

## Zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku oraz zakres wymaganych dokumentów

1. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla aktualnego sposobu jej użytkowania na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności Banku.
2. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości <sup>1</sup>, zawierać wszystkie elementy zgodnie z zapisami § 78 - 82 Rozporządzenia oraz uwzględniać wytyczne Banku, a w szczególności:
  - 1) opis dostępu wycenianej nieruchomości do drogi publicznej z jednoznacznym wskazaniem jak jest on prawnie uregulowany (np.: bezpośredni dostęp, udział w drodze wewnętrznej, służebność) i jak jest faktycznie realizowany;
  - 2) opis stanu technicznego i użytkowego nieruchomości wraz z oceną stopnia zużycia technicznego, ekonomicznego i funkcjonalnego nieruchomości;
  - 3) opis aspektów środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym rodzaj i stopień zanieczyszczenia środowiska, występujących na nieruchomości jak i w jej bliskim sąsiedztwie (występowanie np. benzyny, rozpuszczalników, farb, kwasów, pestycydów, azbestu, śmieci, emitentów: gazu, hałasu czy uciążliwych zapachów, jak również transformatorów);
  - 4) zamieszczenie w operacie baz danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań, zawierających dane: datę transakcji, cenę transakcyjną (łącznie i jednostkową), powierzchnię gruntu, powierzchnię użytkową budynku<sup>2</sup>/ lokalu, lokalizację nieruchomości;
  - 5) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości w sposób pozwalający na sprawdzenie całego procesu wyceny wraz z uzasadnieniem przyjętych założeń i poziomu parametrów;
  - 6) w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych/w trakcie realizacji wartość odtworzeniową wraz podaniem podstaw jej określenia (obiekt, cennik i jego data) dla wszystkich obiektów uwzględnionych w wartości rynkowej<sup>3</sup>.
3. 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 powinien wskazać obszary ryzyka dla Banku, w tym pełen zakres występujących obciążeń na nieruchomości oraz średni okres ekspozycji danego typu nieruchomości. Opinia powinna być zgodna z wymogami pkt 4.3. Standardu zawodowego polskiej federacji stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych: "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" w formie załącznika: "Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością".
4. Do operatu szacunkowego należy dołączyć kopie dokumentów stanowiących źródło informacji, dotyczących danej nieruchomości, które wykorzystane zostały przez rzeczoznawcę do sporządzenia operatu szacunkowego, zgodnie z uwzględnieniem wymagań wg tabel z zakresem dokumentów nieruchomości mieszkalnych/komercyjnych.
5. Wszystkie dokumenty stanowiące załączniki do operatu szacunkowego muszą być czytelne, kompletne, posiadać pieczęci właściwego urzędu i podpisy osób uprawnionych.
6. Dla wycenianych nieruchomości będących w trakcie realizacji należy określić:
  - 1) wartość aktualną nieruchomości według stanu na dzień wyceny:
    - a) w przypadku inwestycji na nieruchomościach mieszkalnych wartość aktualną ustala się wg wzoru  
**wartość rynkowa nieruchomości na dzień zakończenia inwestycji – wartość rynkowa gruntu) x stopień zaawansowania inwestycji (%) + wartość rynkowa gruntu**
    - b) w przypadku inwestycji prowadzonych na nieruchomościach komercyjnych dopuszcza się zastosowanie metody pozostałościowej, zgodnie z § 17 i § 18 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, pod warunkiem zawarcia w operacie szacunkowym przynajmniej bazy transakcji porównawczych (gruntów niezabudowanych)

<sup>1</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

<sup>2</sup> Powierzchnia użytkowa budynku powinna być wskazana czy pochodzi z dokumentów np. AN czy wyliczeń własnych. W przypadku braku danych o powierzchni użytkowej dopuszcza się wycenę na cenach globalnych.

<sup>3</sup> Wymagane dla nieruchomości mieszkalnych gruntowych zabudowanych

**Uwaga:** gdy na nieruchomości gruntowej nie nastąpiło jeszcze faktyczne rozpoczęcie budowy/ inwestycji do wyznaczenia jej wartości wymagane jest zastosowanie podejścia porównawczego / nie akceptuje się wykorzystania wyłącznie metody pozostałościowej;

