**RÓŻNE ASPEKTY DZIAŁANIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**========================================================**

**KOSZTY I WYNAGRODZENIE**

**RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**Andrzej Garus upr. 3361**

**Bielsko-Biała 7 grudnia 2017 roku**

Spis treści

[1. Wykres na początek 3](#_Toc500334914)

[2. Wynagrodzenia poszczególnych zawodów 3](#_Toc500334915)

[3. Czas pracy 6](#_Toc500334916)

[4. Miesięczne koszty rzeczoznawcy majątkowego 7](#_Toc500334917)

[5. Wartość 1 roboczogodziny rzeczoznawcy majątkowego 7](#_Toc500334918)

[6. Aktualny poziom cen oferowanych w Internecie 8](#_Toc500334919)

[Cennik usług 11](#_Toc500334920)

[Cennik 12](#_Toc500334921)

[7. Zakładana wydajność rzeczoznawcy 12](#_Toc500334922)

[8. Wnioski końcowe. 13](#_Toc500334923)

#

# Wykres na początek

Na początek wykres, którego nikt nie zrozumie i nie jest on związany z tematem spotkania.

|  |
| --- |
| 2017-12-06_10h56_51.png |

# Wynagrodzenia poszczególnych zawodów

M.P.2017.811

Komunikat

Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego

z dnia  9  sierpnia 2017 r.

**w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w drugim kwartale 2017 r.**

Na podstawie art. 20 pkt. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1383 i 1386)  ogłasza się, że przeciętne wynagrodzenie w drugim kwartale 2017 r. wyniosło **4220,69 zł.**

**Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto:**

|  |  |
| --- | --- |
| sektor przedsiębiorstw  | 4 482 PLN  |
| przemysł  | 4 840 PLN  |
| przetwórstwo przemysłowe  | 4 505 PLN  |
| budownictwo  | 4 134 PLN  |
| handel, naprawa pojazdów samochodowych  | 3 966 PLN  |
| transport i gospodarka magazynowa  | 3 947 PLN  |
| zakwaterowanie i gastronomia  | 2 977 PLN  |
| obsługa rynku nieruchomości  | **4 378 PLN**  |
| administrowanie i działalność wspierająca  | 2 697 PLN  |

**Zarobki monterów instalacji sanitarnych**

Miesięczne wynagrodzenie całkowite brutto na stanowisku monter instalacji sanitarnych

25% osób zarabia mniej niż 2 172 PLN

mediana 2 918 PLN

25% osób zarabia więcej niż 3 620 PLN

mediana

50% osób zarabia mniej 2 918 PLN 50% osób zarabia więcej

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | 2 172 PLN25% osób zarabia mniej |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3 620 PLN25% osób zarabia więcej |  |  |  |  |

poniżej rynkurynkowapowyżej rynku

Miesięczne wynagrodzenie całkowite ([mediana](https://wynagrodzenia.pl/moja-placa/ile-zarabia-monter-instalacji-sanitarnych#mediana)\*) na tym stanowisku wynosi **2 918** PLN brutto. Co drugi monter instalacji sanitarnych otrzymuje pensję od 2 172 PLN do 3 620 PLN. 25% najgorzej wynagradzanych monterów instalacji sanitarnych zarabia poniżej 2 172 PLN brutto. Na zarobki powyżej 3 620 PLN brutto może liczyć grupa 25% najlepiej opłacanych monterów instalacji sanitarnych.

**Zarobki policjantów**

Miesięczne wynagrodzenie całkowite brutto na stanowisku policjant

25% osób zarabia mniej niż 3 280 PLN

mediana 4 033 PLN

25% osób zarabia więcej niż 5 002 PLN

mediana

50% osób zarabia mniej 4 033 PLN 50% osób zarabia więcej

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | 3 280 PLN25% osób zarabia mniej |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 002 PLN25% osób zarabia więcej |  |  |  |  |

poniżej rynkurynkowapowyżej rynku

Miesięczne wynagrodzenie całkowite ([mediana](https://wynagrodzenia.pl/moja-placa/ile-zarabia-policjant#mediana)\*) na tym stanowisku wynosi **4 033** PLN brutto. Co drugi policjant otrzymuje pensję od 3 280 PLN do 5 002 PLN. 25% najgorzej wynagradzanych policjantów zarabia poniżej 3 280 PLN brutto. Na zarobki powyżej 5 002 PLN brutto może liczyć grupa 25% najlepiej opłacanych policjantów .

