

Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych, dotyczące sporządzania Operatów szacunkowych (w języku polskim) lub Raportów z wyceny (w języku angielskim) dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowych UniCredit S.A.

I. Wymagania ogólne

1. Operat szacunkowy/ Raport z wyceny powinien być sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego, standardami zawodowymi, ze szczególną starannością oraz zasadami etyki zawodowej, w szczególności uwzględniając wymagania wynikające z Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
2. Operat szacunkowy/ Raport z wyceny powinien być zgodny ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, sporządzony w oparciu o wiarygodne dokumenty dotyczące m.in. stanu prawnego nieruchomości, stanu technicznego budynków i ich funkcji oraz przeznaczenia nieruchomości.
3. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest sprawdzić wiarygodność wszelkich informacji będących podstawą wyceny (prawne, techniczne, ekonomiczne, obmiary, umowy najmu, etc.).
4. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonać oceny występowania zagrożeń środowiskowych, hydrograficznych i geologicznych na nieruchomości, w tym położenia na terenach zagrożenia powodziowego, szkód górniczych, osuwisk, etc., możliwości występowania zanieczyszczeń i narażenia na skażenia, oraz ocenić wpływ tych czynników na wartość nieruchomości.
5. Powierzchnie budynków przedstawione w Operacie szacunkowym/ Raporcie z wyceny muszą być zgodne z obowiązującymi w Polsce normami. Rzeczoznawca majątkowy przyjmuje odpowiedzialność za wyliczenie i zestawienie parametrów budynków, potwierdza to w Operacie szacunkowym/ Raporcie z wyceny z ujawnieniem źródła informacji (projekt, inwentaryzacja powykonawcza, obmiary, pomiar własny, etc.).
6. Operat szacunkowy/ Raport z wyceny powinien opierać się na szczegółowej analizie rynku i uwzględniać jego charakterystykę.
7. Operat szacunkowy/ Raport z wyceny powinien być sporządzony z zachowaniem zasad szczególnej ostrożności, odzwierciedlać typowe zachowania uczestników rynku. Przy sporządzaniu wyceny należy unikać założeń, które wynikają ze szczególnej zaradności i umiejętności uczestnika rynku. Rzeczoznawca majątkowy powinien pomijać okoliczności tymczasowe, mogące mieć istotny wpływ na fluktuację wartości.
8. Operat szacunkowy/ Raport z wyceny powinien być sporządzony w sposób przejrzysty i zrozumiały, pozwalający na odtworzenie procesu wyceny i jego całkowitą weryfikację. Wszelkie obliczenia i wnioski powinny mieć swoje uzasadnienie w operacie szacunkowym/ raporcie z wyceny. Interpretacja poszczególnych części operatu szacunkowego/ raportu z wyceny powinna być jednoznaczna.
9. Operat szacunkowy/ Raport z wyceny powinien być podpisany przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego operat szacunkowy, czym potwierdza przyjęcie odpowiedzialności za treść operatu szacunkowego i jego poprawność. Przyjęcie odpowiedzialności dotyczy także odpowiedzialności za osoby trzecie lub pracowników, współpracowników uczestniczących w sporządzeniu wyceny.
10. Oględziny nieruchomości muszą być wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego wycenę nieruchomości, w ramach czynności wykonywanych osobiście.