- 2) rzeczowy i finansowy stopień zaawansowania budowy według stanu na dzień wyceny;
  - 3) wartość rynkową, jaką nieruchomość będzie przedstawiała po zakończeniu budowy.
7. W przypadku nieruchomości komercyjnych generujących dochód z wpływów czynszowych, uzyskiwanych z najmu, dzierżawy zaleca się zastosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości nieruchomości.
  8. W przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do przeprowadzenia aktualnej analizy rynku, ponownego zbadania stanu prawnego i technicznego, stanu zagospodarowania i przeznaczenia przedmiotu wyceny. Do potwierdzenia aktualności należy dołączyć:
    - 1) aktualny wydruk z księgi wieczystej;
    - 2) aktualny wypis z ewidencji gruntów i budynków (dotyczy nieruchomości gruntowych);
    - 3) aktualną dokumentację fotograficzną;
    - 4) aktualną polisę ubezpieczenia OC Rzeczoznawcy Majątkowego.
  9. Bank nie akceptuje operatów szacunkowych sporządzonych przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku oraz operatów szacunkowych określających jedynie wartość odtworzeniową.

### **Kryteria dotyczące rzeczoznawcy majątkowego oraz informacje dodatkowe**

1. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie może:
  - 1) być kredytobiorcą, małżonkiem lub krewnym kredytobiorcy, ani pozostawać w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą<sup>4</sup>;
  - 2) być osobą bliską<sup>5</sup> zleceniodawcy wyceny, ani właściciela albo współwłaściciela nieruchomości podlegającej wycenie;
  - 3) mieć żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników, partnerów lub bliską rodzinę, istotnych udziałów w podmiocie będącym zleceniodawcą wyceny, właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny lub kredytobiorcą, ani też udziałów w firmie należącej do zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela tej nieruchomości lub kredytobiorcy, ani też udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
  - 4) być stroną jakiegokolwiek transakcji dotyczącej nieruchomości podlegającej wycenie;
  - 5) uzyskiwać obecnie, ani w okresie poprzedzającym, tj. w ciągu minionych 24 miesięcy, żadnych korzyści materialnych lub osobistych związanych z wycenianą nieruchomością (w tym przez osobę bliską), poza wynagrodzeniem za wykonanie wyceny;
  - 6) pozostawać w stosunku pracy lub stosunku podległości służbowej względem zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela nieruchomości będącej przedmiotem wyceny lub kredytobiorcy oraz być związanym z nimi umowami cywilno-prawnymi (umowa zlecenia, umowa o dzieło, itp.), z wyjątkiem umowy dotyczącej wykonania wyceny nieruchomości;
  - 7) uzależniać wysokości swojego wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego od oszacowanej przez niego wartości nieruchomości, od udzielenia kredytu lub jego wysokości;
  - 8) być zaangażowany we wniosek o kredyt, jego ocenę, decyzję w sprawie jego przyznania ani działania administracyjne.
2. Bank preferuje operaty szacunkowe rzeczoznawców majątkowych przeszkolonych w zakresie sporządzania wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności. Wykazy te dostępne są na stronach internetowych:
  - 1) [www.pfsm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen](http://www.pfsm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen);
  - 2) [www.zbp.pl/dla-bankow/zespoly-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m](http://www.zbp.pl/dla-bankow/zespoly-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m).
3. Bank przeprowadza analizę operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników), jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia będące podstawą wyceny) i matematycznym (poprawność obliczeń pod względem rachunkowym).
4. Bank może odmówić zaakceptowania operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Warunkach.
5. W przypadku operatów, w których zidentyfikowano przesłanki niosące znamiona oszustwa, Bank może podjąć właściwe działania prawne, w tym m.in. przekazać wycenę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej lub właściwego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

---

<sup>4</sup> Dotyczy kredytu zabezpieczonego nieruchomością wycenianą przez danego rzeczoznawcę

<sup>5</sup> Osoba bliska - współmałżonek, krewny do trzeciego stopnia pokrewieństwa, osoba związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, powinowaty do drugiego stopnia powinowactwa, osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym, inną osobą pozostającą w bliskich relacjach np. biznesowych.

