



Pewny
Lokal



Operat szacunkowy

Czym jest i po co go wykonywać?

Czym jest operat szacunkowy?

Operat szacunkowy

to obszerny dokument, który ma na celu ustalenie prawdziwej, obiektywnej wartości danej nieruchomości. Rzecznik, który ten operat wykona, dostarczy nam oficjalną, pisemną i bardzo szczegółową kalkulację wraz ze zdjęciami, dotyczącą naszej nieruchomości i tego, ile rzeczywiście jest warta.

Operat szacunkowy najczęściej zamawia się gdy chcemy nieruchomość wystawić na sprzedaż lub wziąć kredyt hipoteczny. Jako, że jest oficjalną wyceną wartości nieruchomości to może on posłużyć też w sprawach spadkowych w przypadku podziału majątku czy ustalania masy spadkowej, zabezpieczeniu kredytu hipotecznego, ale też chociażby ustaleniu aktualnych opłat za użytkowanie wieczyste, odszkodowanie od gminy czy egzekucji z nieruchomości. Jest ważny także w przypadku brania kredytu hipotecznego w celu zabezpieczenia go i oszacowania.

Nasze operaty akceptowali





Znajdź nas:



797 014 014



kontakt@pewnylokal.pl



www.pewnylokal.pl

NAPISALI O NAS



na:Temat



murator

**Okres ważności operatu
szacunkowego**

12 miesięcy

Operat zachowuje swoją ważność przez 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia. Jeżeli wartość przedmiotu uległa zmianie na przykład ze względu na przeprowadzony remont, zmianę przeznaczenia lub znaczące zmiany na rynku nieruchomości, w takim przypadku operat traci ważność nawet przed upływem roku wraz z zaistnieniem wspomnianej zmiany i konieczne jest sporządzenie nowego dokumentu.

Po upływie 12 miesięcy możliwe jest jednorazowe przedłużenie ważności operatu o kolejny rok, liczony od daty jej utraty. Potwierdzenia aktualności dokumentu może dokonać jedynie rzeczoznawca, który go sporządził, co wymaga dołączenia przez niego do operatu stosownej klauzuli oraz analizy.

**Średnia cena za wycenę
mieszkania, domu lub działki**

500-1000 zł

- Osoby chcące wycenić wartość mieszkania zapłacą najmniej. Średnie ceny z podziałem na województwa oscylują w 2021 roku między 500 a 650 zł.
- Wycena domu jednorodzinnego jest droższa, bo i metraż jest większy. Jej koszt waha się od 750 zł do 1000 zł.
- Wycena kamienicy to duża inwestycja, ale wielkość nieruchomości ją dyktuje. Jest to koszt 10 000 - 13 000 zł zależnie od miejsca.

**Czas oczekiwania
na realizację**

2 dni

Czas wykonania operatu szacunkowego zależy od trudności jakie napotka rzeczoznawca na swojej drodze, które to oczywiście zależą od zgodności dokumentów, wielkości nieruchomości, jej sytuacji prawnej i innych czynników.

Co do zasady wykonanie operatu szacunkowego nie zajmuje nam więcej niż dwa dni robocze od momentu wykonania oględzin i otrzymania wszelkich informacji czy dokumentów od Klienta.



KREDYT HIPOTECZNY

Pomożemy ci uzyskać operat, który umożliwi Ci wzięcie kredytu hipotecznego na korzystnych warunkach.



POŻYCZKA HIPOTECZNA

Jeśli jesteś właścicielem nieruchomości i potrzebujesz pieniędzy, pożyczka hipoteczna poprzedzona wyceną nieruchomości może być rozwiązaniem dla Ciebie.



WYCENA DLA SPRZEDAWCY

Chcesz sprzedać nieruchomość i nie wiesz, jaka jest jej realna wartość? Dobry operat szacunkowy może być rozwiązaniem dla Ciebie.



PODZIAŁ SPADKU

Nasza firma sporządza operaty szacunkowe umożliwiające sprawiedliwy podział nieruchomości między spadkobierców.



POSTĘPOWANIE SĄDOWE

Sporządzamy operaty na potrzeby sporów małżeńskich, sporów o odszkodowanie oraz innych spraw sądowych.