II. Wymagania dotyczące rzeczoznawców majątkowych sporządzających wycenę

1. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający wycenę nieruchomości powinien kierować się zasadą bezstronności, być niezależny, w szczególności spełniać wszystkie kryteria określone w wytycznych EBA dotyczących udzielania i monitorowania kredytów z 29 maja 2020 roku (EBA/GL/2020/06):
 - nie brać udziału w procesie kredytowym ani działaniach administracyjnych;
 - nie kierować się zdolnością kredytową kredytobiorcy przy sporządzaniu wyceny;
 - nie być wnioskodawcą/ kredytobiorcą lub jego małżonkiem, krewnym, osobą bliską;
 - nie posiadać, bezpośrednio ani pośrednio, udziału/ praw własnościowych w przedmiocie wyceny lub/i w firmie kredytobiorcy;
 - nie pozostawać w żadnym stosunku pracy lub podległości służbowej względem kredytobiorcy lub z którymkolwiek z właścicieli nieruchomości lub osób uprawnionych;
 - nie posiadać bezpośrednio ani pośrednio udziału/ praw własnościowych do nieruchomości;
 - nie powinien otrzymywać opłaty lub wynagrodzenia uzależnionego od wyniku wyceny oraz faktu udzielenia i wysokości kredytu.
2. Za konflikt interesów uznaje się, gdy rzeczoznawca majątkowy lub firma świadcząca usługi w zakresie wyceny nieruchomości w ciągu 24 miesięcy poprzedzających sporządzenie wyceny była zaangażowana w następujące procesy:
 - brała udział w komercjalizacji nieruchomości (występowała po stronie kredytobiorcy);
 - brała udział w zarządzaniu nieruchomością;
 - brała udział w transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości;
 - sporządzała wyceny nieruchomości dla innych celów lub innych opracowań/ analiz nieruchomości wycenianej.
3. Wszelkie okoliczności mogące zostać zinterpretowane jako konflikt interesów powinny zostać ujawnione zarówno w umowie na sporządzenie wyceny jak i w samym Operacie szacunkowym/ Raporcie z wyceny.
4. Wymagania kwalifikacyjne, dotyczące osoby osób sporządzających wycenę:
 - posiada uprawnienia zawodowe wymagane przepisami prawa;
 - zna przepisy i standardy dotyczące wyceny nieruchomości i ich przestrzega;
 - posiada odpowiednie umiejętności techniczne i doświadczenie do sporządzenia wyceny danego typu nieruchomości;
 - ma niezbędną wiedzę o przedmiocie wyceny, odpowiednim rynku i celu wyceny.
5. Bank zastrzega prawo do rotacji firmy sporządzającej Operat szacunkowy/ Raport wyceny po dwóch kolejnych wycenach nieruchomości.

III. Wytyczne dotyczące sporządzania wyceny

1. Operat szacunkowy/ Raport z wyceny może być wykorzystany do celu, w którym został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, o ile nie wystąpiły o ile nie zaszły istotne zmiany prawne i faktyczne, wpływające na wartość nieruchomości.
2. Bank nie akceptuje nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
3. Wszystkie założenia poczynione w operacie powinny mieć odzwierciedlenie w dokumentach lub dowodach rynkowych. Założenia bez realnych podstaw formalnych lub rynkowych, mogą skutkować odrzuceniem wyceny i brakiem zgody ze strony Banku na zabezpieczenie hipoteczne na danej nieruchomości.

4. Operat szacunkowy/ Raport z wyceny zawiera opinię dotyczącą wartości rynkowej nieruchomości, a w przypadku inwestycji także wartości docelowej nieruchomości.
5. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją opłat i podatków, w tym podatku VAT.
6. Czynsze, wydatki operacyjne, nakłady inwestycyjne, etc. przyjmowane w procesie wyceny muszą być przyjmowane bez uwzględniania podatków i opłat, w tym podatku VAT. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym.
7. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego.
8. Wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym określa się według Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy zastosowaniu metody porównywania parami lub metody korygowania ceny średniej, w zależności od dostępnej ilości transakcji nieruchomościami o porównywalnych cechach.

Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

9. Wartość rynkową nieruchomości w podejściu dochodowym określa się przy zastosowaniu metody inwestycyjnej lub w uzasadnionych wypadkach metody zysków, techniki kapitalizacji prostej lub dyskontowania strumieni dochodów. Podejście to jest preferowane w przypadku nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (nieruchomości komercyjne).
10. W podejściu dochodowym należy przedstawić w sposób szczegółowy szacowanie stóp kapitalizacji/ dyskonta przyjętych do określenia wartości rynkowej nieruchomości oraz wszystkie inne założenia przyjęte do procesu wyceny. W przypadku wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym, wartość nie powinna znacząco odbiegać od średnich cen nieruchomości danego rodzaju i o podobnych cechach techniczno-użytkowych, na danym rynku lub rynku równoległym.
11. W przypadku zastosowania metody inwestycyjnej wycena powinna zawierać analizę i ocenę rynku najmu, w szczególności, oszacowanie wysokości czynszu, podanie przykładowych stawek czynszu z nieruchomości podobnych ze wskazaniem lokalizacji, rodzaju i wielkości wynajmowanej powierzchni oraz wyszczególnienie poszczególnych kosztów dotyczących nieruchomości. Stawki czynszu powinny być przyjmowane z rynku, a ich wysokość nie powinna odbiegać od średnich stawek najmu za obiekty podobne.

