

Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK

I. Wymogi ogólne

- 1) Sposób sporządzenia, forma i treść operatu szacunkowego mają być zgodne:
 - a) z polskimi przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej, w szczególności:
 - ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
 - powszechnymi krajowymi zasadami wyceny (PKZW), w tym standardem „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”,
 - b) ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, po sprawdzeniu i potwierdzeniu przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych obiektów budowlanych posadowionych na nieruchomości, parametrów ekonomicznych), według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości,
 - c) z niniejszymi wytycznymi dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK.
- 2) Operat musi:
 - a) być sporządzony 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,
 - b) 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).
- 3) W operacie szacunkowym należy opisać:
 - a) przedmiot i zakres wyceny (zgodny z przedmiotem zabezpieczenia kredytu, gdy przedmiot zabezpieczenia kredytu stanowi część przedmiotu wyceny, należy wydzielić w nim wartość części nieruchomości przeznaczonej do zabezpieczenia wierzytelności BGK),
 - b) cel wyceny (wyłącznie dla zabezpieczenia wierzytelności Banku),

- c) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomościach,
- d) daty istotne dla określenia wartości nieruchomości (data sporządzenia operatu nie później niż 30 – go dnia od daty dokonania inspekcji wycenianej nieruchomości),
- e) lokalizację i sąsiedztwo oraz dostęp wycenianej nieruchomości do drogi publicznej (jeśli dostęp do drogi publicznej nie jest bezpośredni należy opisać przez jakie działki się odbywa, czy i jakie są ustanowione prawa dostępu do drogi publicznej),
- f) stan prawny nieruchomości (w oparciu o księgę wieczystą oraz ewidencję gruntów i budynków / kartotekę lokali),
- g) stan techniczny i użytkowy nieruchomości (obligatoryjnie stan aktualny oraz dodatkowo stan przyszły dla nieruchomości, na których są planowane lub prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego, ze wskazaniem zgodności ich wzniesienia z przepisami prawa budowlanego), w tym:
 - wydane pozwolenia, rok budowy, rodzaj konstrukcji i wykończenia, dane powierzchniowe, rok remontów i ich zakres, procentowy i opisowy stopień zużycia techniczno – funkcjonalnego (dla obiektów),
 - przydatność nieruchomości do jej aktualnego użytkowania oraz tkwiący w niej potencjał w warunkach aktualnego i projektowanego użytkowania (jeśli jest znane),
 - stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (aktualny i przyszły),
- h) okoliczności, które mogą wpłynąć na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka kredytodawcy, w tym mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, np. istniejące obciążenia i ograniczenia (prawa rzeczowe, umowy, wpis do rejestru zabytków, strefy ochrony konserwatorskiej, itp.), obiekty wzniesione niezgodnie z przepisami prawa, w tym usytuowane w części poza obszarem wycenianej nieruchomości, ryzyko zmienności dochodów, ryzyko środowiskowe, inne,
- i) przeznaczenie wycenianej nieruchomości (zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- j) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny zgodną z rodzajem wycenianej nieruchomości według stanu rynku z daty sporządzenia wyceny i z okresu nie dłuższego niż 2 lata od daty jej sporządzenia (relacje popytu i podaży, zestawień w formie tabelarycznej ceny sprzedaży nieruchomości lub / i stawek czynszów najmu uwzględniających warunki umów najmu/ dzierżawy na rynku właściwym – stanowiących bazę danych zastosowaną w podejściu porównawczym lub dochodowym, warunki zawarcia umów, rodzaj i koszty wydatków operacyjnych, poziom pustostanów, stopy zwrotu, inne w zależności od wyboru podejścia szacowania),

