

WYCENA NIERUCHOMOŚCI VADEMECUM RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Jakie informacje powinni Państwo zawrzeć w operacie szacunkowym?

Jeśli stosują Państwo podejście porównawcze:

- **Opis nieruchomości przyjętych do porównania**
 - adres
 - funkcja
 - charakterystyka budynków
 - właściwy dobór cen i wag
 - stopień podobieństwa oraz liczba porównywalnych nieruchomości do wycenienia
 - daty transakcji sprzedaży nieruchomości
 - przeznaczenie - w przypadku gruntów niezabudowanych

Powinni Państwo uwzględnić transakcje nie starsze niż 24 m-ce od daty sporządzenia operatu, z wyjątkiem szczególnych przypadków, odpowiednio uzasadnionych.

Jeśli stosują Państwo podejście dochodowe:

1. dla metody inwestycyjnej

- **Uzasadnienie stawek najmu**

Szczegółowy opis nieruchomości ze stawkami porównawczymi

 - adres
 - funkcja
 - powierzchnia najmu
 - okres najmu
- **Uzasadnienie przyjętego współczynnika R, wartości WO, wartości EDB**

2. dla metody zysków

- **Uzasadnienie przyjętego dochodu**
 - rzeczywiste dochody z ostatnich 3 lat dla obiektów istniejących
 - prognozy dochodów dla nieruchomości nowych lub w trakcie realizacji
- **Uzasadnienie przyjętego współczynnika R, udziału właściciela, wartości WO, wartości EDB**

Dodatkowo zarówno dla podejścia porównawczego, jak i dochodowego:

- **Uzasadnienie przyjętej metodologii**
- **Przedstawienie rynku lokalnego podobnych nieruchomości** - pod względem funkcji, charakteru, stanu technicznego, lokalizacji, itp.
- **Opis dostępu do drogi publicznej** - ze wskazaniem działek dojazdowych i ich stanu prawnego
- **Analizę stanu prawnego nieruchomości** - ze wskazaniem potencjalnego wpływu wpisów ujawnionych w dz. III i IV KW na płynność i wartość nieruchomości
- **Klauzulę potwierdzającą**, że oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT lub innych podatków i opłat związanych z transakcją
- **Klauzulę potwierdzającą**, że zachowana jest niezależność oraz nie występuje konflikt interesów ze zleceniodawcą wyceny
- **Lata realizacji/budowy poszczególnych budynków**

- Świadectwa charakterystyki energetycznych poszczególnych budynków
- Zanieczyszczenia gruntu – obecność lub brak
- Wyjaśnienie i opisanie wszelkich wzmianek występujących w księdze wieczystej – ze wskazaniem ich wpływu na wartość nieruchomości
- Dokładny adres nieruchomości wraz z numerem porządkowym

Dodatkowo w przypadku:

przeprowadzonych modernizacji

- Wykaz modernizacji wraz z datą ich realizacji

specyficznego położenia nieruchomości

- Opis położenia - np. tereny górnicze, tereny zalewowe, w granicach portu morskiego, w pasie granicznym, w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, w obszarze rewitalizacji, na terenach leśnych objętych ochroną, na terenie parków narodowych i krajobrazowych, itd. (z uwzględnieniem ESG)

kilku obiektów na nieruchomości

- Kopię mapy ewidencyjnej z naniesionymi obiektami na nieruchomości - z oznaczeniem pozwalającym na przyporządkowanie obiektu do opisu w operacie

kopalni produkującej na potrzeby budownictwa

- Bieżącą ilość i wartość kopalin pozostałych do wydobywania (np. kruszywa, piaski) oraz wartość pomniejszoną o koszty rekultywacji



Przy szacowaniu wartości rynkowej powinni Państwo pominąć obiekty, które:

- wykraczają poza granice działek objętych wyceną,
- nie posiadają pozwolenia na użytkowanie (i są nie starsze niż 10 lat),
- nie są naniesione na mapie ewidencyjnej.

Przy określaniu przyszłej wartości rynkowej powinni Państwo uwzględniać obiekty i ich parametry techniczne zgodnie z ostatecznym pozwoleniem na budowę, aktualnym na moment wyceny.

Jakie dokumenty powinni Państwo załączyć do operatu szacunkowego?

- Odpis z księgi wieczystej - nie starszy niż 3 m-ce na dzień sporządzenia operatu
- Kopię mapy ewidencyjnej - nie starszą niż 6 m-cy na dzień sporządzenia operatu
- Wypis z ewidencji gruntów - nie starszy niż 6 m-cy na dzień sporządzenia operatu
- Zaświadczenie urzędowe o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy
Lub jedno z poniższych, jeśli nie posiadają Państwo zaświadczenia:
 - przeznaczenie ujęte w planie ogólnym
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
 - ważną Decyzję WZ
- Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego Państwa działalność gospodarczą - okres obowiązywania polisy powinien obejmować datę operatu
- Dokumentację fotograficzną z dnia sporządzenia operatu
Wraz z opisem zdjęć umożliwiającym przyporządkowanie do obiektów:
 - a. lokalu
 - zdjęcia wszystkich pomieszczeń wewnątrz lokalu
 - zdjęcie budynku, w którym znajduje się lokal
 - b. innego obiektu (np. budynek, hala, magazyn)
 - zdjęcia pomieszczeń wewnętrznych

- zdjęcia obiektu z zewnątrz (całej bryły z każdej strony)
- c. gruntu niezabudowanego
 - zdjęcia, na których widoczna jest cała wyceniana nieruchomość
 - zdjęcia otoczenia nieruchomości, drogijazdowej
- **Analizę ryzyka** - zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 05.09.2023.

Dodatkowo w przypadku:

Operatu szacunkowego określającego wartość przyszłą

- **Ostateczne decyzje pozwolenia na budowę** - wraz z ewentualnymi decyzjami zamiennymi i przenoszącymi
- **Rysunek planu zagospodarowania terenu oraz opis architektoniczno-budowlany z projektu budowlanego**

Niezabudowanego gruntu

- **Kopię mapy zasadniczej**

Obiektów wybudowanych nie starszych niż 10 lat

- **Pozwolenie na użytkowanie lub Zgłoszenie do użytkowania**

Obiektów zabytkowych

- **Wpis do rejestru zabytków**

Nieruchomości specjalistycznych (np. elektrownia, elektrociepłownia, biogazownia, kopalnia, stacja paliw)

- **Wymagane pozwolenia na działalność**, tj. aktualne koncesje, decyzje UDT, itd.