## Zakres dokumentów - nieruchomości komercyjne

<p style="text-align: center;"><b>Wymagane dokumenty</b> (Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „X”)</p>		Nieruchomość gruntowa zabudowana	Nieruchomość gruntowa	Lokal użytkowy [lokal]	Lokal/Nieruchomość gruntowa zabudowana w realizacji – budowa/remont/wykończenie etc.
<b>DOKUMENTY PODSTAWOWE</b>					
1.	Wypis z ewidencji gruntów i budynków – nie starszy niż 6 miesięcy licząc od daty wyceny	X	X		X
2.	Aktualna mapa zasadnicza – kopia lub wyrys [wersja papierowa lub elektroniczna wydana przez właściwy urząd].	X	X		X
3.	Dokument potwierdzający zgodność zabudowy/ inwestycji z wymogami Prawa Budowlanego tj. jeden z następujących dokumentów:				
	a) pozwolenie na użytkowanie obiektu – dla obiektów wybudowanych po 2000r.,	X			
	b) potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy (zgłoszenie) wraz z Zaświadczeniem urzędu o braku sprzeciwu do użytkowania - dla obiektów wybudowanych po 2000r.,	X			
	c) pozwolenie na budowę wraz z projektem architektoniczno-budowlanym stanowiącym załącznik do ww. pozwolenia, a zwłaszcza jego istotne fragmenty: strona z pieczęcią potwierdzającą, że projekt stanowi załącznik do ww. pozwolenia; opis techniczny; mapa/projekt zagospodarowania działki; zestawienie powierzchni; elewacje ( <u>dotyczy terenów dla których jest lub będzie prowadzona inwestycja</u> ). 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,				X
	d) zaświadczenie o zgodności inwestycji z prawem budowlanym wydane przez właściwy urząd (np. PINB) dotyczy obiektów wybudowanych po 2000 roku w przypadku których nie ma możliwości przedstawienia dokumentu wymienionego w punktach a – b.	X			
4.	Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową (wymagany o ile formalne dokumenty nie zawierają danych dotyczących powierzchni użytkowej tj. jeden z następujących dokumentów:				
	a) inwentaryzację powykonawczą budynku,	X			
	b) projekt architektoniczno – budowlany, zestawienie powierzchni lub opis techniczny, rzuty kondygnacji,	X			X
	c) książkę obiektu budowlanego,	X			
	d) umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, umowę sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym,				X
	e) potwierdzenie powierzchni sporządzone przez uprawnioną osobę (np. rzeczoznawcę majątkowego) obejmujące opis pomieszczeń z wymiarami (w tym wysokość) i ewentualnie szkic, plan/ rzut obiektu,	X			
	f) w przypadku zakładów przemysłowych zabudowanych więcej niż 10 budynkami/ budowlami tabelaryczne zestawienie zawierające nazwę budynku, powierzchnię i jej rodzaj, źródło wskazanej powierzchni podpisane i opieczątowane przez osobę ze stosownymi uprawnieniami (np.: zarządca nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy).	X			
5.	Urzędowy dokument o przeznaczeniu działki (wraz z załącznikami np. mapy, projekty wyrysy) tj. jeden z następujących dokumentów:				
	a) wypis/ zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [MPZP]/studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego [SUiKZP] – w formie dokumentu wydanego przez Urząd Gminy/ Miasta z określeniem lokalizacji (ulica, numer działki, obręb geodezyjny) lub wydruk z portalu z oznaczeniem przeznaczenia nieruchomości,		X		
	b) ostateczna decyzja o warunkach zabudowy – w przypadku braku obowiązującego planu,				
	c) pozwolenie na budowę (ostateczna decyzja).				
6.	Dokumentacja fotograficzna:				
	a) droga dojazdowa 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,	X	X	X	X
	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).				
7.	Umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.		X		