- k) rodzaj określonej wartości zgodnie z nazwą wskazaną w pkt. 4 i 6, wybór podejścia, metody i techniki szacowania,
 - l) obliczenia wartości nieruchomości (w sposób umożliwiający odtworzenie procesu wyceny, założeń i wyników pośrednich) oraz wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem (w odniesieniu do przeprowadzonej analizy rynku i cen).
- 4) Rodzaje wartości nieruchomości wymaganych przez Bank i wskazania w operacie szacunkowym:
- a) obligatoryjnie:
 - wartość rynkowa nieruchomości według aktualnego stanu i poziomu cen na dzień wyceny, dla nieruchomości w budowie uwzględniająca aktualny stopień zaawansowania prac budowlanych,
 - wartość rynkowa prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu bez nanieśń dla nieruchomości zabudowanych lub w trakcie zabudowy, obliczenia należy przedstawić w osobnym punkcie operatu,
 - wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży dla wszystkich nieruchomości,
 - b) dodatkowo poza wartościami wskazanymi w pkt. 4a:
 - wartość rynkowa nieruchomości według stanu techniczno – użytkowego i stanu zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju,
 - wartość odtworzeniowa nieruchomości fakultatywnie dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju,
 - koszty realizacji inwestycji dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju.
- 5) Wszystkie wartości muszą być odniesione do daty sporządzenia operatu szacunkowego i wyrażone w złotych, bez uwzględnienia podatków i opłat towarzyszących transakcji kupna / sprzedaży, w szczególności podatku VAT.
- 6) Preferowanym przez Bank sposobem określenia wartości rynkowej nieruchomości jest podejście porównawcze.
- 7) Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu dochodowym lub podejściu mieszanym.
- 8) W przypadkach szczególnych, tj. braku możliwości określenia wartości rynkowej nieruchomości, dopuszczalne jest określenie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym (wartości odtworzeniowej). Zastosowanie podejścia kosztowego wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie (dla nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza ściśle związana z jej specjalistycznym charakterem, należy uzasadnić brak możliwości zastosowania metody zysków).
- 9) W operacie szacunkowym w przypadku zastosowania:

- a) podejścia porównawczego – należy zamieścić ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości podobnych rodzajowo do wycenianej nieruchomości zawarte na rynku wtórnym, z podaniem daty zawarcia transakcji, adresu, powierzchni użytkowej budynków i gruntu, numerem działki / -ek, z wyszczególnieniem rodzaju obiektu, funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium, ceny ogólnej i ceny jednostkowej oraz scharakteryzować obiekty przyjęte do bezpośredniego porównania w aspekcie wytypowanych i opisanych w operacie cech rynkowych wraz ze wskazaniem gradacji tych cech,
 - b) podejścia dochodowego – należy przedstawić założenia przyjęte do procesu wyceny, wyliczyć i uwzględnić stawki czynszu, wydatki operacyjne zwyczajowo ponoszone przez właściciela nieruchomości na danym rynku, przedstawić sposób wyliczenia stóp kapitalizacji / dyskonta przyjętych do określenia wartości rynkowych nieruchomości i uzasadnić ich poziom w odniesieniu do średniego poziomu rynkowego; dodatkowo przy metodzie zysków należy wskazać źródła pozyskania danych, a podpisane kopie dokumentów księgowych obligatoryjnie załączyć do operatu szacunkowego,
 - c) podejścia kosztowego – opisać obiekty przyjęte do porównania (nazwa, numer i rok wydania katalogu, nr obiektu), dla obiektów planowanych lub w realizacji należy uwzględnić tylko te elementy prac budowlanych, które będą przydatne do przyszłej funkcji nieruchomości,
 - d) podejścia mieszanego – należy uwzględnić uwagi wskazane powyżej w zależności od zastosowanych podejść.
- 10) Rzeczoznawca nie uwzględnia w określanych wartościach powierzchni, na realizację których nie zezwalają stosowne przepisy prawa budowlanego. Wymagana jest zgodność przyjętej do wyceny powierzchni z pozwoleniem na użytkowanie (dla nieruchomości w realizacji z pozwoleniem na budowę), a wszelkie rozbieżności należy wyjaśnić w operacie.
- 11) W przypadku wyceny nieruchomości, w skład której wchodzi wyodrębnione lokale mieszkalne lub / i użytkowe, należy załączyć do operatu wykaz tych lokali wraz z ich oznaczeniem (numerem lokalu), przypisaniem powierzchni użytkowej lokalu, przypisaniem pomieszczeń przynależnych (gdy jest to możliwe) i określeniem wartości dla każdego lokalu.
- 12) W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia albo inna umowa, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości), innymi ograniczeniami, w tym związanymi z położeniem nieruchomości w strefie ochronnej z uwagi na istniejącą lub projektowaną infrastrukturę (liniową, techniczną, przesyłową, transportową, itp.), należy wskazać, w jakim stopniu mają one wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości i uwzględnić je w wycenie (w tym również warunki wypowiedzenia zawartych umów).

