

Wytyczne w zakresie wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK z tytułu kredytu PIB

I. Główne regulacje prawne dotyczące wyceny nieruchomości:

- 1) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- 3) ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- 4) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 5) ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- 6) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 7) ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 8) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny;
- 9) ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego;
- 10) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości;
- 11) Rekomendacja S KNF dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, z dnia 18 czerwca 2013 r.;

oraz inne regulacje prawne w zależności od rodzaju, charakteru, a także funkcji nieruchomości wycenianych.

II. Zasady ogólne

1. Operat szacunkowy powinien być sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego:
 - 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej;
 - 2) w sposób pozwalający przedstawić przejrzyste i jednoznaczne wnioski z wyceny w formie, która umożliwi korzystającemu z operatu szacunkowego zrozumienie

wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczną ich interpretację;

- 3) zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, po potwierdzeniu w operacie przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych naniesień budowlanych, parametrów ekonomicznych), według aktualnego sposobu użytkowania.
2. Przedstawiona w Banku wartość rynkowa nieruchomości nie powinna obejmować podatków i opłat towarzyszących transakcji kupna/sprzedazy.
3. Do Banku należy dostarczyć oryginał operatu szacunkowego w wersji papierowej.
4. W przypadku wyceny nieruchomości, w skład której wchodzi wyodrębnione lokale mieszkalne, zaleca się dołączenie do operatu szacunkowego wykazu tych lokali wraz z jednoznacznym ich oznaczeniem (numer lokalu), przypisaniem powierzchni użytkowej lokalu, przypisaniem powierzchni pomieszczeń przynależnych i określeniem wartości dla każdego lokalu.

III. Zasady szczegółowe obowiązujące przy sporządzaniu operatu szacunkowego

1. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych konieczne jest potwierdzenie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.
2. Należy przedstawić zestawienia nieruchomości - przyjętych w wyniku analizy cen jednostkowych sprzedaży lub stawek czynszów najmu uwzględniających warunki umów najmu/dzierżawy na rynku właściwym – stanowiących bazę danych zastosowaną w podejściu porównawczym lub dochodowym.
3. W przypadku nieruchomości zabudowanych należy oszacować wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym i/ lub dochodowym (w zależności od rodzaju nieruchomości). W osobnej pozycji operatu należy wyodrębnić wartość rynkową prawa własności gruntu lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.
4. W przypadku wyceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub zabudowanych należy opisać prawo dostępu do drogi publicznej. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi (w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości), ograniczeniami związanymi z położeniem nieruchomości w strefie ochronnej z uwagi na istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną, itp., należy wskazać, w jakim stopniu mają one wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości i uwzględnić je w wycenie.

5. W podejściu dochodowym należy przedstawić w sposób szczegółowy szacowanie stóp kapitalizacji/dyskonta przyjętych do określenia wartości rynkowych nieruchomości. W sposób szczegółowy należy przedstawić wszystkie założenia przyjęte do procesu wyceny oraz uwzględnić wydatki operacyjne zwyczajowo ponoszone przez właścicieli nieruchomości na danym rynku.
6. Obiekty budowlane wchodzące w skład nieruchomości należy scharakteryzować pod względem ich wieku, rodzaju konstrukcji, technologii wykonania, standardu wykończenia, sposobu użytkowania, stanu technicznego i użytkowego, itp.
7. Parametry techniczno-użytkowe przyjęte do wyceny powinny być zgodne:
 - 1) w przypadku inwestycji w trakcie realizacji - z pozwoleniem na budowę/projektem budowlanym;
 - 2) w przypadku inwestycji oddanych do użytkowania (zakończonych) – ze stanem faktycznym (dokumentacja powykonawcza, inwentaryzacja, inny dokument stanowiący podstawę do wydania zaświadczeń o samodzielności lokali).
8. W przypadku nieruchomości będących w trakcie budowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu należy określić wartość rynkową nieruchomości docelową, oraz wg. aktualnego stanu, z uwzględnieniem stanu zaawansowania robót (wykazanego procentowo i opisowo), z wyszczególnieniem wartości rynkowej prawa własności gruntu (lub prawa użytkowania wieczystego gruntu).

