



WYCENA NIERUCHOMOŚCI - dla kogo, w jakim celu i po co to wszystko potrzebne?

Sprzedający nieruchomość, bez względu na rodzaj posiadanej nieruchomości, zawsze chce ją sprzedać za korzystną dla siebie cenę, która ma odzwierciedlenie na rynku. Aby wartość była adekwatna do cech, jakie posiada dana nieruchomość, najlepiej skorzystać z usług fachowca w tej dziedzinie, czyli rzeczoznawcy majątkowego.

Kto sporządza wycenę nieruchomości, czyli kim jest rzeczoznawca majątkowy?

To zawód zaufania publicznego, stworzony dla naszej wygody i pomocy. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest określanie wartości nieruchomości, przy uwzględnieniu wszystkich mających wpływ na wycenianą nieruchomość cech i czynników. Ów zawód zobowiązuje do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z przyjętymi zasadami i standardami, wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy, szacując wartość nieruchomości dla różnych celów, nie może ulegać wpływom żadnej ze stron. Zasada ta pozwala na wydanie obiektywnej opinii o wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy działa niezależnie od woli stron, w sposób obiektywny. Jedynym węzłem łączącym strony jest umowa, która wskazuje przedmiot wyceny (nieruchomość) i cel wyceny. Rzeczoznawca majątkowy ustala jakie i komu przysługują prawa do nieruchomości, dokonuje analizy rynku mającej na celu wyłonienie tych czynników, które mają wpływ na wartość nieruchomości. Na tej podstawie dokonuje wyboru sposobu określenia wartości nieruchomości. Weryfikuje i sprawdza aktualność i wiarygodność dokumentów otrzymanych od zleceniodawcy. Określając wartość nieruchomości nie kieruje się oczekiwanymi możliwościami finansowymi zleceniodawcy. Wynikiem wyceny jest operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Operat szacunkowy - co to takiego?

To opinia autorska rzeczoznawcy majątkowego o wartości wycenianej nieruchomości. Obrazuje całe postępowanie przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego, w wyniku którego zostanie określona wartość nieruchomości. Przed sporządzeniem wyceny rzeczoznawca majątkowy przeprowadza wizję lokalną. W tym celu udaje się na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, aby określić jej stan fizyczny. Mając obraz wycenianej nieruchomości, dokumenty świadczące o przedmiocie wyceny, analizując rynek lokalny oraz uzyskując informację o przeznaczeniu wycenianej nieruchomości wynikające z planu miejscowego, rzeczoznawca może przystąpić do sporządzania operatu szacunkowego. W zależności od tego, jaki jest cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego miasta, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, rzeczoznawca dokonuje właściwego wyboru co do podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości.

Warto tu wspomnieć, iż wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść:

- porównawczego,
- dochodowego,
- kosztowego,
- mieszanego, zawierającego elementy innych podejść.

Rzeczoznawca majątkowy w swoim opracowaniu przedstawia metodykę wyliczeń oraz wynik końcowy. Załącza również dokumentację fotograficzną, odpis z księgi wieczystej, wypis z ewidencji gruntów z wrysem z mapy ewidencyjnej. Obowiązkowo sporządzający wycenę podpisuje operat szacunkowy posługując się w tym celu owalną pieczęcią zawierającą podstawowe dane rzeczoznawcy oraz numer jego uprawnień zawodowych.

Po co sporządza się operat szacunkowy?

Operat szacunkowy jest potwierdzeniem wartości nieruchomości. Cel wyceny może wynikać z przepisów prawa, może również wiązać się z podejmowaniem ważnych decyzji.