- 13) Do operatu dołącza się załączniki opisane w Tabeli załączników wymaganych do operatu szacunkowego. Brak wymaganego załącznika należy uzasadnić w operacie szacunkowym.
- 14) Treść operatu i załączników muszą być czytelne, kompletne, posiadać stosowne pieczęci i podpisy osób uprawnionych.
- 15) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
- 16) Rzecznawca majątkowy sporządzający operat działa obiektywnie jako niezależny rzeczoznawca, wolny od uzależnień od właściciela nieruchomości, kredytobiorcy i kredytodawcy (nie dotyczy zapłaty za operat), stosując zasadę bezstronności.
- 17) Klauzule informacyjne odpowiadające ustaleniom z pkt. 1a,b, 5, 15, 16 należy zamieścić w operacie.
- 18) Odstępstwa od niniejszych wytycznych należy opisać w operacie szacunkowym.
- 19) Do Banku należy dostarczyć oryginał operatu szacunkowego wraz z załącznikami w wersji papierowej oraz fakultatywnie w wersji elektronicznej, podpisany i podstemplowany przez jego autora, którym może być wyłącznie rzeczoznawca majątkowy. Jeżeli operat został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi.
- 20) Bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego lub zażądać dokonania stosownych poprawek przez autora operatu, jeśli w istotny sposób zostały niedotrzymane wymagania określone w niniejszych wytycznych.

II. Wytyczne w zakresie wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK z tytułu kredytu PIB oraz finansowania SBC.

- 1) Sposób sporządzenia, forma i treść operatu szacunkowego mają być zgodne z wytycznymi zawartymi w części I "Wymogi ogólne".
- 2) Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości powinien zawierać:
 - a) wartość rynkową nieruchomości według aktualnego stanu i poziomu cen na dzień wyceny,
 - b) wartość rynkową prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu bez nanieśń (dla nieruchomości zabudowanych lub w trakcie zabudowy przedstawiony w osobnym punkcie operatu),
 - c) wartość rynkową nieruchomości według stanu techniczno – użytkowego i stanu zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny (dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju),

- d) koszty realizacji inwestycji (dla nieruchomości w trakcie zakładanego lub realizowanego rozwoju),
 - e) wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.
- 3) Preferowanym przez Bank sposobem określenia wartości rynkowej nieruchomości jest podejście porównawcze. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu dochodowym.
 - 4) W przypadku, gdy wszystkie lokale mieszkalne finansowane są z udziałem kredytów PIB oraz finansowania SBC, wartość rynkowa powinna być określona w podejściu porównawczym.
 - 5) W przypadku, gdy w budynku oprócz lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu PIB oraz finansowania SBC znajdują się będą lokale komercyjne (lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone na wynajem wolnorynkowy, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym przeznaczone na wynajem wolnorynkowy itp.), należy określić wartość rynkową nieruchomości, z wyodrębnieniem:
 - a) wartości części nieruchomości stanowiącej lokale mieszkalne finansowane z udziałem kredytu PIB oraz finansowania SBC – w podejściu porównawczym,
 - b) wartości części nieruchomości stanowiącej lokale komercyjne – w podejściu porównawczym lub dochodowym.
 - 6) Określenie wartości nieruchomości, o których mowa w pkt 2) powinno być ograniczone do części nieruchomości stanowiącej:
 - a) lokale mieszkalne finansowane z udziałem kredytów PIB lub finansowania SBC (lokale mieszkalne i / lub komercyjne, inne),
 - b) lokale mieszkalne i komercyjne nie kredytowane, ale stanowiące zabezpieczenie wierzytelności Banku.
 - 7) W przypadku, gdy przedmiotem wyceny jest grunt zabudowany więcej niż jednym budynkiem operat szacunkowy powinien być sporządzony w taki sposób, aby na jego podstawie Bank mógł ustalić oddzielnie wartość każdego z tych budynków.
 - 8) W przypadku dokonywania wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie ww. wierzytelności rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę między innymi praktyczne skutki związane z możliwością prywatyzacji części zasobu finansowanego przez Bank kredytem PIB lub finansowaniem SBC z wyłączeniem kredytów udzielonych w ramach realizacji programów rządowych, w tym zgodnie z ustawą z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, wskazane jest odrębne wyróżnienie części „mieszkaniowej” i „komercyjnej” oraz wartości gruntu, która mogłaby ewentualnie zostać odłączona od części niezbędnej do zabudowy budynkiem.
 - 9) W przypadku wyodrębniania na własność finansowanych kredytem PIB lokali mieszkalnych, na podstawie ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r, o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych operat powinien zawierać wykaz wszystkich lokali mieszkalnych, na podstawie ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r, o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych operat powinien zawierać wykaz wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości wraz z jednoznacznym ich oznaczeniem, przypisaniem powierzchni użytkowej lokalu, przypisaniem powierzchni pomieszczeń przynależnych i określeniem wartości dla każdego lokalu. W takiej sytuacji nie jest konieczne sporządzenie aktualizacji operatu, o której mowa w cz. III.