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) odpis(-y) z księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej (-ych) drogę (-i), zapewniającej (-ych) 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 Rady Gminy/ Miasta 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, g) pisemna, szczegółowa informacja rzeczoznawcy zawarta w operacie dotycząca dostępu do drogi publicznej.	X	X		X
9.	Zestawienie prac i kosztów wraz z harmonogramem prac – w przypadku budowy/ nadbudowy/ przebudowy/ rozbudowy/ remontu/ adaptacji/ modernizacji /wykończenia itp. Zestawienie musi być opatrzone adresem nieruchomości, na której prowadzona jest inwestycja, datą oraz podpisane przez Kredytobiorcę/a w przypadku inwestycji komercyjnych przez osobę z uprawnieniami budowlanymi. W przypadku nieruchomości mieszkalnych zestawienie prac i kosztów na druku bankowym. <i>Wymóg nieobligatoryjny – przedstawiany na żądanie Banku</i>				X <sup>6</sup>
10.	Podstawa nabycia: a) przy nabywaniu nieruchomości np. przedwstępna umowa kupna-sprzedaży nieruchomości, rezerwacyjna, umowa darowizny, ogłoszenie o przetargu, protokół z przeprowadzonego przetargu, etc.;	X	X	X	X
	b) przy przyjmowaniu nieruchomości jako zabezpieczenie: umowa kupna - sprzedaży <sup>7</sup> , umowa darowizny, umowa przekazania gospodarstwa rolnego, etc. <i>Wymóg nieobligatoryjny – przedstawiany na żądanie Banku</i>	X	X	X	X
11.	Umowy najmu/zestawienie umów najmu/ listy intencyjne/dzierżawy o ile dla wycenianej nieruchomości zawarto tego typu umowy. (Zawsze gdy nieruchomość jest/ma być przedmiotem najmu) <i>Wymóg nieobligatoryjny – przedstawiany na żądanie Banku</i>	X	X <sup>8</sup>	X	X
12.	Inne dokumenty techniczno- prawne (o ile dotyczą) będące podstawą wyceny i mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości, np.:				
	a) świadectwo legalizacji odmierzaczy, decyzja Urzędu Dozoru Technicznego zezwalającą na eksploatację zbiorników paliw, protokół okresowego badania zbiorników paliw/gazów, koncesja na sprzedaż pali/alkoholi,	X			X <sup>9</sup>
	b) decyzja o wpisie do rejestru zabytków/ pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków,	X			X
	c) zaświadczenie/ informacja o położeniu nieruchomości na obszarze ochrony archeologicznej/ stanowiskach archeologicznych,	X	X		X
	d) koncesja na eksploatację kopalni, ekspertyza geologiczna złoża, dokumentacja potwierdzająca wydobycie itp.,	X	X		
	e) biznes plan,	X		X	X
	f) ekspertyza budowlana w przypadku nieruchomości, których stan techniczny budzi istotne wątpliwości pracownika Banku <sup>10</sup> ,	X		X	X
	g) w przypadku nieruchomości komercyjnych funkcjonujących np. hotele, stacje benzynowe, restauracje - dane finansowe za dwa pełne lata wstecz, okres bieżący i prognozy finansowe na trzy pełne lata do przodu (tylko dla inwestycji planowanych w realizacji).	X		X	X
	h) deklaracja o podatku od nieruchomości ( <i>wymóg nieobligatoryjny przedstawiany na żądanie Banku</i> )	X			
	i) świadectwo charakterystyki energetycznej <sup>11</sup>	X		X	X

<sup>6</sup> w przypadku lokalu użytkowego nie jest wymagane potwierdzenie przez osobę z uprawnieniami budowlanymi, o ile nie jest to remont generalny

<sup>7</sup> dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku

<sup>8</sup> tylko jeżeli jest przedmiotem najmu/ dzierżawy - nie jest to standardowo wymagany dokument

<sup>9</sup> tylko w przypadku remontu wcześniej funkcjonującej stacji paliw

<sup>10</sup> dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku

<sup>11</sup> dokument dla nieruchomości istniejących pozyskiwany, o ile istnieje, na etapie analizy najdalej do wypłaty kredytu, przy nieruchomości w budowie po jej zrealizowaniu

