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

1. Wymagamy operatów szacunkowych dla wszystkich nieruchomości za wyjątkiem kupowanych na rynku pierwotnym budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych.
2. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień jej wyceny, dla aktualnego sposobu jej użytkowania, na potrzeby zabezpieczenia naszych wierzytelności.
3. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z rozporządzeniem[1] i zawierać wszystkie elementy zgodnie z zapisami § 78-82 ww. rozporządzenia oraz uwzględniać wytyczne Banku, 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;
   4) zamieszczenie w operacie baz danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań, które zawierają dane: datę transakcji, cenę transakcyjną (łączną i jednostkową), powierzchnię gruntu, powierzchnię użytkową budynku[2]/lokalu, lokalizację nieruchomości;
   5) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości w sposób, który pozwala 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[3].
4. Operat powinien opisywać czynniki ryzyka ESG (opis aspektów związanych ze zrównoważonym rozwojem ESG), które mają wpływ na wartość nieruchomości, np:
   1) posiadane certyfikaty, które potwierdzają zgodność obiektu ze standardami środowiskowymi (np. certyfikaty BREEAM, LEED),
   2) wielkość zapotrzebowania na energię, niezbędną do zaspokojenia potrzeb energetycznych związanych z użytkowaniem budynku lub jego części (m.in. wskaźnik EP – zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną) wraz z podaniem standardu energetycznego oraz klasyfikacji energetycznej zabudowań,
   3) informacje o wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii (stopień, w jakim nieruchomość korzysta z energii pochodzącej z OZE, wyposażenie nieruchomości w infrastrukturę OZE, np. pompa ciepła, fotowoltaika itp.),
   4) ryzyka fizyczne, które wynikają z fizycznych skutków zmiany klimatu, które w wyniku swojej intensywności mogą mieć bezpośredni wpływ na wartość w związku ze zniszczeniem / uszkodzeniem zabudowań lub pogorszeniem stanu gruntu (burze/huragany, powodzie, fale upałów, osuwiska, pożary, deszcze nawalne),
   5) kosztu adaptacji nieruchomości do niskoemisyjnej eksploatacji i odporności na zmiany klimatu - nakłady kapitałowe związane z uwzględnieniem kosztów niezbędnych do poniesienia w celu osiągnięcia przez budynek/budynki wymaganych zgodnie z przepisami standardów energetycznych, w tym spełnienia przynajmniej minimalnych norm efektywności energetycznej oraz przeprowadzenia innych niezbędnych

[1] Rozporządzenie - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
[2] Powierzchnia użytkowa budynku powinna być wskazana czy pochodzi z dokumentów np. AN czy wyliczeń własnych.
[3] Wymagane dla nieruchomości mieszkalnych gruntowych zabudowanych.

inwestycji związanych z dekarbonizacją budynków i doprowadzeniem do ich zeroemisyjności (tj. ryzyko przejścia związane z niezbędnymi do poniesienia kosztami przejścia na niskoemisyjną eksploatację),

6) rodzaj i stopień zanieczyszczenia środowiska, występowanie na nieruchomości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie szkodliwych substancji, jak również transformatorów, emitentów gazu i hałasu,
7) ryzyko zmiany preferencji konsumenckich w związku z czynnikami ESG (większy popyt na nieruchomości „zielone" z uwagi na np. niższe koszty eksploatacji, PR, dobrostan użytkowników),
8) wpływ nieruchomości / inwestycji na społeczność lokalną,
9) ryzyko odpowiedzialności prawnej za przyczynianie się do zmiany klimatu (np. postępowania sądowe i kary za emisje szkodliwych substancji do środowiska, greenwashing, wpływ na zbywalność nieruchomości, zgodność z trendami polityki klimatycznej),
10) ryzyko związane z szeroko rozumianymi zmianami rynku w odniesieniu do czynników ESG takie jak np.: zmiany regulacji prawnych, kary za emisje CO2, zmiany trendów na rynku związane ze zrównoważonym rozwojem i ich wpływ na płynność i wartość nieruchomości, ewentualnie inne istotne.