- 10) W celu określenia wartości obiektów finansowanych z udziałem kredytu PIB, należy przyjąć założenie, że zasady obrotu i wynajmu lokali mieszkalnych nie podlegają przepisom, o których mowa w ustawie z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie z dn. 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
- 11) W celu określenia wartości obiektów objętych finansowaniem SBC, należy przyjąć założenie, że zasady obrotu i wynajmu lokali mieszkalnych, garaży indywidualnych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych nie podlegają przepisom, o których mowa w ustawie z dnia 10 września 2015r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
- 12) W przypadku braku rynku lokalnego transakcji sprzedaży całych obiektów mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych cechach (nie finansowanych z udziałem kredytu PIB), rzeczoznawca majątkowy powinien odnieść się do rynku sprzedaży lokali mieszkalnych i dokonać odpowiedniej korekty wartości w oparciu o analizę tego rynku i różnicę wycenianych praw.
- 13) Wycena wartości dla wymuszonej sprzedaży powinna uwzględniać wymogi przepisów prawnych, w zakresie praw najemców i lokatorów.
- 14) Nieruchomości stanowiące dodatkowe prawne zabezpieczenie ww. wierzytelności Banku należy wycenić zgodnie z zasadami zawartymi w części I Wymogi ogólne.

III. Aktualizacja operatu lub potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego

- 1) Zasady sporządzania aktualizacji operatu szacunkowego lub potwierdzenia aktualności operatu muszą być zgodne z przepisami, o których mowa w części I „Wymogi ogólne”.
- 2) Do aktualizacji operatu szacunkowego lub potwierdzenia aktualności operatu należy:
 - a) ponownie zbadać stan nieruchomości, w tym prawny, techniczny, stan zagospodarowania i przeznaczenia,
 - b) potwierdzić aktualność dokumentów załączonych do operatu szacunkowego, a jeśli na nieruchomości nastąpiły zmiany należy każdorazowo dołączyć dokumenty wymagane przez Bank zgodnie z Wykazem załączników wymaganych do operatu szacunkowego, zestawionych w tabeli poniżej.

Tabela załączników wymaganych do operatu szacunkowego

Lp.	Opis dokumentu	Nieruchomość gruntowa			Nieruchomość lokalowa lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
		niezabudowana	zabudowana	przeznaczona do lub w trakcie zabudowy	
1	Dokumentacja fotograficzna ¹⁾	TAK	TAK	TAK	TAK
2	Odpis z księgi wieczystej lub wydruk z Elektronicznej Księgi Wieczystej (EKW) ²⁾	TAK	TAK	TAK	TAK
3	Podstawa nabycia nieruchomości (jeśli stan prawny ujawniony w KW nie jest zgodny ze stanem faktycznym)	TAK	TAK	TAK	TAK
4	Wypis z rejestru gruntów ²⁾	TAK	TAK	TAK	NIE
5	Wypis z rejestru budynków ²⁾	NIE	TAK	NIE	NIE
6	Wypis z rejestru lokali ²⁾	NIE	NIE	NIE	TAK
7	Wrys z mapy ewidencyjnej ²⁾	TAK	TAK	TAK	NIE
8	Mapa lokalizacyjna nieruchomości (jeśli nie jest zawarta w treści operatu)	TAK	TAK	TAK	TAK
9	Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową ³⁾	NIE	TAK	TAK	TAK
10	Dokument potwierdzający przeznaczenie nieruchomości ^{2), 4)}	TAK	TAK	TAK	NIE
11	Pozwolenie na budowę / realizację inwestycji	NIE	NIE	TAK	NIE
12	Potwierdzenie przyjęcia budynku do użytkowania ⁵⁾	NIE	TAK	NIE	NIE
13	Dokument potwierdzający prawny dostęp do drogi publicznej ⁶⁾	TAK	TAK	TAK	NIE
14	Zestawienie prac i kosztów wraz z harmonogramem prac opatrzone datą i podpisane przez Kredytobiorcę lub biznes plan, gdy kredyt dotyczy realizacji inwestycji (budowy, remontu, etc.) ²⁾	NIE	TAK	TAK	TAK
15	Studium wykonalności projektu lub uproszczony biznes plan	NIE	NIE	TAK	NIE
16	Umowy generujące dochód z nieruchomości lub inne umowy, których przedmiotem jest korzystanie z wycenianej nieruchomości w inny sposób wraz z aneksami lub tabelaryczny wykaz ww. umów i aneksów z opisem zawartych warunków wynikających z umów dla wycenianej nieruchomości i możliwością wypowiedzenia ⁷⁾	TAK	TAK	TAK	TAK
17	Dokumenty księgowe dla nieruchomości, na której planowana lub prowadzona jest działalność operacyjna, np. hotele, stacje paliw, inna specjalistyczna (podpisane przez osobę sporządzającą) ⁸⁾	NIE	TAK	TAK	TAK
18	Dane dotyczące kosztów utrzymania i eksploatacji	TAK	TAK	TAK	TAK

