

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:
 - 1) nieruchomości kupowanych na rynku pierwotnym: budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych,
 - 2) nieruchomości, dla których kwota udzielonego kredytu nie przekracza 200.000,00 zł bez względu na cel.
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 rozporządzeniem¹ i zawierać wszystkie elementy zgodnie z zapisami § 78-82 ww. rozporządzenia oraz uwzględniać wytyczne Banku, w szczególności:
 - 1) opis stanu prawnego nieruchomości ustalony w oparciu m.in. o księgę wieczystą z uwzględnieniem służebności i wzmianek, ewidencję gruntów i budynków,
 - 2) 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,
 - 3) opis stanu technicznego i użytkowego nieruchomości wraz z oceną stopnia zużycia technicznego, ekonomicznego i funkcjonalnego nieruchomości;
 - 4) opis aspektów środowiskowych, związanych ze zrównoważonym rozwojem ESG, występujących na nieruchomości jak i w jej bliskim sąsiedztwie, mających wpływ na wartość lub płynność nieruchomości, takich jak:
 - a) występowanie na nieruchomości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie szkodliwych substancji, np. benzyny, oleju, rozpuszczalników, farb, kwasów, chloru, nawozów, pestycydów, azbestu, śmieci, emitentów: gazu, hałasu czy uciążliwych zapachów, jak również transformatorów),
 - b) posiadane certyfikaty, które potwierdzają zgodność obiektu ze standardami środowiskowymi (np. certyfikaty BREEAM, LEED),
 - c) informacje o wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii (infrastruktura OZE, np. pompa ciepła, fotowoltaika itp.),
 - d) ryzyka fizyczne, które wynikają z fizycznych skutków zmiany klimatu (ocena podatności nieruchomości na ostre i chroniczne zdarzenia pogodowe tj. burze/huragany, powodzie, fale upałów, osuwiska, pożary, deszcze nawalne, ryzyko utraty aktywa),
 - e) 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),
 - 5) analizę lokalnego rynku nieruchomości podobnych, obejmującą w szczególności informację o średniej cenie sprzedaży oraz średnim okresie ekspozycji takich nieruchomości
 - 6) zamieszczenie w operacie baz danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań, które zawierają dane: datę transakcji, cenę transakcyjną (łącznie i jednostkową), powierzchnię gruntu, powierzchnię użytkową budynku²/ lokalu, lokalizację nieruchomości (miasto, ulica) krótką charakterystykę użytkową;
 - 7) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości w sposób pozwalający na sprawdzenie całego procesu wyceny wraz z uzasadnieniem przyjętych założeń i poziomu parametrów;
 - 8) wartość wymuszona sprzedaży.

¹ Rozporządzenie - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

² Powierzchnia użytkowa budynku – powinna być informacja o źródle pochodzenia (należy wskazać dokument z jakiego pochodzi lub zawrzeć adnotację, że pochodzi z wyliczeń własnych).

4. 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, które występują na nieruchomości oraz średni czas 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".
5. Do operatu szacunkowego należy dołączyć:
 - 1) kopie dokumentów stanowiących źródło informacji, dostępnych na rynku, dotyczących danej nieruchomości, które wykorzystane zostały przez rzeczoznawcę do sporządzenia operatu szacunkowego, zgodnie z tabelą „Załączniki wymagane do operatu szacunkowego”;
 - 2) dokumentację fotograficzną nieruchomości, odzwierciedlającą aktualny stan nieruchomości;
 - 3) w przypadku, gdy operat jest sporządzony w podejściu dochodowym, metodą zysków - dane finansowe za dwa pełne lata wstecz, okres bieżący i prognozy finansowe na trzy pełne lata do przodu;
 - 4) adresy nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań (miasto/ wieś, ulica - jeżeli istnieje);
 - 5) kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego wycenę, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
6. Wszystkie dokumenty stanowiące załączniki do operatu szacunkowego muszą być czytelne, kompletne, posiadać pieczęci właściwego urzędu i podpisy osób uprawnionych, kopie dokumentów powinny być wykonane z zachowaniem oryginalnej skali.
7. Dla wycenianych nieruchomości będących w trakcie realizacji należy określić:
 - 1) wartość aktualną nieruchomości według stanu na dzień wyceny ustala się według 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.
8. 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 mogą wpływać na jej obniżenie w przyszłości.
9. Nie akceptujemy operatów szacunkowych sporządzonych przy wykorzystaniu metody analizy statystycznej rynku oraz operatów szacunkowych, które określają jedynie wartość odtworzeniową.
10. Przy określaniu wartości nieruchomości należy stosować zasadę szczególnej ostrożności, tj.:
 - 1) uwzględniać jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie czasu,
 - 2) uwzględniać jedynie te cechy nieruchomości lub uzyskiwane z niej dochody, które możliwe są do wykorzystania lub uzyskania przez każdego jej właściciela,
 - 3) pomijać wpływ na wartość nieruchomości ponadprzeciętnego wyposażenia i wykończenia obiektów budowlanych w stosunku do typowego dla danej lokalizacji,
 - 4) pomijać okoliczności mające charakter tymczasowy, możliwe do zbadania w dniu dokonywania wyceny, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości.
11. 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 albo budynków (dotyczy nieruchomości gruntowych);
 - 3) aktualną dokumentację fotograficzną;
 - 4) aktualną polisę ubezpieczenia OC Rzeczoznawcy Majątkowego,
 - 5) dokumenty aktualnie wymagane przez Bank, zgodnie z tabelą „Załączniki wymagane do operatu”.