**Zarobki portierów /dozorców**

Miesięczne wynagrodzenie całkowite brutto na stanowisku portier/dozorca

25% osób zarabia mniej niż 1 850 PLN

mediana 1 980 PLN

25% osób zarabia więcej niż 2 280 PLN

mediana

50% osób zarabia mniej 1 980 PLN 50% osób zarabia więcej

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | 1 850 PLN25% osób zarabia mniej |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2 280 PLN25% osób zarabia więcej |  |  |  |  |

poniżej rynkurynkowapowyżej rynku

Miesięczne wynagrodzenie całkowite ([mediana](https://wynagrodzenia.pl/moja-placa/ile-zarabia-portier-dozorca#mediana)\*) na tym stanowisku wynosi **1 980** PLN brutto. Co drugi portier/dozorca otrzymuje pensję od 1 850 PLN do 2 280 PLN. 25% najgorzej wynagradzanych portierów /dozorców zarabia poniżej 1 850 PLN brutto. Na zarobki powyżej 2 280 PLN brutto może liczyć grupa 25% najlepiej opłacanych portierów /dozorców.

**Zarobki prawników**

Miesięczne wynagrodzenie całkowite brutto na stanowisku prawnik

25% osób zarabia mniej niż 3 126 PLN

mediana 4 376 PLN

25% osób zarabia więcej niż 6 516 PLN

mediana

50% osób zarabia mniej 4 376 PLN 50% osób zarabia więcej

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | 3 126 PLN25% osób zarabia mniej |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 6 516 PLN25% osób zarabia więcej |  |  |  |  |

poniżej rynkurynkowapowyżej rynku

Miesięczne wynagrodzenie całkowite ([mediana](https://wynagrodzenia.pl/moja-placa/ile-zarabia-prawnik#mediana)\*) na tym stanowisku wynosi **4 376** PLN brutto. Co drugi prawnik otrzymuje pensję od 3 126 PLN do 6 516 PLN. 25% najgorzej wynagradzanych prawników zarabia poniżej 3 126 PLN brutto. Na zarobki powyżej 6 516 PLN brutto może liczyć grupa 25% najlepiej opłacanych prawników.

**Zarobki notariuszy**

Miesięczne wynagrodzenie całkowite brutto na stanowisku notariusz

25% osób zarabia mniej niż 3 000 PLN

mediana 7 600 PLN

25% osób zarabia więcej niż 9 879 PLN

mediana

50% osób zarabia mniej 7 600 PLN 50% osób zarabia więcej

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | 3 000 PLN25% osób zarabia mniej |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 9 879 PLN25% osób zarabia więcej |  |  |  |  |

poniżej rynkurynkowapowyżej rynku

Miesięczne wynagrodzenie całkowite ([mediana](https://wynagrodzenia.pl/moja-placa/ile-zarabia-notariusz#mediana)\*) na tym stanowisku wynosi **7 600** PLN brutto. Co drugi notariusz otrzymuje pensję od 3 000 PLN do 9 879 PLN. 25% najgorzej wynagradzanych notariuszy zarabia poniżej 3 000 PLN brutto. Na zarobki powyżej 9 879 PLN brutto może liczyć grupa 25% najlepiej opłacanych notariuszy .

**Zarobki pracowników sprzątających**

Miesięczne wynagrodzenie całkowite brutto na stanowisku pracownik sprzątający

25% osób zarabia mniej niż 1 850 PLN

mediana 2 000 PLN

25% osób zarabia więcej niż 2 590 PLN

mediana

50% osób zarabia mniej 2 000 PLN 50% osób zarabia więcej

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | 1 850 PLN25% osób zarabia mniej |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2 590 PLN25% osób zarabia więcej |  |  |  |  |

poniżej rynkurynkowapowyżej rynku

Miesięczne wynagrodzenie całkowite ([mediana](https://wynagrodzenia.pl/moja-placa/ile-zarabia-pracownik-sprzatajacy#mediana)\*) na tym stanowisku wynosi **2 000** PLN brutto. Co drugi pracownik sprzątający otrzymuje pensję od 1 850 PLN do 2 590 PLN. 25% najgorzej wynagradzanych pracowników sprzątających zarabia poniżej 1 850 PLN brutto. Na zarobki powyżej 2 590 PLN brutto może liczyć grupa 25% najlepiej opłacanych pracowników sprzątających.