5. Operat szacunkowy powinien zawierać opinię dotyczącą przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej naszej wierzytelności dla aktualnego jej sposobu użytkowania oraz jej potencjału i występujących ograniczeń. W szczególności rzeczoznawca powinien wskazać obszary ryzyka dla nas, w tym pełen zakres obciążeń, które występują 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 KSWS Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności w formie załącznika: "Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością".
6. Do operatu szacunkowego należy dołączyć kopie dokumentów stanowiących źródło informacji, dotyczących danej nieruchomości, które wykorzystane zostały przez rzeczoznawcę do sporządzenia operatu szacunkowego, z uwzględnieniem wymagań wg tabel z zakresem dokumentów dla nieruchomości mieszkalnych/komercyjnych.
7. Wszystkie dokumenty stanowiące załączniki do operatu szacunkowego muszą być czytelne, kompletne, posiadać pieczęci właściwego urzędu i podpisy osób uprawnionych.
8. 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;

      Uwaga, gdy na nieruchomości gruntowej nie nastąpiło jeszcze faktyczne rozpoczęcie budowy/inwestycji do wyznaczenia jej wartości wymagamy zastosowania podejścia porównawczego (nie akceptujemy 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.
9. W przypadku nieruchomości komercyjnych, które generują dochód z wpływów czynszowych, uzyskiwanych z najmu, dzierżawy zalecamy zastosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości nieruchomości.
10. 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.
11. Nie akceptujemy operatów szacunkowych sporządzonych przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku oraz operatów szacunkowych, które określają jedynie wartość odtworzeniową.
12. Wartość nieruchomości powinna zostać określona na podstawie danych rynkowych przy użyciu jednego z dwóch podejść: porównawczego lub dochodowego, zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przy uwzględnieniu możliwych do zbadania okoliczności, które mogę wpływać na jej obniżenie w przyszłości.

Kryteria dotyczące rzeczoznawcy majątkowego oraz informacje dodatkowe

1. Rzeczoznawca majątkowy, który określa wartość nieruchomości nie może:
   1) być kredytobiorcą, małżonkiem lub krewnym kredytobiorcy, ani pozostawać w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą[4];
   2) być osobą bliską[5] zleceniodawcy wyceny, ani właściciela albo współwłaściciela nieruchomości, która podlega 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 jakiejkolwiek transakcji dotyczącej nieruchomości, która podlega wycenie;
   5) uzyskiwać obecnie, ani w okresie, który poprzedza, 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 zaangażowanym we wniosek o kredyt, jego ocenę, decyzję w sprawie jego przyznania ani działania administracyjne.
2. Preferujemy operaty szacunkowe rzeczoznawców majątkowych przeszkolonych w zakresie sporządzania wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności. Wykazy te dostępne są na stronach internetowych:
   1) **www.pfsrm.pl**/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen,
   2) **www.zbp.pl**/dla-bankow/zespoly-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m.
3. Przeprowadzamy analizę operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników, jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia będące podstawą wyceny).
4. Możemy odmówić zaakceptowania operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych Zasadach.
5. W przypadku operatów, w których zidentyfikowaliśmy przesłanki niosące znamiona oszustwa, możemy podjąć właściwe działania prawne, w tym m.in. przekazać wycenę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej lub właściwego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

[4] Dotyczy kredytu zabezpieczonego nieruchomością wycenianą przez danego rzeczoznawcę.

[5] 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 osoba pozostająca w bliskich relacjach np. biznesowych.

Zakres dokumentów nieruchomości komercyjne

Lp.	Wymagane dokumenty *(Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x")*	Nieruchomość gruntowa zabudowana	Nieruchomość gruntowa	Lokal użytkowy (lokal)	Lokal/nieruchomość gruntowa zabudowana w realizacji – budowa/remont/ wykończenie etc.
	DOKUMENTY PODSTAWOWE				
1.	Wypis z ewidencji gruntów i budynków – nie starszy niż 6 miesięcy licząc od daty wyceny.	x	x		x
2.	Aktualna mapa ewidencyjna – kopia lub wyrys.	x	x		x
3.	Dokument, który potwierdza zgodność zabudowy/ inwestycji z wymogami Prawa Budowlanego, tj. jeden z wymienionych 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) 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			
	d) pozwolenie na budowę wraz z projektem architektoniczno-budowlanym stanowiącym załącznik do ww. pozwolenia, a zwłaszcza jego istotne fragmenty: strona z pieczęcią, która potwierdza, że projekt stanowi załącznik do ww. pozwolenia; opis techniczny; mapa/projekt zagospodarowania działki; zestawienie powierzchni; elewacje (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, które ulega zmianie (pierwotne). W przypadku gdy pozwolenie jest starsze niż 3 lata należy dostarczyć kopię Dziennika Budowy.				x
4.	Dokument, który potwierdza powierzchnię użytkową (wymagany o ile formalne dokumenty nie zawierają danych dotyczących powierzchni użytkowej), tj. jeden z wymienionych dokumentów:				

