

## OPERAT SZACUNKOWY – OPINIA/WYCENA NIERUCHOMOŚCI DOKONANA PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO

---

**Operat szacunkowy** jest opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego<sup>1</sup> o wartość nieruchomości i stanowi dokument urzędowy. Może być sporządzany wyłącznie w formie pisemnej. W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Operat zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi, zasadami dobrej praktyki zawodowej, powinien przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób, który umożliwi korzystającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczną interpretację. W przypadku gdy wycena nieruchomości jest sporządzana w celu otrzymania kredytu przez Klientów, trzeba pamiętać o tym aby wybrany przez nas rzeczoznawca był honorowany przez dany Bank.

W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- określenie nieruchomości i zakresu wyceny,
- określenie celu wyceny,
- podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości,
- ustalenie daty określenia wartości nieruchomości,
- opis stanu nieruchomości + dokumentacja zdjęciowa nieruchomości,
- wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów,
- wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
- analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,
- wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.

Czynności w stosunku do już opracowanego operatu szacunkowego, polegają na:

- potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego,
- opiniowaniu operatu szacunkowego,
- ocenie prawidłowości wycen.

Nie aktualizuje się operatu szacunkowego, jeżeli upłynął okres ponad 2 lat od jego sporządzenia oraz zaistniały okoliczności, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego powodują konieczność sporządzenia nowego operatu szacunkowego.

Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził (art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).

Przez opiniowanie operatu szacunkowego rozumie się czynności rzeczoznawcy lub rzeczoznawców majątkowych w stosunku do operatu szacunkowego sporządzonego przez innego lub innych rzeczoznawców, a mające na celu analizę formalno-prawną, oraz zajęcie stanowiska, co do:

- jego zgodności z przepisami prawa i standardami zawodowymi, w tym co do kompletności opracowania,
- przydatności tego operatu dla celu, w jakim został on sporządzony, lub miałyby być wykorzystany.

---

<sup>1</sup> Rzeczoznawca majątkowy to osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami).

Pod pojęciem oceny rozumie się dokonywane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych badanie prawidłowości wycen w razie wystąpienia istotnych rozbieżności co do wartości tej samej nieruchomości, określonej w różnych operatach szacunkowych. Ocena może być również dokonana w przypadku, gdy względem danej nieruchomości został sporządzony tylko jeden operat szacunkowy (art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Operat szacunkowy jest wynikiem wyceny nieruchomości, czyli jest "produktem" działań rzeczoznawcy majątkowego. Jest on dowodem wykorzystywanym w sprawach, dla których został sporządzony. Z tego powodu jego forma i treść powinny być ujednoczone, niezależnie od tego w jakim regionie naszego kraju i przez jakich rzeczoznawców majątkowych wyceny są wykonywane. Tym celom służą regulacje prawne zamieszczone w części trzeciej rozporządzenia. Określają one treść merytoryczną operatu szacunkowego, jego formę, klauzule lub wnioski zamieszczone w operacie, rodzaje analiz i obliczeń w operacie zapisanych oraz formę wyciągów z operatów szacunkowych. Operat musi obrazować całe postępowanie przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego, w wyniku którego zostanie określona wartość nieruchomości. Sposób jego sporządzenia świadczy o staranności autora operatu, w wyniku czego budzi zaufanie do wyniku wyceny.