# Czas pracy

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Miesiąc | Miesięczny wymiar czasu pracy w 2017 roku | Liczba dni pracy | Liczba godzin pracy |
| Styczeń | (40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 2 dni) - 8 godz. x 1 dzień (święto) | 21 | **168** |
| Luty | 40 godz. x 4 tygodnie | 20 | **160** |
| Marzec | 40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 3 dni | 23 | **184** |
| Kwiecień | (40 godz. x 4 tygodnie) - 8 godz. x 1 dzień (święto) | 19 | **152** |
| Maj | (40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 3 dni) - 8 godz. x 2 dni (święto) | 21 | **168** |
| Czerwiec | (40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 2 dni) - 8 godz. x 1 dzień (święto) | 21 | **168** |
| Lipiec | 40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 1 dzień | 21 | **168** |
| Sierpień | (40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 3 dni) - 8 godz. x 1 dzień (święto) | 22 | **176** |
| Wrzesień | 40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 1 dzień | 21 | **168** |
| Październik | 40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 2 dni | 22 | **176** |
| Listopad | (40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 2 dni) - 8 godz. x 2 dni (święta) | 20 | **160** |
| Grudzień | (40 godz. x 4 tygodnie + 8 godz. x 1 dzień) - 8 godz. x 2 dni (święta) | 19 | **152** |

Dni ustawowo wolne od pracy w 2017 roku:

* 1 stycznia 2017 r. Nowy Rok - niedziela
* 6 stycznia 2017 r. Święto Trzech Króli - piątek
* 16 kwietnia 2017 r. Wielkanoc - niedziela
* 17 kwietnia 2017 r. Wielkanoc - poniedziałek
* 1 maja 2017 r. Święto Pracy - poniedziałek
* 3 maja 2017 r. Święto Konstytucji 3 Maja - środa
* 4 czerwca 2017 r. Zesłanie Ducha Świętego - niedziela
* 15 czerwca 2017 r. Boże Ciało - czwartek
* 15 sierpnia 2017 r. Wniebowzięcie NMP - wtorek
* 1 listopada 2017 r. Dzień Wszystkich Świętych - środa
* 11 listopada 2017 r. Narodowe Święto Niepodległości - sobota
* 25 grudnia 2017 r. Boże Narodzenie - poniedziałek
* 26 grudnia 2017 r. Boże Narodzenie - wtorek

# Miesięczne koszty rzeczoznawcy majątkowego

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| 1 | ZUS |  1 200,00 zł  |
| 2 | czynsz/utrzymanie biura |  250,00 zł  |
| 3 | telefony/internet |  200,00 zł  |
| 4 | reklama, pozycjionowanie w internecie |  250,00 zł  |
| 5 | benzyna, komunikacja |  500,00 zł  |
| 6 | używanie systemu Walor lub innego |  200,00 zł  |
| 7 | programy komputerowe, literatura |  50,00 zł  |
| 8 | szkolenia |  50,00 zł  |
| 9 | składki czlonkowskie - różne  |  70,00 zł  |
| 10 | sprzęt komputerowy |  50,00 zł  |
| 11 | materialy biurowe - papier, tusze, bindownica, długopisy itp.. |  200,00 zł  |
| 12 | znaczki pocztowe, kurier |  200,00 zł  |
| 13 | usługi informatyczne |  50,00 zł  |
| 14 | amortyzacja auta,naprawy, przeglady |  200,00 zł  |
| 15 | pozyskiwanie danych |  20,00 zł  |
| 16 | podatek dochodowy 19% |  500,00 zł  |
| 17 | koszty ksiegowości |  200,00 zł  |
|  |  | **4 190,00 zł** |

# Wartość 1 roboczogodziny rzeczoznawcy majątkowego

Założenia :

- ilość roboczogodzin w miesiącu – 168

- koszty miesięczne – 4190,-zł

- miesięczny zarobek – 4400,-zł

**Wartość 1 roboczogodziny**

**W1r-g = (4190 + 4400) : 168 = 51,13 zł**

# Aktualny poziom cen oferowanych w Internecie

Przedstawione poniżej cenniki są dostępne w Internecie, są podobne w zakresie wysokości cen za poszczególne operaty i odzwierciadlają aktualne relacje rynku usług rzeczoznawcy majątkowego.