W przypadku, gdy na nieruchomości są zawarte umowy najmu na czas określony długoterminowy powinno się je wziąć pod uwagę z równoczesnym uwzględnieniem wiarygodności najemcy oraz długości już trwającego stosunku najmu. W przypadku, gdy wysokość stawek czynszowych z zawartych umów znacznie odbiega od rynkowych należy dokładnie zweryfikować treść i wiarygodność umów.

12. W przypadku zastosowania metody zysków oszacowanie dochodu i kosztów powinno zostać wykonane na podstawie m.in. dokumentów księgowych udostępnionych przez kredytobiorcę i założeń rynkowych. Metoda powyższa powinna być stosowana do wyceny tylko tych nieruchomości, które przynoszą dochód bezpośrednio uzależniony od szczególnego przeznaczenia nieruchomości lub sposobu użytkowania, np. stacje benzynowe, hotele, pensjonaty, kina, sale widowiskowe, etc. W operacie należy zamieścić analizę przychodów i kosztów z podaniem źródeł (księgowe dane historyczne z obiektywną analizą na bazie danych rynkowych) oraz analizę procentowego udziału właściciela w dochodzie netto użytkownika.
13. W przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami przewidzianymi do rozbiórki dopuszcza się określenie wartości rynkowej w podejściu mieszanym metodą kosztów likwidacji.
14. W przypadku nieruchomości w trakcie budowy (w tym odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy), montażu, remontu, rozbiórki należy określić wartość rynkową nieruchomości z uwzględnieniem stopnia zaawansowania robót budowlanych w dacie wyceny i według cen na datę wyceny oraz wartość docelową, realną (w ocenie rzeczoznawcy majątkowego) do uzyskania na rynku po ukończeniu inwestycji zrealizowanej wg przyjętych założeń według cen na datę wyceny. Dodatkowo należy określić stopień zawansowania prac budowlanych.

W przypadku stwierdzenia, że realizowany przez kredytobiorcę standard inwestycji (np.: techniczny, funkcjonalny, wykończenia, itp.) nie odzwierciedla obecnych norm należy w wycenie wykazać stwierdzoną rozbieżność.

15. W przypadku działek inwestycyjnych, na których nie rozpoczęły się prace budowlane, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany określić aktualną wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym. Podejście mieszane, metodą pozostałościowa stanowi w tym przypadku jedynie dodatkową informację dla Banku.

W przypadku wyceny działek inwestycyjnych niezabudowanych konieczna jest wycena nieruchomości z uwzględnieniem przeznaczenia w pozwoleniu na budowę, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie ogólnym lub w aktualnych warunkach zabudowy. Należy pamiętać, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) nie jest aktem prawa miejscowego i nie przesądza o przeznaczeniu gruntu, może mieć jednak znaczenie posiłkowe.

16. Wartości nieruchomości wymagane przez bank:

- Wartość rynkowa według stanu i cen z daty wyceny (obligatoryjna we wszystkich przypadkach);
- Wartość odtworzeniowa budynków (w przypadku nieruchomości zabudowanych);
- Wartość docelowa inwestycji (w przypadku nieruchomości w budowie).