W zależności od rodzaju określanej wartości (rodzaju wyceny), zastosowanie mają różne sposoby dojścia przez rzeczoznawcę do jej określenia, przy czym:

- 1) do **aktualnej wartości rynkowej** dochodzi się przy zastosowaniu metody pozostałościowej, w przypadkach braku odpowiedniej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej pozwalającej na zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny lub jeśli zgromadzone dane nie pozwalają na określenie wartości rynkowej w podejściu dochodowym;
- 2) do **aktualnej wartości rynkowej** dochodzi się poprzez pomniejszenie przyszłej wartości rynkowej nieruchomości o wartość gruntu z uwzględnieniem stopnia zaawansowania prac budowlanych, zgodnie z następującą zależnością:

$$W_{AR} = (WR - WG) \times SZ \% + WG$$

w której użyte symbole oznaczają:

WAR - aktualną wartość rynkową,

WR – przyszłą wartość rynkową,

WG – wartość gruntu,

SZ – stopień zaawansowania prac budowlanych;

- 3) do **aktualnej wartości odtworzeniowej** dochodzi się poprzez określenie stopnia zaawansowania prac budowlanych. W wycenie uwzględnia się tylko te elementy prac budowlanych, które będą przydatne do przyszłej funkcji budynku;
- 4) dla określenia **wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży** proponuje się zastosowanie jednego z poniższych sposobów:
 - analiza transakcji zrealizowanych przez syndyków i komorników. Z takich transakcji można czerpać wiedzę w zakresie nieruchomości podobnych, branych do porównania w podejściu porównawczym,
 - przyjęcie założenia o konieczności szybkiego przedłużenia najmu, co oznacza, że w wycenie należy przyjąć niższe niż rynkowe stawki najmu i większy poziom pustostanów. Stopę kapitalizacji w podejściu dochodowym zaleca się ustalić z transakcji realizowanych przez syndyków, komorników i likwidatorów,
 - dyskontowanie dochodów wynikających z uwzględnieniem najbardziej krytycznego wariantu,
 - wartość wymuszona stanowi wartość rynkową całej nieruchomości, określoną w podejściu porównawczym lub dochodowym (rynkowe stawki najmu), pomniejszoną o mniejszą z dwóch: wartość rynkową zakupu lub zdyskontowany koszt najmu lokali tymczasowych/socjalnych. Liczba lokatorów nie akceptujących nowych warunków (najmu lub wykupu) powinna wynikać z lokalnego rynku, własnego doświadczenia, lecz nie powinna być niższa niż wynika to z analizy bieżącego poziomu zaległości czynszowych w przedmiotowym budynku. Na tej podstawie należy określić liczbę osób, którym należy zapewnić pomieszczenia tymczasowe lub lokale socjalne. Podejście to dotyczy rynku o przewadze popytu nad podażą,
 - inne uzasadnione sposoby dojścia do wartości dla wymuszonej sprzedaży.

IV. Integralne części dostarczonego do Banku operatu szacunkowego

1. Analiza rynku - rzeczoznawca majątkowy powinien w swym operacie przedstawić w sposób zobiektywizowany procesy zachodzące na właściwym rynku nieruchomości o charakterze komercyjnym, a następnie określić sposoby dojścia do poszczególnych wartości. W operacie szacunkowym powinna być zamieszczona analiza właściwego rynku, w której uwzględnione winny być takie elementy, jak:
 - 1) przegląd właściwego rynku nieruchomości, w tym:
 - stare i nowe zasoby / rynek wtórny i pierwotny,
 - zasoby innych podmiotów,
 - 2) zasobność mieszkańców, w tym:
 - charakter miasta i jego perspektywy (jeżeli nie opisane jest to w lokalizacji),