**Przykład 1**

**Wartość usług rzeczoznawcy majątkowego nigdy nie zależy od wartości szacowanej nieruchomości**. Zależy natomiast od stopnia skomplikowania dokonywanej wyceny, od dostępności materiałów i informacji koniecznych do sporządzenia operatu szacunkowego, czyli (m.in.) od dostępności danych rynkowych. Czynniki te warunkują czas sporządzenia wyceny, ponoszone przez rzeczoznawcę koszty z nią związane (dojazdy, koszty materiałów administracyjnych, podatki, opłaty), a także niezbędne nakłady pracy towarzyszące procesowi szacowania. Nakłady te wiążą się również bezpośrednio z celem dla jakiego wykonywana jest wycena, a także z koniecznością zastosowania w niej (różnych pracochłonnie, regulowanych przez prawo)  tzw. podejść, metod i technik szacowania.

          Powyższe uwarunkowania sprawiają, że  –  tak, jak nie ma dwóch identycznych nieruchomości  -  tak też nie może być mowy o stworzeniu powszechnie obowiązującego, jednolitego cennika usług rzeczoznawcy majątkowego.

          Poniżej (w zgodzie z obowiązującymi przepisami\*) przedstawiam orientacyjny, ogólny cennik usług rzeczoznawcy majątkowego i zapraszam do skorzystania z zakładki „[ZGŁOŚ WYCENĘ](http://www.scala.nieruchomosci.pl/zglos-wycene)”.  Wypełnienie formularza nie jest równoznaczne z przyjęciem zlecenia   -   po otrzymaniu wiadomości skontaktuję się z Państwem w celu ustalenia dalszych czynności.

Przedłożony cennik nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

**UWAGA:  PODANE CENY SĄ CENAMI  NETTO  -  NALEŻY DOLICZYĆ  OBOWIĄZUJĄCĄ**

**STAWKĘ  PODATKU  VAT  ( ISTNIEJE  MOŻLIWOŚĆ  NEGOCJACJI  CEN):**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Rodzaj wycenianej****nieruchomości.** | **Szczegóły obiektu.** | **Cena.****(w zł)** |
| **I.** | **Nieruchomość gruntowa** **niezabudowana.** | Pojedyncza działka pod zabudowę mieszkaniowąi zagrodową | 500,- |
| Niezabudowana działka komercyjna o powierzchni do 1000 m2 | 600,- |
| Niezabudowana działka komercyjna o powierzchnido 10000 m2 | 850,- |
| Niezabudowana działka komercyjna o powierzchniponad 10000 m2 | do negocjacji |
| Wycena typowej działki rolnej o powierzchni do 1ha fizycznego | 450,- |
| Wycena typowej działki rolnej o powierzchni do 10ha fizycznych |  750,- |
| Wycena działki rolnej o powierzchni ponad 10 hafizycznych | do negocjacji |
| Wycena kilku działek w jednym kompleksie – cena za jedną działkę |  150,- |
| Kilka działek w sąsiedztwie – cena za jedną działkę |  200,- |
| Kilkanaście-kilkadziesiąt działek w sąsiedztwie lub kompleksie (inwestycje liniowe) – cena za działkę |  100,- |
| **II.** | **Nieruchomość gruntowa****zabudowana budynkami mieszkalnymi.** | Wycena budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni użytkowej do 200 m2 |  850,- |
| Budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej powyżej 200 do 300 m2 |  1 100,- |
| Wycena budynku jednorodzinnego powyżej 300m2, budynku  wielorodzinnego / kamienicy | donegocjacji |
| **III.** | **Nieruchomość gruntowa** **zabudowana.** | Grunt z budynkiem o powierzchni użytkowej budynku do 150 m2 |  1 100,- |
| Grunt z budynkiem o powierzchni użytkowej budynku od 150 do 300 m2 |  1 700,- |
| Grunt z budynkiem o powierzchni użytkowej ponad  300 m2 | do negocjacji |
| Grunt zabudowany kilkoma budynkami, biurowiec | do negocjacji |
| Inne komercyjne, przemysłowe, użyteczności publicznej itp | do negocjacji |
| **IV.** | **Nieruchomość lokalowa****(mieszkania oraz lokale użytkowe).** | Wycena pojedynczego lokalu mieszkalnego |  550,- |
| Wycena kilku lokali mieszkalnych w jednym budynku lub na jednym osiedlu – za jeden lokal |  400,- |
| Wycena pojedynczego lokalu użytkowego |  900,- |
| Wycena kilku lokali użytkowych w jednym budynku lub na jednym osiedlu – za jeden lokal |  500,- |
| **V.** | **Wycena maszyn i urządzeń****trwale związanych z gruntem.** | Koszt jednego operatu + stawka za każdą maszynę lub urządzenie | do negocjacji |
| **VI.** | **Nieruchomości pozostałe.****Nieruchomości nietypowe.** | Wycena gospodarstwa rolnego/siedliska | każdawedługindywidualnejkalkulacji. |
| Nieruchomość gruntowa na cele leśne |
| Wycena nieruchomości zabytkowych |
| Wycena upraw i gruntów zadrzewionych |
| Szacowanie innych nieruchomości, analizy, opracowania |