Lp.	Wymagane dokumenty *(Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x”)*	Nieruchomość gruntowa zabudowana	Nieruchomość gruntowa	Lokal użytkowy (lokal)	Lokal/nieruchomość gruntowa zabudowana w realizacji – budowa/remont/ wykończenie etc.
	a) inwentaryzacja powykonawcza budynku,	x			
	b) książka obiektu budowlanego,	x			
	c) potwierdzenie powierzchni sporządzone przez uprawnioną osobę (np. rzeczoznawcę majątkowego), które zawiera szkic, plan/ rzut obiektu z wymiarami (w tym wysokość) i opisem pomieszczeń,	x			
	d) w przypadku zakładów przemysłowych zabudowanych więcej niż 10 budynkami/ budowlami – tabelaryczne zestawienie, które zawiera nazwę budynku, powierzchnię i jej rodzaj, źródło wskazanej powierzchni, podpisane i opieczętowane przez osobę ze stosownymi uprawnieniami (np.: zarządca nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy),	x			
	e) projekt architektoniczno– budowlany zestawienie powierzchni opis techniczny rzuty kondygnacji,	x			x
	f) umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, umowa sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym.				x
5.	Urzędowy dokument o przeznaczeniu działki (wraz z załącznikami np. mapy, projekty, wyrysy), tj. jeden z wymienionych dokumentów: a) wypis/ zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp)/studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego (suizkp)* – w formie dokumentu wydanego przez Urząd Gminy/ Miasta z określeniem lokalizacji (ulica, numer działki, obręb geodezyjny), b) ostateczna decyzja o warunkach zabudowy – jeśli nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, c) pozwolenie na budowę (ostateczna decyzja).		x		
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

Lp.	**Wymagane dokumenty** *(Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x")*	**Nieruchomość gruntowa zabudowana**	**Nieruchomość gruntowa**	**Lokal użytkowy (lokal)**	**Lokal/nieruchomość gruntowa zabudowana w realizacji – budowa/remont/ wykończenie etc.**
	e) wnętrza budynku (wnętrza pomieszczeń oraz części przeznaczonych do wspólnego użytku np. klatki schodowe), f) inne czynniki, które wpływają na ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości (np. urządzenia, obszary składowania niebezpiecznych substancji).				
7.	Umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.		x		
8.	Dokument, który potwierdza prawny dostęp do drogi publicznej (wymagany w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej), tj. jeden z wymienionych: a) zaświadczenie z Urzędu Gminy/ Miasta/Zarządu Dróg lub innego właściwego organu o obsłudze komunikacyjnej nieruchomości, b) odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej drogę, zapewniającej dostęp do drogi publicznej – o ile dostęp do tej drogi odbywa się przez udział w drodze wewnętrznej (jeśli dla drogi prowadzona jest więcej niż jedna księga wieczysta to wymagamy dostarczenia wszystkich ksiąg wieczystych, w których jest ona opisana), 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, która określa prawny dostęp do drogi publicznej.	x	x		x
9.	Zestawienie prac i kosztów wraz z harmonogramem prac – w przypadku budowy/ nadbudowy / remontu / wykończenia itp. Zestawienie musi być opatrzone adresem nieruchomości, na której prowadzona jest inwestycja, datą, podpisane przez Kredytobiorcę i przez osobę z uprawnieniami budowlanymi.				x[6]

[6] W przypadku lokalu użytkowego nie jest wymagane potwierdzenie przez osobę z uprawnieniami budowlanymi, o ile nie jest to remont generalny.

Lp.	**Wymagane dokumenty** *(Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x")*	**Nieruchomość gruntowa zabudowana**	**Nieruchomość gruntowa**	**Lokal użytkowy (lokal)**	**Lokal/nieruchomość gruntowa zabudowana w realizacji – budowa/remont/ wykończenie etc.**
10.	Podstawa nabycia:				
	a) przy nabywaniu nieruchomości np. przedwstępna umowa kupna-sprzedaży nieruchomości, rezerwacyjna, ogłoszenie o przetargu, protokół z przeprowadzonego przetargu, etc.;	x	x	x	x
	b) przy przyjmowaniu nieruchomości jako zabezpieczenie: umowa kupna-sprzedaży[7], umowa darowizny, umowa przekazania gospodarstwa rolnego, etc.	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).	x	x[8]	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, która zezwala na eksploatację zbiorników paliw, protokół okresowego badania zbiorników paliw/gazów, koncesja na sprzedaż paliw/alkoholi,	x			x[9]
	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 obszarze ochrony archeologicznej/ stanowiskach archeologicznych,	x	x		x
	d) ekspertyza budowlana w przypadku nieruchomości, których stan techniczny budzi istotne wątpliwości pracownika Banku[10],	x		x	x