- stopa bezrobocia,
 - przeciętne wynagrodzenie,
 - projektowane inwestycje, które wpłyną na rynek pracy,
- 3) relacje popytu i podaży zasobów komercyjnych, w tym:
- zapotrzebowanie na nowe zasoby komercyjne,
 - przeciętny okres wystawienia danego typu nieruchomości na sprzedaż,
 - odpowiedź na pytanie: w jaki sposób mógłby zareagować rynek na wystawienie do sprzedaży większej ilości tego typu nieruchomości jednocześnie?
 - czy planowane są nowe inwestycje o podobnym charakterze?
- 4) przegląd dokonanych transakcji na właściwym rynku, w tym:
- transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych rodzajowo (w zestawieniu tabelarycznym, z podaniem miesiąca i roku, ulicy, powierzchni użytkowej budynków, z wyszczególnieniem rodzaju obiektu oraz ceny jednostkowej),
 - transakcje sprzedaży nieruchomości o charakterze komercyjnym o podobnym sposobie użytkowania, z określeniem funkcji użytkowej obiektów,
- 5) rynek wynajmu powierzchni komercyjnych:
- stawki czynszu najmu/dzierżawy,
 - opis wydatków operacyjnych zwyczajowo ponoszonych na danym rynku przez właścicieli nieruchomości,
 - poziom wydatków operacyjnych nieruchomości o podobnym charakterze,
 - stopy zwrotu,
 - poziom pustostanów i zaległości czynszowych oraz ewentualnych zwolnień z płatności czynszu itp.,
- 6) rynek sprzedaży zasobów nieruchomości w drodze licytacji, upadłości (ew. na rynkach rozszerzonych).
2. Odpisy z ksiąg wieczystych lub inne dokumenty stwierdzające aktualny stan prawny nieruchomości - dokumenty powyższe powinny być aktualne, tj. z datą wystawienia nie wcześniejszą niż 30 dni od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Rzeczoznawca zobligowany jest do zbadania treści księgi wieczystej i dołączenia do operatu protokołu tego badania (w protokole powinny być opisane wszystkie działy księgi wieczystej i złożone do niej wnioski).
3. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków - rejestr gruntów, rejestr gruntów nieruchomości wycenianej i działek stanowiących niepubliczne drogi dojazdowe do nieruchomości wycenianej, rejestr budynków, rejestr lokali, kartoteka budynków, kartoteka lokali, mapa ewidencyjna, dokumenty potwierdzające parametry techniczno-użytkowe obiektów budowlanych (pozwolenie na budowę lub pozwolenie na użytkowanie, zatwierdzony projekt techniczny, itp.). Ww. dokumenty powinny być aktualne, tj. z datą wystawienia nie wcześniejszą niż 30 dni od daty sporządzenia operatu szacunkowego.

4. Specyfikacja oraz ocena ryzyk i zagrożeń dotyczących nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wiarytelności Banku – w formie załącznika do operatu szacunkowego „Opinia o obszarach ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością jako przedmiotu zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy”. W przypadku dokonywania wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów PIB rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę między innymi praktyczne skutki związane z możliwością prywatyzacji części zasobów PIB, wskazane jest odrębne wyróżnienie części mieszkaniowej i „komercyjnej” oraz wartości gruntu, która mogłaby ewentualnie zostać odłączona od części niezbędnej do zabudowy budynkiem.
5. Umowy najmu z aneksami lub tabelaryczny wykaz umów najmu i aneksów z opisem warunków najmu wynikających z umów zawartych dla nieruchomości wycenianej (data zawarcia umowy, opis przedmiotu najmu, stawka najmu netto i brutto, zasady płatności i indeksacji, okres najmu, informacja co zawarte jest w stawce najmu, opis ponoszonych dodatkowo opłat związanych z najmem, warunki wypowiedzenia, itp.) – w przypadku zastosowania podejścia dochodowego przy określaniu wartości nieruchomości.
6. Dokumentacja fotograficzna obejmująca wszystkie obiekty budowlane (zdjęcia wykonane wewnątrz i na zewnątrz) wraz z otaczającym sąsiedztwem.