KSIĘGOWOŚĆ

Wniesienie do majątku firmowego nieruchomości aportem powinno być poprzedzone jej wyceną przez doświadczonego rzeczoznawcę majątkowego. Nasz operat umożliwi Ci późniejszą amortyzację nieruchomości i oszczędność na podatku.

Kto wykonuje operat?

Operat szacunkowy wykonywany jest przez **rzecznawcę majątkowego**. Osoba taka musi posiadać oficjalne uprawnienia zawodowe nadane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wpisana musi być również do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Ważnym jest aby zatrudniając taką osobę zwracać uwagę czy w tym rejestrze się znajduje.

Rzecznawca majątkowy obowiązkowo musi posiadać uprawnienia zawodowe, nadawane przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii. Prawo wykonywania zawodu oraz tytuł zawodowy rzeczoznawca zdobywa z dniem wpisu do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, prowadzonego przez Ministra Rozwoju,

Pracy i Technologii. Rzecznawcą może zostać wyłącznie osoba niekarana i posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych. Warunkiem koniecznym jest posiadanie odpowiedniego wykształcenia oraz praktyka lub doświadczenie zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości, a także zdanie egzaminu zawodowego.

Rzecznawca w swojej pracy wykorzystuje określone metody i techniki, a wartość nieruchomości określa przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego, kosztowego lub mieszanego.

Oprócz przygotowywania operatów szacunkowych rzeczoznawca może także sporządzać ekspertyzy i opracowania z zakresu wyceny nieruchomości.

Rzecznawca jest zobowiązany do wykonywania zawodu z zachowaniem standardów zawodowych, zgodnie z zapisami prawa, ze szczególną starannością, w sposób etyczny, zachowując bezstronność w wycenie.

Wyceny sporządzone online

Poszukując sposobów na przeprowadzenie wyceny nieruchomości, możemy trafić na strony oferujące darmową wycenę nieruchomości. Warto przy tym pamiętać, że wycenę uzyskaną w taki sposób powinniśmy potraktować jako ciekawostkę. W rzeczywistości **jedynie operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego będzie określał rzeczywistą wartość nieruchomości.**

Co ważne, operat jest dokumentem o wadze urzędowej, dlatego tylko tak sporządzona wycena może zostać przedstawiona w banku (lub w kilku, jeżeli o kredyt staramy się w więcej niż jednym banku), w sądzie lub Urzędzie Skarbowym.

Nie ma przeciwwskazań, aby sporządzenie operatu zlecić przez Internet, ale sam dokument musi zostać przygotowany w sposób tradycyjny.

Problem zaniżonej wartości

Zaniżony operat szacunkowy w sytuacji starania się o kredyt lub pożyczkę hipoteczną, bezpośrednio przełoży się niższą zdolność kredytową. Może to okazać się problemem zwłaszcza wtedy, gdy wycena przeprowadzana jest już po zawarciu umowy przedwstępnej i wpłacie zaliczki bądź zadatku, jeżeli umowa nie reguluje odrębnie kwestii nieuzyskania kredytu przez kupującego. W takiej sytuacji możemy zlecić ponowne przygotowanie operatu bądź złożyć odwołanie do Komisji Arbitrażowej działającej przy Polskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, która przeprowadzi postępowanie wyjaśniające. Jest to jednak dość czasochłonny (zbadanie sprawy może zająć Komisji dwa miesiące) proces.

Najlepszym rozwiązaniem jest przeprowadzenie wyceny jeszcze przed przystąpieniem do umowy ze sprzedającym, co pozwoli na wstępne oszacowanie naszej zdolności kredytowej oraz wysokości wkładu własnego, który powinien wynosić minimum 20% wartości kredytowanej nieruchomości. Warto pamiętać o tym, że operat sporządzony przez niezależnego od banku rzeczoznawcę ma taką samą wartość formalną jak ten, przygotowany przez rzeczoznawcę wskazanego przez bank i w ten sam sposób może zostać wykorzystany w procesie kredytowym, dodatkowo nie w jednym, a w kilku bankach.

