

WYTYCZNE

dla rzeczoznawców majątkowych

Spis treści

Jak sporządzić operat szacunkowy	2
Jak zrobić i opisać zdjęcia	3
Jaką jednostkę przyjąć za 1 m ²	3
Jak opisać zestawienie powierzchni użytkowych	4
Jakich wartości nieruchomości oczekujemy w operacie szacunkowym.....	4

Gdy piszemy w dokumencie:

- „Ty” – mamy na myśli rzeczoznawcę majątkowego, który przygotowuje operat szacunkowy
- „my” – mamy na myśli bank Credit Agricole

Jak sporządzić operat szacunkowy

W treści operatu:

- ▶ podaj cel wyceny jako zabezpieczenie wierzytelności,
- ▶ opisz stan techniczny i prawny nieruchomości, przeznaczenie i sposób korzystania z niej,
- ▶ wpisz numery działek, numery ksiąg wieczystych, właścicieli działek drogowych, jak sprawdzisz dostęp nieruchomości do drogi publicznej,
- ▶ opisz, jaki będzie trend zmian cen w czasie na rynku lokalnym,
- ▶ wymień cechy rynkowe, które wyróżniają nieruchomość i przydziel im wagi,
- ▶ oszacuj wartość obciążeń, które dotyczą służebności (gruntowych, przesyłu, osobistych) i użytkowania; jeśli obciążenie nie ma wpływu na wartość nieruchomości, uzasadnij to,
- ▶ wskaź źródła informacji, które pomogły Ci wycenić nieruchomość,
- ▶ wskaź rozbieżności, jeśli dotyczą one księgi wieczystej i wypisu/wyrysu z rejestru gruntów.

Operat szacunkowy przygotuj zgodnie z przepisami prawa, które obowiązują na dzień wyceny i standardem zawodowym Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności.

Dołącz do operatu dokumenty, które podajemy w tabeli

Rodzaj dokumentu	Lokal mieszkalny	Dom jednorodzinny	Działka – grunt niezabudowany	Nieruchomość rolna – zaplecza rolniczego	Nieruchomość komercyjna
Analiza ryzyk	✓	✓	✓	✓	✓
Zdjęcia nieruchomości	✓	✓	✓	✓	✓
Polisa OC rzeczoznawcy	✓	✓	✓	✓	✓
Księga wieczysta	✓	✓	✓	✓	✓
Wypis z rejestru gruntów		✓	✓	✓	✓
Wyrys/kopia mapy ewidencyjnej		✓	✓	✓	✓

Rodzaj dokumentu	Lokal mieszkalny	Dom jednorodzinny	Działka – grunt niezabudowany	Nieruchomość rolna - zaplecza rolniczego	Nieruchomość komercyjna
Dokumentacja projektowa: o opis techniczny o rzuty wszystkich kondygnacji i elewacji, o projekt zagospodarowania terenu z naniesionym budynkiem o inwentaryzacja budynku – dla domów, które nie mają dokumentacji technicznej		✓		✓	✓
Zaświadczenie, które potwierdza komu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu/domu mieszkalnego	✓	✓			
Inne dokumenty, które są istotne z punktu widzenia wyceny, np. o pozwolenie na budowę/rozbudowę/użytkowanie, o decyzja o warunkach zabudowy, o zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w MPZP, o wypis z kartoteki lokalu/budynku, o zaświadczenie o nadaniu adresu dla nieruchomości, o podstawy nabycia prawa do nieruchomości, o kosztorys prac budowlanych/remontowych	✓	✓	✓	✓	✓

Jak zrobić i opisać zdjęcia

Zrób zdjęcie:

- ▶ drogi dojazdowej,
- ▶ najbliższego otoczenia,
- ▶ wszystkich budynków,
- ▶ elewacji wszystkich stron budynku/budynków wraz z zadaszeniem, które znajdują na nieruchomości,
- ▶ wszystkich wewnętrznych pomieszczeń, w tym klatki schodowej/korytarza (w przypadku lokali mieszkalnych),
- ▶ przy każdym zdjęciu napisz, jaki to jest rodzaj pomieszczenia/budynku.