## Zakres dokumentów - nieruchomości mieszkalne

<p style="text-align: center;"><b>Wymagane dokumenty</b> (Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x”)</p>		Budynek mieszkalny jednorodzinny [dom]	Nieruchomość gruntowa	Lokal mieszkalny [lokal]	Lokal/ dom w realizacji – budowa /remont/ wykończenie etc.
<b>DOKUMENTY PODSTAWOWE</b>					
1.	Wypis z ewidencji gruntów i budynków – nie starszy niż 6 miesięcy licząc od daty wyceny	X	X		X
2.	Aktualna mapa zasadnicza – kopia lub wyrys [wersja papierowa lub elektroniczna wydana przez właściwy urząd].	X	X		X
3.	Oświadczenie Inwestora Zastępczego, Prospekt informacyjny, Wzór umowy deweloperskiej – w przypadku nieruchomości nabywanych z rynku pierwotnego.				X
4.	Dokument potwierdzający zgodność zabudowy/ inwestycji z wymogami Prawa Budowlanego tj. jeden z następujących dokumentów:				
	a) pozwolenie na użytkowanie obiektu – dla obiektów wybudowanych po 2000r.,	X			
	b) potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy (zgłoszenie) wraz z Zaświadczeniem urzędu o braku sprzeciwu do użytkowania - dla obiektów wybudowanych po 2000r.,	X			
	c) pozwolenie na budowę, dziennik budowy wraz z projektem architektoniczno-budowlanym stanowiącym załącznik do ww. pozwolenia, a zwłaszcza jego istotne fragmenty: strona z pieczęcią potwierdzającą, że projekt stanowi załącznik do ww. pozwolenia; opis techniczny; mapa/projekt zagospodarowania działki; zestawienie powierzchni; elewacje. Jeżeli decyzja była przenoszona na innego inwestora, zmieniona w części itp. Należy przedłożyć również pozwolenie (a) na budowę ulegające zmianie (pierwotne),				X
	d) zaświadczenie o zgodności inwestycji z prawem budowlanym wydane przez właściwy urząd (np. PINB) dotyczy obiektów wybudowanych po 2000 roku w przypadku których nie ma możliwości przedstawienia dokumentu wymienionego w punktach a – b.	X			
5.	Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową (wymagany o ile formalne dokumenty nie zawierają danych dotyczących powierzchni użytkowej tj. jeden z następujących dokumentów:				
	a) inwentaryzacja wykonawcza budynku,	X			
	b) projekt architektoniczno – budowlany, zestawienie powierzchni lub opis techniczny, rzuty kondygnacji,	X			X
	c) umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu/domu, umowa sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym,				X
	d) potwierdzenie powierzchni sporządzone przez uprawnioną osobę (np. rzeczoznawcę majątkowego) obejmujące opis pomieszczeń z wymiarami (w tym wysokość) i ewentualnie szkic, plan/ rzut obiektu.	X			
6.	Urzędowy dokument o przeznaczeniu działki (wraz z załącznikami np. mapy, projekty wyrisy) tj. jeden z następujących dokumentów:				
	a) wypis/ zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [MPZP]/studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego [SUiKZP] – w formie dokumentu wydanego przez Urząd Gminy/ Miasta z określeniem lokalizacji (ulica, numer działki, obręb geodezyjny) lub wydruk z portalu z oznaczeniem przeznaczenia nieruchomości,		X		
	b) ostateczna decyzja o warunkach zabudowy – w przypadku braku obowiązującego planu,				
	c) pozwolenie na budowę (ostateczna decyzja).				
7.	Dokumentacja fotograficzna:				
	a) droga dojazdowa 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,	X	X	X	X
	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).				
8.	Umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.		X		

9.	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) odpis(-y) z księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej (-ych) drogę (-i), zapewniającej (-ych) 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 Rady Gminy/ Miasta 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, g) pisemna, szczegółowa informacja rzeczoznawcy zawarta w operacie dotycząca dostępu do drogi publicznej.	X	X	X <sup>12</sup>	X
10.	Zestawienie prac i kosztów wraz z harmonogramem prac – w przypadku budowy/ nadbudowy/ przebudowy/ rozbudowy/ remontu/ adaptacji/ modernizacji /wykończenia itp. Zestawienie musi być opatrzone adresem nieruchomości, na której prowadzona jest inwestycja, datą oraz podpisane przez Kredytobiorcę. <i>Wymóg nieobligatoryjny – przedstawiany na żądanie Banku</i>				X
11.	Podstawa nabycia: a) przy nabywaniu nieruchomości np. przedwstępna umowa kupna-sprzedaży nieruchomości, rezerwacyjna, umowa darowizny, ogłoszenie o przetargu, protokół z przeprowadzonego przetargu, etc.; b) przy przyjmowaniu nieruchomości jako zabezpieczenie: umowa kupna – sprzedaży <sup>13</sup> , umowa darowizny, umowa przekazania gospodarstwa rolnego, etc. <i>Wymóg nieobligatoryjny – przedstawiany na żądanie Banku</i>	X	X	X	X
12.	Inne dokumenty techniczno- prawne (o ile dotyczą) będące podstawą wyceny i mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości, np.:				
	a) zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej - dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku kiedy nie jest założona księga wieczysta,			X	
	b) wypis z kartoteki lokali/rejestru lokali <sup>13</sup> ,			X	
	c) decyzja o wpisie do rejestru zabytków/ pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków <sup>14</sup> ,	X			X
	d) zaświadczenie/ informacja o położeniu nieruchomości na obszarze ochrony archeologicznej/ stanowiskach archeologicznych,	X	X		X
	e) ekspertyza budowlana w przypadku nieruchomości, których stan techniczny budzi istotne wątpliwości pracownika Banku <sup>15</sup> .	X			X
	f) świadectwo charakterystyki energetycznej <sup>16</sup>	X		X	X

<sup>12</sup> Wymagane w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (prawie lokal, a funkcjonalnie dom). Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku

<sup>13</sup> Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku

<sup>14</sup> Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku, o ile nie jest już wydany

<sup>15</sup> Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku

<sup>16</sup> Dokument dla nieruchomości istniejących pozyskiwany, o ile istnieje, na etapie analizy najdalej do wypłaty kredytu, przy nieruchomości w budowie po jej zrealizowaniu