Problem zaniżonej wartości - sąd

W przypadku opinii, zlecanej rzeczoznawcy majątkowemu, będącego biegłym sądowym przez sąd w toku postępowania, strony mają możliwość złożenia uzasadnionych zarzutów wobec opinii. Mogą one dotyczyć niezgodności wykonanego operatu z zasadami określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego bądź jego warstwy merytorycznej, na przykład wykorzystania błędnej metody szacowania lub niewłaściwego doboru nieruchomości na potrzeby analizy rynku, niezbędnej dla poprawnego oszacowania wartości nieruchomości.

Strony uprawnione są również do przedstawienia operatu, którego wykonanie zlecą niezależnie od wyceny, prowadzonej przez osoby ustanowione przez sąd oraz do wnioskowania o poddanie oceny opinii Komisji Arbitrażowej przy Polskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.



Co zawiera operat?



Przedmiot i zakres wyceny nieruchomości

Tu rzeczoznawca określa cel wyceny - kredyt hipoteczny, sprzedaż, sprawę spadkową, podział majątku. Zbiera podstawowe informacje o nieruchomości.



Formalne podstawy

Te, którymi kieruje się rzeczoznawca do zrobienia wyceny, m.in.: księgi wieczyste, wyrysy z ewidencji gruntów i budynków, umowy najmu, protokół oględzin nieruchomości. Wszystko, co potwierdzi historię, właścicieli, umiejscowienie i ostatecznie - wartość.



Zdjęcia nieruchomości

Szczegółowa dokumentacja fotograficzna nieruchomości jest ważnym elementem.



Szczegółowa ocena nieruchomości

Stan faktyczny, elementy które zawiera, czy są z nią związane maszyny i inne obiekty.



Przeznaczenie danej nieruchomości

Czy jest to budynek gospodarczy czy mieszkalny, czy jeszcze coś innego.



Analiza rynku nieruchomości

Taka analiza musi zawierać wszystko - nawet zasobność mieszkańców budynku lub sąsiedztwa, szczegółową analizę rynku pierwotnego i wtórnego danego obszaru. Rzeczoznawca może też pokazać lub sugerować się innymi transakcjami dokonanymi w podobnym miejscu w przypadku podobnej nieruchomości.



Metoda kalkulacji

Rzeczoznawca musi zawrzeć informację o tym, jaką metodę i technikę zastosował w wyliczeniach i jakie podejście wybrał.



Wynik i wycenę końcową wraz z uzasadnieniem

Tu rzeczoznawca przedstawia swoje obliczenia, wnioski i bazując na nich pokazuje minimalną cenę za 1m² nieruchomości.



Ocena ryzyka

Jeśli operat szacunkowy dyktowany jest pod kredyt hipoteczny rzeczoznawca musi zrobić ocenę ryzyka i przedstawić wycenę przyszłych prac budowlanych.



Klauzula

Klauzula, która potwierdza aktualność operatu szacunkowego oraz klauzule o poufności wyników jego badań, i zakresie w jakim klient może nimi dysponować.

Jak wygląda operat?



OPERAT SZACUNKOWY nieruchomości lokalowej

Nr zlecenia	1234
Standard budynku	Podstawowy
Standard lokalu	Podstawowy współczesny
Adres (ulica)	ul. Nowolipki
Miejscowość	Warszawa
Gmina lub dzielnica / obszar MSI	Wola / Nowolipki
Powierzchnia użytkowa	72,51 m ²
Piętro	II (III kondygnacja)
Liczba stanowisk garażowych	Brak
Numer księgi wieczystej lokalu	numer księgi wieczystej lokalu
Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej
Wartość rynkowa lokalu wg stanu na dzień wyceny	927 tys. PLN (słownie: sto tysięcy złotych)

Operat szacunkowy wykonał Jan Kowalski, Pewny Lokal:

- Rzecznikowa majątkowy nr uprawnień 1234

Warszawa, 8.07.2021 r.