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 kredytobiorcą³;
 - 2) być osobą bliską⁴ 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 jakiegokolwiek 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.pfsrcm.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). W przypadku wątpliwości związanych z operatem szacunkowym mamy prawo skontaktować się z rzeczoznawcą majątkowym telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej, w celu pozyskania wyjaśnień.
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.
6. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu interesów stanowiące część niniejszych Zasad musi zostać podpisane przez rzeczoznawcę sporządzającego wycenę oraz dołączone do operatu szacunkowego jako dokument potwierdzający zapoznanie się i uwzględnienie naszych wymogów w procesie sporządzenia operatu.

³ Dotyczy kredytu zabezpieczonego nieruchomością wycenianą przez danego rzeczoznawcę.

⁴ 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

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.
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. Dopuszcza się dołączenie wydruku internetowego mapy.	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:				
	a) inwentaryzacja powykonawcza budynku,	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.
	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 opieczetowane 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, wyrisy), 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) lub w formie dokumentów pobranych ze stron internetowych stosownych urzędów, 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,	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.
	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 (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 lub wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych 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

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.
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 ⁵
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 ⁶ , 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 ⁷	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 ⁸
	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	x		x	x

⁵ W przypadku lokalu użytkowego nie jest wymagane potwierdzenie przez osobę z uprawnieniami budowlanymi, o ile nie jest to remont generalny.

⁶ Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku dot. podstawy nabycia nie starszej niż 24 miesiące na dzień złożenia wniosku o kredyt.

⁷ Tylko jeżeli jest przedmiotem najmu/ dzierżawy – nie jest to standardowo wymagany dokument.

⁸ Tylko w przypadku remontu wcześniej funkcjonującej stacji paliw.

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.
	techniczny budzi istotne wątpliwości pracownika Banku ⁹ ,				
	e) koncesja na eksploatację kopalin, ekspertyza geologiczna złoża, dokumentacja, która potwierdza wydobywanie 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 ¹⁰	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.
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. Dopuszcza się dołączenie wydruku internetowego mapy.	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			

⁹ Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku.

¹⁰ 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.
	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, 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, wyrisy), 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) lub w formie dokumentów pobranych ze stron internetowych stosownych urzędów, b) ostateczna decyzja o warunkach zabudowy – w przypadku braku obowiązującego planu, c) pozwolenie na budowę (ostateczna decyzja).		x		
7.	Dokumentacja fotograficzna (z wyłączeniem zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym):	x	x	x	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.
	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.				
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 lub wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych 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 ¹¹	x
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:				

¹¹ 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.
	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 ¹² , 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 ¹³ ,			x	
	c) decyzja o wpisie do rejestru zabytków/ pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków ¹⁴ ,	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 ¹⁵ .	x			x
	f) świadectwo charakterystyki energetycznej ¹⁶	x		x	x

*od 24 wrzesień 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”.

¹² Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku, dot. podstawy nabycia nie starszej niż 24 miesiące na dzień złożenia wniosku o kredyt.

¹³ Dokument jest wymagany jeśli są wątpliwości co do metrażu lokalu.

¹⁴ Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku, o ile nie jest już wydany.

¹⁵ Dokument nie jest wymagany obligatoryjnie na etapie składania wniosku.

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



Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu interesów

Ja (imię i nazwisko) posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego o numerze,

wykonując wycenę nieruchomości
.....
(opis przedmiotu wyceny pozwalający na jego identyfikację),

z dnia oświadczam, że ja i moi krewni pierwszego stopnia:

1. nie bierzemy udziału w obsłudze kredytowej, nie podejmujemy decyzji kredytowej i nie uczestniczymy w analizie wartości zabezpieczenia na podstawie sporządzonego przeze mnie operatu/wyceny;
2. wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów co do wycenianej nieruchomości;
3. nie jesteśmy współwłaścicielami /właścicielami przedmiotu wyceny;
4. nie jesteśmy w żaden sposób powiązani z nabywcą ani sprzedawcą przedmiotu wyceny;
5. zapewniamy przejrzyste, bezstronne, czytelne i obiektywne sprawozdanie z wyceny.

Ponadto oświadczam, że:

1. zapoznałem/zapoznałam się i akceptuję „Zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia naszych wierzytelności oraz zakres wymaganych dokumentów” stanowiącymi załącznik nr 2 do „Instrukcji oceny i monitorowania wartości nieruchomości w Banku Spółdzielczym w Otwocku”, których integralną częścią jest niniejsze oświadczenie, zapoznałem/zapoznałam również się z zakresem dokumentów niezbędnych do oceny wartości i monitoringu nieruchomości oraz uwzględniłem/uwzględniłam wymagania Banku w sporządzonej wycenie (pełna treść Zasad jest dostępna na stronie internetowej Banku pod adresem www.bsotwoc.pl);
2. przy wycenie nie kierowałem/kierowałam się zdolnością kredytową kredytobiorcy – nie mam dostępu do takiej informacji i nie ma ona wpływu na moje decyzje;
3. wynik wyceny nie ma wpływu na moje wynagrodzenie;
4. mam wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny oraz odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób rzetelny;
5. wartość została oszacowana z rozważnym zastosowaniem kryteriów ostrożnej wyceny, które spełniają wszystkie poniższe wymagania:
 - 1) wartość nie obejmuje oczekiwań dotyczących wzrostu cen;
 - 2) wartość jest dostosowana w celu uwzględnienia tego, że aktualna wartość rynkowa może być znacznie wyższa od wartości, która byłaby możliwa do utrzymania przez cały okres kredytowania

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy, numer uprawnień rzeczoznawcy

Miejscowość, data