IV. Wytyczne dotyczące zawartości i treści Operatu szacunkowego/ Raportu z wyceny

1. Operat szacunkowy tworzony jest zgodnie z przepisami prawa polskiego, a układ treściowy powinien odpowiadać schematowi wymuszonemu przez obowiązujące przepisy. Raport z wyceny powinien być sporządzony według wytycznych RICS lub TEGOVA uwzględniając odpowiednio IVS i EVS.
2. Niezależnie od formy sporządzonego raportu, dokument powinien zawierać w szczególności następujące elementy:
 - Określenie przedmiotu, zakresu i celu wyceny,
 - Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości,
 - Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
 - Opis stanu nieruchomości i jego przeznaczenia uwzględniający w wycenie, w szczególności:
 - stanu prawnego, w tym: jakie prawa rzeczowe i zobowiązania obciążają nieruchomość i jaki mają wpływ na jej wartość, jak również określenie praw, części nieruchomości lub części składowych gruntu, które nie podlegały wycenie wraz z uzasadnieniem;
 - stanu wg ewidencji gruntów i budynków;
 - stanu wg dokumentów planistycznych;
 - stanu zagospodarowania;
 - opis dostępności do sieci infrastruktury oraz umów zawartych z gestorami sieci;
 - stanu otoczenia nieruchomości i lokalizacji z uwzględnieniem wielkości, charakteru i stopnia zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona i lokalizacji;
 - dostępności komunikacyjnej – w tym zagwarantowanego prawnego i faktycznego dostępu do drogi publicznej;
 - stanu technicznego i użytkowego, w tym w szczególności: powierzchnie użytkową z rozdzieleniem na poszczególne jej rodzaje, stopień zużycia technicznego, rok budowy, rok wykonania modernizacji/remontu/przebudowy i ich zakres, rodzaju konstrukcji, wykończenie, standard;
 - opis głównego źródła energii wykorzystywanego w budynku (gaz, elektryczne, olej opałowy, ogrzewanie miejskie, pompa ciepła, etc.), opis źródła i procentu wykorzystywania energii odnawialnej w budynku (panele fotowoltaiczne, farma wiatrowa, elektrownia wodna, etc.);
 - W przypadku nieruchomości specjalistycznych m.in. stacje benzynowe, hotele, ośrodki wypoczynkowe prosba o podanie jak najdokładniejszego opisu w szczególności elementów generujących dochód tj. m.in. liczba dystrybutorów, zbiorników i pojemność zbiorników, jak również przy hotelach liczby pokoi, łóżek, ilości miejsc w restauracji itp.); opisanie sposobu i warunków użytkowania wraz dotychczasowej gospodarki remontowej, rodzaju zakresu dokonanych nakładów w przeciągu ostatnich kilku lat;
 - Dla działek należy opisać następujące cechy i parametry: wymiary, powierzchnia i ukształtowanie terenu, uzbrojenie terenu, zanieczyszczenia, uciążliwości;
 - Jeżeli zostały wydane należy przedstawić: Świadectwo charakterystyki energetycznej, Certyfikaty ekologiczne budynków LEED, BREEAM i/lub inne.
 - Analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny opisujące rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres objęte analizą.
 - Przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określanej wartości;

- Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem przyjętych założeń i niezbędnych obliczeń,
- Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem,
- Klauzule,
- Podpis autora (autorów) operatu szacunkowego,
- Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego (min. 5% wartości rynkowej nieruchomości).
- Ustalenia dodatkowe i załączniki, których zamieszczenie jest uzasadnione.

V. Dokumenty, które powinny być przeanalizowane, opisane i załączone do operatu szacunkowego

Dokumenty	Opis	Załącznik
Ogólne (obowiązkowe dla wszystkich rodzajów nieruchomości)		
Adres nieruchomości	x	
Odpis z księgi wieczystej /Wydruk z EKW dokumentujący aktualny stan	x	x
W przypadku braku KW lub rozbieżności inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości	x	x
Wypis z rejestru gruntów (<i>nie starszy niż 3 miesiące</i>)	x	x
Wrys z rejestru gruntów/ mapa ewidencyjna/ mapa zasadnicza		x
Mapa lokalizacyjna pokazująca granice działek, wraz z numerami	x	
Dostęp do drogi publicznej	x	
Dostęp nieruchomości do mediów wraz z opisaniem umów zawartych z gestorami sieci	x	
Czytelne dokumentacja fotograficzna z dnia oględzin		x
<i>Zdjęcia wszystkich obiektów budowlanych (z zewnątrz i wewnątrz), umożliwiające identyfikację rodzaju budynków, sąsiedztwo i drogę dojazdową do nieruchomości</i>		
Deklaracja dotycząca podatku od nieruchomości	x	
Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (<i>o ile dotyczy</i>)	x	
Ostatnia decyzja o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste (<i>o ile dotyczy</i>)	x	
Przeznaczenie terenu	x	
Zagrożenia hydrograficzne, geologiczne, środowiskowe	x	
Dodatkowe informacje, mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości	x	
<i>Nadmierna emisja hałasu, wibracje, strefy ochronne, bliskość linii wysokiego napięcia, planowane inwestycje publiczne, ochrona konserwatorska i archeologiczna, strefy ograniczonego użytkowania, etc.</i>		
Załącznik do operatu szacunkowego: Wskazanie obszarów ryzyka zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, z uwzględnieniem korzyści/ ryzyka związanego z czynnikami ESG		x
Polisa ubezpieczeniowa (min. 5% wartości rynkowej nieruchomości)		x
Nieruchomości niezabudowane (dodatkowo)		
Urzędowy dokument potwierdzający przeznaczenie terenu	x	x
<i>(Wypis i wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP)/ planu ogólnego/ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP)/ decyzja o warunkach zabudowy, informacja z właściwego urzędu)</i>		