[7] Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku **dot. podstawy nabycia nie starszej niż 24 miesiące na dzień złożenia wniosku o kredyt.**

[8] Tylko jeżeli jest przedmiotem najmu/ dzierżawy – nie jest to standardowo wymagany dokument.

[9] Tylko w przypadku remontu wcześniej funkcjonującej stacji paliw.

[10] Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku.

Lp.	Wymagane dokumenty *(Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x")*	Nieruchomość gruntowa zabudowana	Nieruchomość gruntowa	Lokal użytkowy (lokal)	Lokal/nieruchomość gruntowa zabudowana w realizacji – budowa/remont/ wykończenie etc.
	e) koncesja na eksploatację kopalin, ekspertyza geologiczna złoża, dokumentacja, która potwierdza wydobycie itp.,	x	x		
	f) biznes plan,	x		x	x
	g) w przypadku nieruchomości, które funkcjonują jako np. hotele, stacje benzynowe, restauracje - dane finansowe za 2 pełne lata wstecz i okres bieżący; prognozy finansowe na trzy pełne lata do przodu (tylko dla inwestycji planowanych lub w realizacji),	x		x	x
	h) deklaracja o podatku od nieruchomości.	x			
	i) świadectwo charakterystyki energetycznej[11]	x		x	x

Zakres dokumentów nieruchomości mieszkalne

Lp.	Wymagane dokumenty *(Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x")*	Budynek mieszkalny jednorodzinny (dom)	Nieruchomość gruntowa	Lokal mieszkalny (lokal)	Lokal/ dom w realizacji – budowa /remont/ wykończenie etc.
	DOKUMENTY PODSTAWOWE				
1.	Wypis z ewidencji gruntów i budynków – nie starszy niż 6 miesięcy licząc od daty wyceny.	x	x		x
2.	Aktualna mapa ewidencyjna – kopia lub wyrys.	x	x		x
3.	Oświadczenie Inwestora Zastępczego, Prospekt informacyjny, Wzór umowy deweloperskiej - w przypadku nieruchomości nabywanych z rynku pierwotnego.				x
4.	Dokument, który potwierdza zgodność zabudowy/ inwestycji z wymogami Prawa Budowlanego, tj. jeden z wymienionych 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) zaświadczenie o zgodności inwestycji z prawem budowlanym wydane przez właściwy urząd (np.	x			

[11] Dokument dla nieruchomości istniejących pozyskiwany, o ile istnieje, na etapie analizy najdalej do wypłaty kredytu, przy nieruchomości w budowie po jej zrealizowaniu.

Lp.	**Wymagane dokumenty** *(Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x")*	**Budynek mieszkalny jednorodzinny (dom)**	**Nieruchomość gruntowa**	**Lokal mieszkalny (lokal)**	**Lokal/ dom w realizacji – budowa /remont/ wykończenie etc.**
	PINB) – dotyczy obiektów wybudowanych po 2000 roku w przypadku których nie ma możliwości przedstawienia dokumentu wymienionego w punktach a – b.				
	d) pozwolenie na budowę, dziennik budowy wraz z projektem architektoniczno-budowlanym, który jest załącznikiem do ww. pozwolenia, a zwłaszcza jego istotne fragmenty: strona z pieczęcią potwierdzającą, że projekt jest załącznikiem do pozwolenia; opis techniczny; mapa/projekt zagospodarowania działki; zestawienie powierzchni; elewacje. Jeżeli decyzja była przenoszona na innego inwestora, zmieniona w części itp. należy przedłożyć również wcześniejsze pozwolenie(a), którego dotyczyły zmiany (pierwotne).				x
5.	Dokument, który potwierdza powierzchnię użytkową (wymagany o ile formalne dokumenty nie zawierają danych dotyczących powierzchni użytkowej), tj. jeden z wymienionych dokumentów:				
	a) inwentaryzacja powykonawczą budynku,	x			
	b) projekt architektoniczno– budowlany zestawienie powierzchni 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), które zawiera szkic, plan/ rzut obiektu z wymiarami (w tym wysokość) i opisem pomieszczeń.	x			
6.	Urzędowy dokument o przeznaczeniu działki (wraz z załącznikami np. mapy, projekty, wyrysy), tj. jeden z wymienionych 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),		x		