V. Wycena dla potrzeb zabezpieczenia ekspozycji kredytowej

Wartość nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia spłaty kredytu PIB określona jest w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

1. Wycena wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie podstawowe

Nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie podstawowe jest to nieruchomość, na której realizowane będzie przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane finansowane z udziałem kredytu PIB.

- 1) Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości podstawowej, powinien zawierać:
 - a) aktualną wartość rynkową nieruchomości, a w szczególnych, szczegółowo uzasadnionych przypadkach - wartość odtworzeniową nieruchomości,
 - b) przyszłą wartość rynkową nieruchomości,
 - c) wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

Ad. a) Aktualna wartość rynkowa i odtworzeniowa nieruchomości – dotyczy wartości gruntu i ewentualnych dotychczasowych na nim naniesień. Aktualna wartość powinna uwzględniać przyszły sposób użytkowania nieruchomości, tj. budownictwo mieszkaniowe (wycenione powinny zostać jedynie te elementy istniejącej substancji budowlanej, które będą przydatne dla przyszłej funkcji). W przypadku braku możliwości określenia wartości rynkowej, w przypadkach szczególnych, po uzasadnieniu, dopuszczalne jest określenie wartości odtworzeniowej.

Ad. b) Przyszła wartość rynkowa nieruchomości określana jest dla przedmiotowej nieruchomości w stanie po zakończeniu wszelkich robót budowlanych (koniecznych do wykonania przed oddaniem budynku do użytkowania) i oddaniu do użytkowania budynku (budynków) mieszkalnego wraz z infrastrukturą techniczną, według poziomu cen z dnia wyceny.

Ad. c) Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży jest to wartość określona przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe (lub inne) dla sfinalizowania transakcji. Przyjmuje się, że czas przez jaki nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż jest zbyt krótki, a informacje o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyeksponowania i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny. Niezależnie od powyższych ograniczeń zakłada się, że sprzedający działa pod presją lub w sytuacji przymusowej, a kupujący posiada wiedzę o niekorzystnej sytuacji zbywcy.

- 2) W przypadku, gdy wszystkie lokale mieszkalne finansowane są z udziałem kredytu PIB, wartość rynkowa powinna być określona w podejściu porównawczym, z wyłączeniem przypadków szczególnych wskazanych w pkt 1 lit. a;
- 3) W przypadku, gdy w budynku oprócz lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu PIB znajdować 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 wyłączeniem przypadków szczególnych wskazanych w pkt 1 lit.a) z wyodrębnieniem:
 - a) wartości części nieruchomości stanowiącej lokale mieszkalne finansowane z udziałem kredytu PIB – w podejściu porównawczym,
 - b) wartości części nieruchomości stanowiącej lokale komercyjne – w podejściu porównawczym lub dochodowym;
- 4) W przypadku nieruchomości podstawowej określenie wartości, o których mowa wyżej w pkt 1) powinno być ograniczone do części nieruchomości stanowiącej:
 - a) lokale mieszkalne finansowane z udziałem kredytu PIB,
 - b) lokale mieszkalne i komercyjne nie kredytowane, ale stanowiące zabezpieczenie kredytu;
- 5) 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 cz. I pkt 6 i 7;
- 6) 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;

- 7) Wycena wartości dla wymuszonej sprzedaży powinna uwzględniać wymogi przepisów prawnych, o których mowa w cz. I, w zakresie praw byłych najemców i lokatorów.

2. Wycena wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie dodatkowe

Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości stanowiącej dodatkowe prawne zabezpieczenie udzielanego kredytu PIB (wpisanej w innej niż kredytowana nieruchomość księdze wieczystej) powinien zawierać:

- 1) wartość rynkową w podejściu porównawczym lub dochodowym;
- 2) wartość dla wymuszonej sprzedaży.

