny budzi istotne wątpliwości, g) w przypadku nieruchomości komercyjnych generujących zyski ze sprzedaży np. stacje benzynowe, hotele, restauracja itd. – dane finansowe za dwa pełne lata wstecz, okres bieżący i prognozy finansowe na trzy pełne lata do przodu. h) raport doradcy technicznego, określający procentowy stopień zaawansowania budowy oraz mówiący o terminowości wykonanych robót budowlanych.	X	X	X	X

W przypadku nieruchomości nietypowych, o specjalistycznym charakterze, Bank może wymagać uzupełnienia dokumentacji o innym charakterze, niż wyżej wymienione dokumenty i załączniki.