

Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzaniu operatów szacunkowych

1. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, z uwzględnieniem sprawdzenia przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in.: stanu prawnego, danych technicznych naniesień budowlanych).
2. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie powinna obejmować podatków i opłat towarzyszących transakcjom najmu, kupna/sprzedaży.
3. Dokumentacja fotograficzna obejmująca obiekty budowlane, których wartość jest szacowana powinna obejmować wnętrze oraz otoczenie zewnętrzne nieruchomości (zamieszczona dodatkowo na płycie CD).
4. W przypadku dokonywania oszacowania wartości nieruchomości dla celów najmu operat powinien uwzględniać oprócz stawki czynszu najmu/dzierżawy także poziom wydatków operacyjnych dla nieruchomości o podobnym charakterze, fakt występowania pustostanów oraz występowanie zaległości czynszowych, ewentualnych zwolnień z płatności czynszu itp.
5. Opis rynku nieruchomości w zakresie uzyskiwanych cen transakcyjnych i uwzględnionych cech rynkowych, w tym także określenia kształtowania się zmian cen nieruchomości na obszarze danego rynku w ciągu okresu ostatnich 3 lat.

Niniejsze wytyczne:

1. nie naruszają zasad wyceny określonych w przepisach prawa, standardach zawodowych i notach interpretacyjnych, obowiązujących rzeczoznawców majątkowych,
2. nie naruszają autonomii rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości,
3. stanowią uzupełnienie minimalnych wymogów wyceny określonych w powołanych wyżej regulacjach niezbędne ze względu na uzasadnione interesy ekonomiczne Zamawiającego, będącego podmiotem publicznym.