Przykładowe cele określenia wartości nieruchomości:

- Ustalenie ceny kupna- sprzedaży.
- Ustalenie ceny wywoławczej przy sprzedaży.
- Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste.
- Do ustalenia amortyzacji.
- Ustalenie wielkości zabezpieczenia kredytu.
- Ustalenie wielkości opłaty skarbowej (podatek od spadków i darowizn lub od czynności cywilno-prawnych).
- Ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu.
- Obliczenie odszkodowania za wywłaszczenie.
- Obliczenie odszkodowania za szkody.
- Ustalenie wysokości ubezpieczenia.
- Od uwłaszczenia osoby prawnej.
- Rozliczenia poniesionych nakładów.
- Obliczenie opłaty adiacenckiej.
- Obliczenie opłaty planistycznej.
- Obliczenie należności za wyłączenie gruntu rolnego (leśnego) z produkcji.
- Zaliczenie mienia pozostawionego za granicą na poczet nabycia nieruchomości.

Przedstawione cele wyceny różnych rodzajów mienia dotyczą najczęściej spotykanych przypadków. Nie wyczerpują oczywiście wszystkich sytuacji, w których możliwe i potrzebne jest określanie wartości mienia.

Kto może skorzystać z usług rzeczoznawcy?

Każdy, kto potrzebuje określenia wartości nieruchomości:

- osoby fizyczne,
- banki,
- urzędy,

- sądy,
- firmy, przedsiębiorstwa,
- inne podmioty.

Wartość nieruchomości, a cena za nieruchomość

Wielu z nas, żeby nie powiedzieć, że większości wydaje się, że wartość nieruchomości, a cena to to samo. Otóż są to dwa różne od siebie zagadnienia.

Rzeczoznawca określający wartość nieruchomości robi to według zasad wynikających z przepisów prawa oraz ze standardów zawodowych wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Definicja wartości rynkowej nieruchomości bez wdawania się w szczegóły i fachowe zawiłości wygląda następująco: wartość rynkowa nieruchomości to najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku przy zachowaniu określonych warunków. Innymi słowy jest to cena równowagi, przy której spotkają się świadomy kupujący ze świadomym sprzedającym posiadającym racjonalny zamiar dokonania transakcji.

Czym więc wartość różni się od ceny, skoro jest ona właśnie najbardziej prawdopodobną ceną. Otóż różni się tym, że ceny notowane na rynku są wynikiem zachowań uczestników tego rynku działających z bardzo różnych pobudek, w sytuacjach często przymusowych. Nie są one niejednokrotnie wynikiem zachowań i warunków, które muszą wystąpić, abyśmy mieli do czynienia z wartością rynkową, a więc tą najbardziej prawdopodobną ceną.

Dokumenty potrzebne do wyceny nieruchomości

Katalog niezbędnych dokumentów jest uzgadniany indywidualnie w zależności od rodzaju nieruchomości, celu i zakresu wyceny.

Podstawowe, wymagane dokumenty to:

- aktualny odpis z księgi wieczystej,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów,
- akt notarialny lub inny dokument określający prawa do nieruchomości (np: orzeczenia sądu, umowy darowizny, najmu, dzierżawy)
- decyzja o przydziale lokalu,
- zaświadczenie o samodzielności lokalu,
- dokumentacja techniczna budynku.

Dokumenty dodatkowe:

- zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- decyzja o warunkach zabudowy dla obiektów (budynków) zlokalizowanych na wycenianej nieruchomości
- decyzja zatwierdzająca projekt budowlany dla budynków i budowli,
- książki obiektów budowlanych dla nieruchomości użytkowych.

Ile trzeba zapłacić za usługę rzeczoznawcy?

Zadanie, jakiego się podejmuje rzeczoznawca jest bardzo odpowiedzialnym, wymagającym dużo uwagi i czasu. Koszt usługi zależy przede wszystkim od rodzaju i wielkości nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Ma więc znaczenie czy jest to nieruchomość gruntowa, nieruchomość zabudowana, lokal mieszkalny, czy też usługowy. Rzeczoznawcy współpracujący z nami wykonują swoją pracę rzetelnie i profesjonalnie, zatem ich stawki na pewno są adekwatne do jakości opracowań. W ich imieniu serdecznie zapraszamy do współpracy.

Rafał Buda
rzeczoznawca majątkowy nr 4905