	nieruchomości ⁹⁾				
19	Inne dokumenty związane ze specyfiką wycenianej nieruchomości ¹⁰⁾	TAK	TAK	TAK	TAK
20	Opinia o obszarach ryzyka zgodnie ze standardem „Wycena dla celów zabezpieczenia wierzytelności”	TAK	TAK	TAK	TAK

Oznaczenia:

- (1) – Z daty oględzin nieruchomości obejmująca wszystkie obiekty budowlane posadowione na nieruchomości wycenianej (wewnątrz i zewnątrz) wraz z otaczającym sąsiedztwem i dojazdem do nieruchomości.
- (2) – Data wystawienia dokumentu nie starsza niż 30 dni przed datą sporządzenia operatu szacunkowego.
- (3) – Jeden z wymienionych dokumentów lub część dot. potwierdzenia przyjętych danych powierzchniowych: inwentaryzacja powykonawcza budynku lub projekt architektoniczno – budowlany (zestawienie powierzchni, opis techniczny, zwymiarowane rzuty kondygnacji), książka obiektu budowlanego. Jeżeli rzeczoznawca wykonał pomiary osobiście, należy załączyć zestawienie powierzchni zawierające wyszczególnienie rodzajów pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią użytkową. Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową nie jest wymagany jeśli dane powierzchniowe wykazane są w księdze wieczystej, wypisie z rejestrów ewidencji gruntów i budynku lub pozwoleniu na budowę / potwierdzeniu zgłoszenia do użytkowania, i są one zgodne ze stanem faktycznym (co należy potwierdzić w operacie).
- (4) – Jeden z wymienionych dokumentów: wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wyd. przez urząd, w przypadku braku planu – prawomocne pozwolenie na budowę, ostatnio wydana decyzja o warunkach zabudowy, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP).
- (5) – Ewentualnie prawomocne pozwolenie na budowę, gdy obiekt budowlany nie został dotychczas przyjęty do użytkowania.
- (6) – Wyłącznie w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wątpliwości w zakresie zapewnienia prawnego dostępu do drogi publicznej wymagany jest jeden z dokumentów: wypis z rejestru gruntów, dla działki będącej drogą publiczną bezpośrednio graniczącą z wycenianą nieruchomością lub działek przez które odbywa się dostęp do drogi publicznej, pozwolenie na budowę inwestycji lub zjazdu z drogi publicznej, odpis lub wydruk księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną zapewniającą dostęp do drogi publicznej, inne.
- (7) – Wyłącznie jeśli takie umowy są zawarte dla wycenianej nieruchomości.
- (8) – Wykaz środków trwałych (grupa, numer, wartość początkowa, wartość bieżąca netto), bilans oraz rachunek zysków i strat za trzy lata obrachunkowe (jeśli działalności prowadzona jest krócej – z okresu od rozpoczęcia do ostatniego okresu rozliczeniowego), zestawienie obrotów i sald w części związanej z działalnością operacyjną prowadzoną na nieruchomości).
- (9) – Inne istotne w procesie określenia wartości nieruchomości, np. zawiadomienie o wysokości aktualnej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, o wysokości podatku od nieruchomości lub aktualna deklaracja podatkowa, ubezpieczenie (polisa), itp.
- (10) – Dokumenty istotne w procesie określenia wartości nieruchomości, np. decyzje o wpisie do rejestru zabytków, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, wydane koncesje, itp.