Jan Kowalski
Rzecznikowa majątkowy
Pewny Lokal



SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY	1
1.1. Zamawiający	1
1.2. Podstawa formalna	1
1.3. Cel wyceny	1
1.4. Podstawa w zakresie prawa materialnego	1
1.5. Źródła danych merytorycznych	1
1.6. Długość w procesie wyceny	1
2. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN	2
2.1. Przedmiot wyceny	2
2.2. Zakres wyceny	2
2.3. Stan techniczno-użytkowy	2
2.4. Stan w zakresie prawa rzeczowego	2
3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI	3
4. METODYKA WYCENY	3
5. ANALIZA RYNKU	3
6. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	3
7. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY	3
8. KLAUZUSE I ZASTRZEŻENIA	3
9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	3

str. 2



1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

1.1. Zamawiający

1.2. Podstawa formalna

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie umowy o dzieło zawartej między zamawiającym, a rzeczoznawcą majątkowym.

1.3. Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

1.4. Podstawa w zakresie prawa materialnego

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. 2018 poz. 2187 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2019 poz. 1145 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 65 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 – Wytyczne dla zabezpieczenia wierzytelności (obowiązujące: Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r.).

1.5. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nr dostępna na stronie www.ekw.maz.gov.pl /oficjalny w4/.
- Ogłoszenia przedmiotowe wyceny.
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
- Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowym, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomości i Internetie.
- Dane uzyskane udostępnione przez Biuro Geodezji i Katastru M. St. Warszawy.

1.6. Długość w procesie wyceny

Data sporządzenia operatu szacunkowego	8.07.2021
Stan lokalu uwzględniany w wycenie	na dzień wyceny
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	8.07.2021
Data ogłoszenia	8.07.2021

2. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN

2.1. Przedmiot wyceny

Adres	ul. Nowolipki
-------	---------------

str. 3



Gmina / dzielnica	Wola
Powierzchnia użytkowa	72,51 m ²
Liczba stanowisk garażowych	Brak
Inne dodatkowe składniki	Balkon

2.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności ww. nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

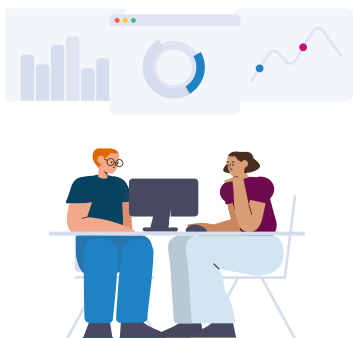
Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przeobrażeniu prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się z mocy prawa, w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 r.

2.3. Stan techniczno-użytkowy

lp.	Cechy	Opis
1.	Cecha budynku / osiedla	
1.1.	Standard budynku	Podstawowy
1.2.	Nazwa zwyczajowa lokalizacji lub opis lokalizacji na terenie nieruchomości	Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w leśniczynie części Włocławek, na terenie dz. 1/1, w częściowej części obszaru MSI Nowolipki, przy ulicy Nowolipki. Nieruchomość oddalona jest o ok. 100 m od al. Solidarności, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 629. W odległości ok. 100 m przebiega al. Jana Pawła II oraz w odległości ok. 100 m w kierunku północno wschodnim ul. Okopowa, tj. droga wojewódzka nr 634. Właściciel Włocławek z szeregiem miast w północno-wschodniej części aglomeracji warszawskiej. Wymienione wyżej ulice stanowią główne powiązania komunikacyjne z terenem, ważne dla indywidualnego ruchu drogowego oraz komunikacji publicznej.
1.3.	Otoczenie budynku	W najbliższym otoczeniu przedmiotu wyceny dominuje zabudowa mieszkaniowa wielokondygnacyjna z lat 60 i 70-tych XX w., w szklonym sąsiedztwie technicznym. Uzupełnienie stanowią tereny zieleni osiedlowej, parkingu oraz parku handlowo-usługowego zlokalizowanego w parku w Włocławku. Dalsze otoczenie analogiczne z sąsiedztwem bezpośrednim, uzupełnione obiektami o funkcji biurowej, terenami urządzonej zielni miejskiej, tj. Ogrod Krasińskich, oddalony o niepełną 1 km. W kierunku wschodnim W promieniu ok. 100 m znajdują się Słoczek im. Mieczysława Apollonia, oraz Słoczek gen. Jana Jura - Górczowskiego.
1.4.	Ochrona i bezpieczeństwo	Budynek znajduje się na osiedlu nieogrodzonym. Wejście do budynku, zabezpieczone domofonem. Lokalizacja mieszkania nie jest powściągliwa uważana za niebezpieczną.
1.5.	Uciążliwość	Typowe uciążliwości wielokompleksowe związane z zamieszkiwaniem powiatu oraz klatkami.

str. 4

Dlaczego warto nam zlecić operat, a nie rzeczoznawcy współpracującemu z bankiem?