\* przepisy o uczciwej konkurencji i o cenach:

1. art. 17 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U.  z roku 2013, poz. 672 ze zm.)
2. art. 3 i 4 ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. z roku 2014 r, poz.  915.)

**Przykład 2**

|  |  |
| --- | --- |
| **Rodzaj nieruchomości** | **CENA** |
| **Lokale** | Lokal **mieszkalny** o powierzchni do 80 m2 | około 400 zł |
| Lokal **mieszkalny** o powierzchni powyżej 80 m2 | około 500 zł |
| Lokal **użytkowy** o powierzchni do 80 m2 | około 800 zł |
| Lokal **użytkowy** o powierzchni powyżej 80 m2 | około 900 zł |
| **Budynki mieszkalne** | Budynek mieszkalny - zabudowa jednorodzinna | około 800 zł |
| Budynek mieszkalny - zabudowa jednorodzinna -w trakcie budowy według **stanu aktualnego i po zakończeniu inwestycji** | około  1000 zł |
| Budynek mieszkalny - zabudowa szeregowa i bliźniacza | około 900 zł |
| Budynek mieszkalny - zabudowa szeregowa i bliźniacza - w trakcie budowy **według stanu aktualnego i po zakończeniu inwestycji** | około 1100 zł |
| **Działki zabudowane** | Zabudowa mieszkaniowa **jednorodzinna** powierzchnia działki do 1500 m2 | około 500 zł |
| Zabudowa mieszkaniowa **jednorodzinna** powierzchnia działki powyżej 1500 m2 | około 550 zł |
| Zabudowa mieszkaniowa **wielorodzinna** powierzchnia działki do 1500 m2 | około 1 000 zł |
| Zabudowa mieszkaniowa **wielorodzinna** powierzchnia działki od 1500 m2 do 10000 m2 | około 1 600 zł |
| Zabudowa mieszkaniowa **wielorodzinna** powierzchnia działki powyżej 10 000 m2 | cena ustalana indywidualnie |
| Działka pod zabudowę komercyjną powierzchnia działki do 3 000 m2 | około 800 zł |
| Działka pod zabudowę komercyjną powierzchnia działki od 3 000 m2 do 10 000 m2 | około 1 500 zł |
| Działka pod zabudowę komercyjną powierzchnia działki powyżej 10 000 m2 | cena ustalana indywidualnie |
| **Działki niezabudowane** | Pojedyncza działka pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową | około 500 zł |
| Wycena typowej działki rolnej o powierzchni do 1 ha fizycznego | około 600 zł |
| Wycena typowej działki rolnej o powierzchni do 10 ha fizycznych | około 900 zł |
| Wycena działki rolnej o powierzchni ponad 10 ha fizycznych | do negocjacji |
| Wycena kilku działek w jednym kompleksie – cena za jedną działkę |  około 300 zł |
| Kilka działek w sąsiedztwie – cena za jedną działkę | około 300 zł |
| Kilkanaście-kilkadziesiąt działek w sąsiedztwie lub kompleksie (inwestycje liniowe) – cena za działkę |  około 200 zł |
| Obiekt nietypowy | cena ustalana indywidualnie |
|   | Budowle | cena ustalana indywidualnie |
|   | Służebność przesyłu | cena ustalana indywidualnie |
|   | Aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego | cena ustalana indywidualnie |
|  | Renta planistyczna | cena ustalana indywidualnie |
|  | Opłata adiacencka | cena ustalana indywidualnie |

**Przykład 3**

# Cennik usług

**Koszt wyceny nieruchomości zależy od następujących czynników:**

* charakteru, rodzaju i wielkości części składowych stanowiących przedmiot wyceny
* kosztów, ponoszonych przez rzeczoznawce majątkowego w związku z wykonywanymi czynnościami (dojazdy, opłaty, koszty przygotowania materiałów źródłowych)
* terminu wykonania wyceny
* stanu dokumentacji przedstawionej przez zleceniodawcę
* nakładu pracy rzeczoznawcy

Koszt usługi każdorazowo wyceniany jest indywidualnie przy uwzględnieniu powyższych czynników.