Dokument potwierdzający dostęp do drogi publicznej	x	x
<i>Jeżeli są wątpliwości dotyczące zapewnienia prawnego dostępu do drogi publicznej, konieczne jest przedstawienie jednego z dokumentów: zaświadczenie dotyczące dostępu do drogi publicznej, zezwolenie na lokalizację zjazdu, uchwała w sprawie zaliczenia drogi do kategorii drogi gminnej/ powiatowej/ wojewódzkiej/ krajowej, inne.</i>		
Nieruchomości lokalowe (dodatkowo)		
Rzut lokalu (o ile jest dostępny)		x
Akt nabycia nieruchomości, przy rynku pierwotnym obligatoryjnie umowa przedwstępna z załącznikami przy braku odpisu z księgi wieczystej.		x
Świadectwo charakterystyki energetycznej (o ile zostało sporządzone)		x
Nieruchomości zabudowane – wszystkie funkcje		
Kopia prawomocnej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla budynków wybudowanych po 2000 r. oraz wypis z kartoteki budynków dla budynków sprzed 2000 r.	x	x
Świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków posadowionych na nieruchomości	x	x
Dokumentacja, potwierdzająca powierzchnie	x	
<i>Obmiar budynku, inwentaryzacja powykonawcza budynku, projekt architektoniczno-budowlany, książka obiektu budowlanego. Jeśli rzeczoznawca wykonał pomiary osobiście, należy załączyć zestawienie powierzchni z informacją o rodzajach pomieszczeń w budynku oraz ich powierzchnią użytkową. W operacie należy potwierdzić zgodność tych danych ze stanem faktycznym.</i>		
Rzuty poziome kondygnacji powierzchni	x	x
Opis ogólny i techniczny budynków (z podaniem źródła)	x	
Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków	x	x
Raport z okresowych przeglądów technicznych (półroczny/ roczny/ 5-letni)	x	
Raport środowiskowy (skażenia) (o ile dotyczy)	x	
Due diligence prawne (o ile dotyczy)	x	
Due diligence techniczne (o ile dotyczy)	x	

Nieruchomości komercyjne (dodatkowo)		
Certyfikaty dla budynków zielonych (np. BREEAM, LEED, WELL)	x	x
Zestawienie najemców obejmujące:	x	x
a) Nazwę najemcy b) Powierzchnię najmu i liczbę miejsc parkingowych c) Daty obowiązywania umowy i informacje o możliwości wcześniejszego rozwiązania (break option) i wysokości kar z tym związanych d) Wysokość czynszu w walucie z umowy, informacje o czynszach kroczących (step rent) oraz zwolnieniach z czynszu (rent frees) e) Dane dotyczące historycznych i bieżących zwolnień z czynszu i innych zachęt f) Informacja o indeksacji czynszu (data, wskaźnik, ograniczenia) g) Informacja o wysokości opłat eksploatacyjnych i ewentualnych ograniczeń h) Informacja dotycząca gwarancji umów (depozyt, gwarancja bankowa, gwarancja spółki matki, etc)		
Opis 3 największych umów najmu pod kątem przychodu i powierzchni	x	
Informacje o toczących się negocjacjach (powierzchnia, czynsz, okres umowy, zachęty, etc.)	x	
Porozumienia podpisane między pomiędzy właścicielem a najemcami, dotyczące innych zachęt finansowych, np. budżet na aranżację powierzchni, kontrybucja finansowa	x	
Informacje o dochodach z ostatnich 3 lat dotyczące przychodów dodatkowych, np. reklamy, stoiska, kioski	x	
Aktualny budżet kosztów eksploatacyjnych (OPEX) oraz dane za poprzedni rok i prognoza na następny rok	x	
Informacje o kosztach ponoszonych przez właściciela wynikających z rozliczenia opłat eksploatacyjnych (service charge)	x	
Budżet nakładów inwestycyjnych (CAPEX) i prognozy na najbliższe lata	x	
Zestawienie dłużników	x	
Obiekty handlowe (dodatkowo)		
Dane dotyczące odwiedzalności za bieżący rok i 3 lata wcześniej	x	
Dane dotyczące obrotów poszczególnych najemców za bieżący rok i 3 lata wcześniej	x	
Informacja o czynszach płaconych od obrotów (klauzule OCR, TOR) za bieżący rok i 3 lata wcześniej	x	
Analiza zasięgu oddziaływania centrum i siły nabywczej mieszkańców	x	
Nieruchomości niestandardowe generujące zyski z przychodu z prowadzonej działalności (hotele, pensjonaty, szkoły, placówki opieki zdrowotnej, etc.) (dodatkowo)		
Zestawienie ilości i typów pokoi przy hotelach, pensjonatach, ośrodkach wypoczynkowych, etc.	x	
Dokument określający kategoryzację obiektu hotelowego (o ile dotyczy)	x	x
Informacja o przychodach i kosztach – rachunek zysków i strat za ostatnie 3 lata z poszczególnych rodzajów działalności (hotelowa, restauracja, działalność dodatkowa, szkoła ośrodek opieki zdrowotnej etc.)	x	
Informacja o obłożeniu rocznym w sezonie i poza sezonem w ciągu ostatnich 12 miesięcy sporządzona i podpisana przez właściciela lub księgowego	x	