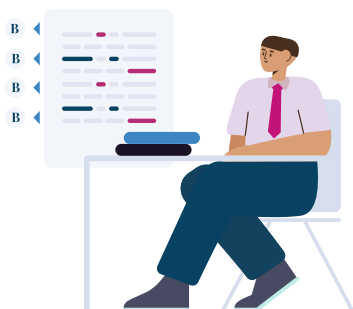
NIE ZANIŻAMY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawcy współpracujący z bankami często zaniżają wartość nieruchomości, co wpływa na mniejszą zdolność kredytową. Nasza firma poda w operacie prawdziwą wartość nieruchomości.



KRÓTKI CZAS REALIZACJI

Rzeczoznawcy sugerowani przez bank często pracują powoli, co opóźnia procedurę kredytową. Nasza firma gwarantuje wysyłkę operatu w 48 godzin od zamówienia.



JEDEN OPERAT DO WSZYSTKICH BANKÓW

Nasz operat możesz wykorzystać jednocześnie w kilku wnioskach kredytowych do kilku banków, a tym samym obniżyć koszty.



BRAK MARŻY POŚREDNIKA

Banki często pobierają marżę ponad koszt operatu. Zamawiając usługę u nas masz gwarancję, że płacisz tylko za operat.



Co, jeśli bank twierdzi, że możesz skorzystać tylko z wyceny jego rzeczoznawcy?

Banki czasami próbują przekonać swoich klientów, że operat w celu udzielenia kredytu hipotecznego może przygotować tylko rzeczoznawca współpracujący z bankiem. Stawianie przez bank takich ograniczeń dla opinii niezależnych rzeczoznawców jest niezgodne z decyzjami Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Dlatego, jeśli bank nie pozwoli Ci wykorzystać operatu niezależnego rzeczoznawcy, poinformuj go, że **jego praktyka jest niezgodna z prawem**.



Klienci o nas:

„W poniedziałek skontaktowałem się z firmą Pewny Lokal celem ustalenia szczegółów, potrzebnych do wykonania wyceny domu pod Warszawą, a we środę już składałem wniosek w banku o przyznanie kredytu! Usługa została wykonana sprawnie i rzetelnie. Z czystym sumieniem mogę polecić tę firmę.”

„Nosłam się z zamiarem sprzedaży mieszkania otrzymanego w spadku, ale nie wiedziałam jaka jest jego realna wartość. W celu uzyskania operatu szacunkowego, skontaktowałam się z rzeczoznawcami firmy Pewny Lokal. Wysłałam potrzebne dokumenty, a rzeczoznawca dokonał oględzin nieruchomości i dwa dni później otrzymałam operat na maila. Polecam”

„Zostawiłam numer kontaktowy na stronie traktującej o operatach szacunkowych i tego samego dnia oddzwonił do mnie pracownik firmy. Wysłałam potrzebne dokumenty i w ciągu dwóch dni od zamówienia otrzymałam wycenę nieruchomości. Dzięki sporządzonemu operatowi Bank ING zaakceptował mój kredyt. Super obsługa :)”

„Pilnie potrzebowałem wyceny nieruchomości na użytek kredytu hipotecznego i cały proces uzyskania operatu przebiegł ekspresowo. Rzeczoznawca odpowiedział na wszystkie moje pytania i rozwiązał wszelkie wątpliwości co do wyceny. Dziękuję za miłą i fachową obsługę.”



Mamy najlepsze opinie! Średnia **4,9** z ponad 1500 ocen!





Znajdź nas:



797 014 014



kontakt@pewnylokal.pl



www.pewnylokal.pl

NAPISALI O NAS



na:Temat



murator