Zdjęcia zrób w kolorze, w ciągu dnia.



Jaką jednostkę przyjąć za 1m²

Za jednostkę porównawczą przyjmij:

Jednostka porównawcza	Dla jakiej nieruchomości
1m ² powierzchni użytkowej	gruntowej zabudowanej lub lokalowej
1m ² powierzchni gruntu	gruntowej niezabudowanej

Jak opisać zestawienie powierzchni użytkowych

- ▶ Przedstaw zestawienie powierzchni użytkowych pomieszczeń nieruchomości, którą wyceniasz.
- ▶ Wskaż źródła pochodzenia tej powierzchni np. pomiar własny, projekt budowlany, inwentaryzacja powykonawcza.
- ▶ Napisz, jaka powierzchnia użytkowa została przez Ciebie przyjęta do obliczeń i uzasadnij ją.

Do powierzchni użytkowej nie bierz pod uwagę:

Rodzaj nieruchomości	Nie bierz pod uwagę
lokal/dom	powierzchni przynależnych piwnic/komórek lokatorskich, kondygnacji podziemnych, strychów, klatek schodowych i innych pomieszczeń niemieszkalnych
dom z garażem w bryle budynku	powierzchni garażu, chyba, że powierzchnie użytkowe domów, które podajesz w transakcjach porównawczych też zawierają powierzchnię łączną z garażem – zaznacz to w opisie

Jakich wartości nieruchomości oczekujemy w operacie szacunkowym

Rodzaj nieruchomości	Wartość rynkowa w stanie aktualnym	Wartość rynkowa w stanie docelowym (dla nieruchomości w trakcie procesu inwestycyjnego np. budowa/remont)	Wartość odtworzeniowa (stan aktualny/ docelowy)	Wartość wymuszonej sprzedaży jeśli nieruchomość jest zabezpieczeniem kredytu udzielanego w linii Agro/SME/Corpo
Mieszkalna				
▶ lokal mieszkalny	✓	✓		✓
▶ garaż/udział w lokalu niemieszkalnym (miejsce postojowe w hali garażowej)	jeśli garaż lub udział nabywany jest łącznie z lokalem mieszkalnym (rynek wtórny)	jeśli garaż lub udział nabywany jest łącznie z lokalem mieszkalnym (rynek pierwotny)		
▶ dom jednorodzinny	✓	✓	stan aktualny dotyczy domów jednorodzinnych starszych niż 10 lat	✓
▶ działka niezabudowana	✓	✓		✓
Rolna				
nieruchomość zaplecza rolniczego (zabudowana, niezabudowana)	✓	✓	✓	✓
Komercyjna				
działka niezabudowana, lokal użytkowy, budynek biurowy, usługowy, itp.	✓	✓	✓	✓

Wskazówki

- ▶ Użyj podejścia porównawczego. Jeśli nie możesz z niego skorzystać, uzasadnij wybór innej metody.
- ▶ Wymagamy przyjęcia w wycenie cen transakcyjnych nie starszych niż 12 miesięcy na dzień wyceny. Jeśli opierasz wycenę na transakcjach starszych, uzasadnij to i uwzględnij trend zmiany cen na rynku.
- ▶ Potrzebujemy wskazania w operacie szacunkowym wartości odtworzeniowej każdego z budynków (z uwzględnieniem zużycia), określenia stanu technicznego i możliwości ich dalszej eksploatacji (dla nieruchomości zabudowanych).
- ▶ Chcemy znać koszt rozbiórki i utylizacji pozostałości dla budynków zakwalifikowanych do rozbiórki, które ze względu na stan techniczny nie wpływają na wartość nieruchomości.

- ▶ Dla nieruchomości rolnej lub innej, gdzie znajdują się budynki o różnej funkcji użytkowej, chcemy znać wartość rynkową nieruchomości osobno dla: gruntowej niezabudowanej, gruntowej zabudowanej z podziałem na funkcje budynków np. mieszkalne, chlewnie, kurniki, biurowe, produkcyjne.

Masz pytania?

Jeśli masz pytania, zadzwoń do naszych ekspertów hipotecznych pod numer **801 333 777** (koszt połączenia wg stawki operatora).