Lp.	**Wymagane dokumenty** *(Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x")*	**Budynek mieszkalny jednorodzinny (dom)**	**Nieruchomość gruntowa**	**Lokal mieszkalny (lokal)**	**Lokal/ dom w realizacji – budowa /remont/ wykończenie etc.**
	b) ostateczna decyzja o warunkach zabudowy – w przypadku braku obowiązującego planu, c) pozwolenie na budowę (ostateczna decyzja).				
7.	Dokumentacja fotograficzna (z wyłączeniem zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym): 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, e) wnętrza budynku (wnętrza pomieszczeń oraz części przeznaczonych do wspólnego użytku np. klatki schodowe), f) inne czynniki, które wpływają na ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości.	x	x	x	x
8.	Umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.		x		
9.	Dokument, który potwierdza prawny dostęp do drogi publicznej (wymagany w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej), tj. jeden z wymienionych: a) zaświadczenie z Urzędu Gminy/ Miasta/Zarządu Dróg lub innego właściwego organu o obsłudze komunikacyjnej nieruchomości, b) odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej drogę, zapewniającej dostęp do drogi publicznej – o ile dostęp do tej drogi odbywa się przez udział w drodze wewnętrznej (jeśli dla drogi prowadzona jest więcej niż jedna księga wieczysta to wymagamy dostarczenia wszystkich ksiąg wieczystych, w których jest ona opisana), 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,	x	x	x[12]	x

[12] Wymagane w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (prawnie lokal, a funkcjonalnie dom). Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku.

Lp.	**Wymagane dokumenty** *(Dla danego typu nieruchomości należy dołączyć tylko dokumenty oznaczone symbolem „x")*	**Budynek mieszkalny jednorodzinny (dom)**	**Nieruchomość gruntowa**	**Lokal mieszkalny (lokal)**	**Lokal/ dom w realizacji – budowa /remont/ wykończenie etc.**
	e) decyzja podziałowa, która określa prawny dostęp do drogi publicznej.				
10.	Zestawienie prac i kosztów wraz z harmonogramem prac – w przypadku budowy/ nadbudowy/ przebudowy/ remontu /wykończenia itp. Zestawienie musi być wypełnione na druku Banku, opatrzone adresem nieruchomości, na której prowadzona jest inwestycja, datą oraz podpisane przez Kredytobiorcę.				x
11.	Podstawa nabycia:				
	a) przy nabywaniu nieruchomości np. przedwstępna umowa kupna-sprzedaży nieruchomości, rezerwacyjna, ogłoszenie o przetargu, protokół z przeprowadzonego przetargu, etc.;	x	x	x	x
	b) przy przyjmowaniu nieruchomości jako zabezpieczenie: umowa kupna-sprzedaży[13], umowa darowizny, umowa przekazania gospodarstwa rolnego, etc.	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,			x	
	b) wypis z kartoteki lokali/rejestru lokali[14],			x	
	c) decyzja o wpisie do rejestru zabytków/ pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków[15],	x			x
	d) zaświadczenie/ informacja o położeniu nieruchomości obszarze ochrony archeologicznej/ stanowiskach archeologicznych,	x	x		x
	e) ekspertyza budowlana w przypadku nieruchomości, których stan techniczny budzi istotne wątpliwości[16].	x			x
	f) świadectwo charakterystyki energetycznej[17]	x		x	x

[13] Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku, **dot. podstawy nabycia nie starszej niż 24 miesiące na dzień złożenia wniosku o kredyt.**

[14] Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku.

[15] Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku, o ile nie jest już wydany.

[16] Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku.

[17] Dokument dla nieruchomości istniejących pozyskiwany, o ile istnieje, na etapie analizy najdalej do wypłaty kredytu, przy nieruchomości w budowie po jej zrealizowaniu.

**od 24 wrześnie 2023r. zmianie uległ art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w ust. 2 skreśla się wyrazy „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub" i ust. 3 otrzymuje brzmienie „w przypadku braku (…) uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy", a zmieniona ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 1688) wprowadza pojęcie planu ogólnego gminy, który jest aktem prawa miejscowego, a jego zapisy będą wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie art. 64 ust. 2 zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że „ Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy", a art. 65 ust. 1 podkreśla iż „Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe".*