Nieruchomości nietypowe/ specjalistyczne (zespoły pałacowo-parkowe, nieruchomości zabytkowe, bocznic kolejowe, przepompownie i stacje paliw, etc.) (dodatkowo)		
Informacja o przychodach i kosztach z poszczególnych rodzajów działalności – rachunek zysków i strat za ostatnie 3 lata	x	
Wymagane prawem koncesje, pozwolenia, dokumenty legalizacyjne oraz opracowania określające możliwości potencjalne przychodu z danej nieruchomości.	x	x
W przypadku zabytków decyzja dot. wpisu do rejestru zabytków lub inne dokumenty dotyczące opieki konserwatorskiej.	x	x
Nieruchomości mieszkaniowe (dodatkowo)		
Zestawienie liczby mieszkań i miejsc parkingowych	x	
Zestawienie mieszkań zawierające powierzchnię, typ, liczbę pokoi	x	
Zestawienie liczby mieszkań i miejsc parkingowych sprzedanych/ zarezerwowanych z wpłaconym depozytem	x	
Harmonogram zakończenia/ uzyskania pozwolenia na użytkowanie/ przekazania lokali	x	
Nieruchomości w trakcie procesu inwestycyjnego (dodatkowo)		
Prawomocne i ostateczne pozwolenie na budowę	x	x
Opis ogólny przedsięwzięcia inwestycyjnego z projektu architektoniczno-budowlanego	x	
Zestawienie powierzchni z projektu architektonicznego z podziałem na rodzaj powierzchni	x	
Przykładowe rzuty i przekroje budynku i/lub pięter, elewacje, mapa zagospodarowania terenu	x	x
Harmonogram finansowo-rzeczowy inwestycji lub kosztorys inwestycji wykonany przez osobę z uprawnieniami wraz z harmonogramem inwestycji	x	x
Dziennik budowy	x	
Zaawansowanie prac	x	x
Umowa z generalnym wykonawcą		x
Wizualizacje		x
Dla inwestycji mieszkaniowych, wielorodzinnych zestawienie lokali sprzedanych (umowy deweloperskie i rezerwacyjne) zawierające: datę zawarcia umowy deweloperskiej /rezerwacyjnej, cenę sprzedaży, nr lokalu, powierzchnię lokalu oraz informację o cenie miejsc postojowych i komórek lokatorskich oraz zestawienie lokali przeznaczonych na sprzedaż w ramach przedmiotowej inwestycji zawierające: cenę ofertową mieszkania, nr lokalu, powierzchnię lokalu, ceny ofertowe miejsc postojowych i komórek lokatorskich oraz standardową kopię umowy sprzedaży lokali mieszkalnych	x	x
Dla inwestycji komercyjnych (handlowych, biurowych, magazynowych oraz mieszanych) zestawienie umów najmu typu pre-let zawierające: nazwę najemcy, powierzchnię najmu, stawki czynszu, czas trwania umowy/ów, okres i warunki wypowiedzenia, koszty ponoszone przez najemcę oraz inne istotne zapisy z umów najmu oraz kopię umów najmu dla trzech największych najemców.	x	x