

Nieruchomość komercyjna

Dokumenty obowiązkowe:

1.	Numer Księgi wieczystej/ wydruk z Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych (nie starszy niż 3 miesiące od złożenia wniosku)	
2.	Wypis z ewidencji gruntów i budynków (nie starszy niż 3 miesiące od złożenia wniosku)	
3.	Aktualna kopia lub wyrys z Mapy ewidencyjnej – z widocznym i czytelnym numerem ewidencyjnym i granicami działki, istniejącą zabudową oraz czytelną pieczęcią Urzędu (zawierający oznaczenia zgodne z aktualną ewidencją gruntów i budynków)	
4.	Dokument potwierdzający zgodność zabudowy/ inwestycji z wymogami Prawa Budowlanego , czyli jeden z następujących: <ul style="list-style-type: none">○ pozwolenie na użytkowanie obiektu – dla obiektów wybudowanych po roku 1990 roku, jeśli inwestycja została zakończona○ potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy (zgłoszenie) wraz z Zaświadczeniem urzędu o braku sprzeciwu do użytkowania – dla obiektów wybudowanych po roku 1990 roku, jeśli inwestycja została zakończona○ pozwolenie na budowę wraz z projektem architektoniczno – budowlanym oraz projektem zagospodarowania terenu (ostateczna decyzja) – dotyczy obiektów na których jest lub będzie prowadzona inwestycja. Jeżeli decyzja pozwolenia na budowę była np. przenoszona na innego inwestora, zmieniana w części itp. należy przedłożyć również pozwolenie(-a) na budowę ulegające zmianie (pierwotne). W przypadku, gdy pozwolenie na budowę jest starsze niż 3 lata, należy dostarczyć kopię Dziennika Budowy○ zaświadczenie o zgodności inwestycji z prawem budowlanym, wydane przez właściwy urząd (np. PINB) – dotyczy obiektów wybudowanych po roku 1990 roku, w przypadku których nie ma możliwości przedstawienia dokumentu wymienionego w pkt 4a-4c	
5.	Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową (wymagany o ile inne formalne dokumenty nie zawierają danych dotyczących powierzchni użytkowej np. księga wieczysta, wypis rejestru budynków, pozwolenie na użytkowanie). Jako dokument potwierdzający powierzchnie należy przedłożyć jeden z następujących dokumentów: <ul style="list-style-type: none">○ inwentaryzację powykonawczą budynku○ projekt architektoniczno-budowlany: zestawienie powierzchni, opis techniczny, rzuty kondygnacji○ książkę obiektu budowlanego○ umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowę sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym○ potwierdzenie powierzchni sporządzone przez uprawnioną osobę (np. rzeczoznawcę majątkowego) obejmujące szkic/plan/rzut obiektu z wymiarami (w tym wysokości) i opisem pomieszczeń○	

6.	<p>Dokumentacja fotograficzna uwzględniająca wszystkie z niżej wymienionych charakterystyk (o ile dotyczą):</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ droga dojazdowa z widokiem na wycenianą nieruchomość ○ bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości ○ zagospodarowanie terenu, w tym elementy małej architektury ○ elewacje budynku z uwzględnieniem uszkodzeń, ubytków i spękań ○ wnętrza budynku (wnętrza pomieszczeń oraz części przeznaczonych do wspólnego użytku np. klatki schodowe) ○ inne czynniki wpływające na ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości, np. urządzenia, obszary składowania 	
----	---	--

Dokumenty uzupełniające

Są to dokumenty związane ze specyfiką nieruchomości.

7.	<p>Dokument potwierdzający prawny dostęp do drogi publicznej (wymagany w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej), należy przedłożyć jeden z następujących dokumentów:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ zaświadczenie z Urzędu Miasta/Gminy, Zarządu Dróg lub innego właściwego organu o obsłudze komunikacyjnej nieruchomości ○ odpis z księgi wieczystej, dla nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną, zapewniającej dostęp do drogi publicznej – o ile dostęp do tej drogi odbywa się przez udział w drodze wewnętrznej ○ wypis z ewidencji gruntów i budynków dla działki będącej drogą publiczną – o ile dostęp do drogi publicznej odbywa się bezpośrednio z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny ○ uchwała Rady Gminy/Miasta w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych/powiatowych/krajowych ○ decyzja podziałowa określająca prawny sposób dostępu do drogi publicznej ○ wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający opis prawnego dostępu do drogi publicznej 	
8.	<p>Zestawienie prac i kosztów wraz z harmonogramem prac – w przypadku budowy/nadbudowy/przebudowy/rozbudowy/remontu/adaptacji/modernizacji/wykończenia/itp. Zestawienie musi być opatrzone datą oraz podpisane przez Kredytobiorcę.</p>	
9.	<p>Podstawa nabycia – przy nabywaniu nieruchomości, np.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ przedwstępna umowa kupna sprzedaży, ○ umowa darowizny, ○ ogłoszenie o przetargu, ○ protokół z przeprowadzonego przetargu, ○ itp. 	
10.	<p>Umowy najmu/dzierżawy o ile dla wycenianej nieruchomości zawarto tego typu umowy</p>	

11.	<p>Inne dokumenty techniczno-prawne (o ile dotyczą), będące podstawą wyceny i mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości, np.</p> <ul style="list-style-type: none">○ zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej,○ świadectwo legalizacji zbiorników, decyzja Urzędu Dozoru Technicznego zezwalająca na eksploatację zbiorników paliw,○ decyzja o wpisie do rejestru zabytków/ pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru itp.	
-----	--	--