3. Uaktualnianie wartości nieruchomości

- 1) stosownie do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, o których mowa w cz. I pkt 1 i 2, 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 art. 154 powołanej ustawy;
- 2) operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym wyżej mowa, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, bądź sporządzeniu aktualizacji operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 3) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje poprzez dołączenie do sporządzonego operatu klauzuli, w której rzeczoznawca majątkowy oświadcza o aktualności operatu, podpisując klauzulę i zamieszczając datę oraz pieczęć rzeczoznawcy majątkowego. Do klauzuli powinien być dołączony protokół z badania treści księgi wieczystej oraz inne dokumenty potwierdzające stan nieruchomości;
- 4) w przypadku, gdy wartość lub stan nieruchomości uległy zmianie, rzeczoznawca majątkowy, który wykonał operat szacunkowy, sporządza aktualizację operatu, określającą aktualną wartość nieruchomości.

4. Wymagania Banku dotyczące częstotliwości przedkładania operatu szacunkowego lub jego aktualizacji, w tym przypadki szczególne

- 1) Bank wymaga przedłożenia nowego operatu szacunkowego:
 - a) co 3 lata - dla indywidualnie istotnej ekspozycji kredytowej, tj. ekspozycji kredytowej, której wartość przekracza równowartość 3 mln euro lub stanowi ona więcej niż 5 % funduszy własnych Banku,
 - b) co 5 lat - dla pozostałych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie;

- 2) Bank wymaga złożenia nowego operatu szacunkowego, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5, poza okresami wymienionymi w pkt 1, szczególnie w przypadku:
 - a) złożenia przez Klienta wniosku dotyczącego:
 - bezobciążeniowego odłączenia części nieruchomości podstawowej dla celów komercyjnych albo w związku z realizacją kolejnego przedsięwzięcia inwestycyjno–budowlanego,
 - zwolnienia z obciążenia hipotecznego nieruchomości (lub ich części) stanowiących dodatkowe zabezpieczenie,
 - zmiany prawnych zabezpieczeń,
 - b) zmiany sposobu użytkowania nieruchomości stanowiącej dodatkowe zabezpieczenie lub części nieruchomości kredytowanej, wystąpienie innych zmian w nieruchomości lub jej otoczeniu,
 - c) istnienia przesłanek wskazujących, w ocenie Banku, że wartość nieruchomości mogła istotnie się obniżyć w stosunku do wartości rynkowych innych nieruchomości o podobnych cechach, np. wskutek znaczącego pogorszenie stanu technicznego nieruchomości w wyniku zaniedbań lub zdarzenia losowego,
- 3) w przypadku, gdy wartość nieruchomości, po zweryfikowaniu przez Bank, okaże się wyższa niż w momencie podejmowania decyzji o udzieleniu kredytu, fakt ten nie stanowi wyłącznej podstawy do zwolnienia części zabezpieczeń w sytuacji złożenia wniosku przez Kredytobiorcę o zwolnienie prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu. W przypadku, gdy zweryfikowana wartość okaże się niższa – Bank ma prawo żądać uzupełnienia zabezpieczenia do wartości wymaganej przez Bank;
- 4) Bank może odstąpić od żądania przedłożenia nowego operatu szacunkowego w przypadku wyodrębniania 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 pod warunkiem, że:
 - a) nie minęło 5 lat (lub 3 lata w przypadku ekspozycji indywidualnie istotnej) od daty sporządzenia operatu szacunkowego będącego w posiadaniu Banku oraz
 - b) operat szacunkowy, o którym mowa w lit. a, zawiera wykaz wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości wraz z jednoznacznym ich oznaczeniem, przypisaniem powierzchni użytkowej i określeniem wartości dla każdego lokalu;

- 5) Bank może odstąpić od żądania przedłożenia nowego operatu szacunkowego w przypadku wyodrębniania działek gruntu pod stację trafo, ujęcie wody oraz wyodrębnienia gruntu o powierzchni nie większej niż 100 m² na inny cel, jak również zmiany sposobu użytkowania kredytowanej powierzchni wspólnej budynku nie większej niż 100 m², pod warunkiem że:
- a) nie minęło 5 lat (lub 3 lata w przypadku ekspozycji indywidualnie istotnej) od daty sporządzenia operatu szacunkowego będącego w posiadaniu Banku oraz
 - b) operat szacunkowy, o którym mowa w lit. a, pozwala na określenie wartości nieruchomości w przypadku uwzględnienia wnioskowanych zmian.