Cennik zleceń typowych, powtarzalnych. Zlecenia nietypowe takie jak wycena przedsiębiorstw, doradztwo inwestycyjne, analiza rynku, pomoc w sprawie sądowej negocjowane indywidualnie.

**Działki niezabudowane**:

* działka inwestycyjna lub kompleks takich działek - (1800 zł - 3000 zł)
* działka pod budownictwo jednorodzinne - (500 zł - 700 zł)

**Budynki mieszkalne:**

* dom jednorodzinny - od 1000 zł do 1200 zł
* kamienica - od 4 000 zł do 20 000 zł

**Lokale - nieruchomości lokalowe, własnościowe spółdzielcze prawa do lokali**

* pojedynczy lokal mieszkalny - 500 zł
* pojedynczy lokal użytkowy - od 1000 zł
* kilka lokali użytkowych w jednym budynku - od 500 zł za lokal

**Nieruchomości komercyjne**

* biurowce - cena do negocjacji
* nieruchomości przemysłowe - cena do negocjacji
* kompleksy handlowe - cena do negocjacji

**Wycena maszyn, urządzeń, innych ruchomości**

* maszyny - 500 zł za operat + 150 zł za każdą maszynę
* linie technologiczne - od 1000 zł do 5000 zł w zależności od stopnia złożoności
* ruchomości (meble, środki trwałe restauracji itp.) - 300 zł za operat + 50 zł za każdą ruchomość

Pozostałe, takie jak: nieruchomości rolne, gospodarstwa rolne z zabudowaniami gospodarczymi, nieruchomości zabytkowe,dworki, pałace, zespoły parkowe - cena do negocjacji.

**Wymagane do wykonania wyceny dokumenty:**:

* aktualny odpis z księgi wieczystej
* wypis z rejestru gruntów (nie dotyczy lokali)
* mapa ewidencyjna (nie dotyczy lokali)
* mapa zasadnicza (nie dotyczy lokali)
* zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania (nie dotyczy lokali)
* książki obiektów budowlanych dla nieruchomości użytkowych
* ostatnia decyzja ustalająca wysokość opłat za użytkowanie wieczyste gruntu (o ile grunt oddany w użytkowanie wieczyste)
* deklaracja podatków od nieruchomości (nie dotyczy lokali)
* dokumentacja architektoniczno - budowlana (projekty budynków, budowli)
* decyzja o warunkach zabudowy (o ile była wydana)
* pozwolenie na budowę (nie dotyczy lokali)
* pozwolenie na użytkowanie (nie dotyczy lokali)
* zawarte umowy najmu (o ile istnieją)
* w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - zaświadczenie ze spółdzielni, akt notarialny nabycia lokalu.

Przydatne są również wszelkie inne dostępne dokumenty pomagające w ustaleniu aktualnego stanu prawnego, technicznego oraz stanu zagospodarowania.

Jeżeli nie posiadają Państwo, któregoś z w/w dokumentów nasza firma może pomóc w uzyskać go dla Państwa za dodatkowym wynagrodzeniem.

**Przykład 4**

## Cennik

**Koszt wyceny** nieruchomości ustalany jest indywidualnie w zależności od jej rodzaju, odległości od siedziby firmy czy też celu wyceny. **Zwykle nie przekracza on 1000 zł.**Orientacyjne koszty sporzadzenia operatu szacunkowego wynoszą:
- dla lokalu mieszkalnego od 400 zł + VAT
- dla lokalu niemieszkalnego od 600 zł + VAT
- dla działki rolnej, budowlanej od 600 zł + VAT
- dla działki inwestycyjnej od 700 zł + VAT
- dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnych od 700 zł + VAT
- dla działki w zabudowie zagrodowej (siedlisko) od 700 zł + VAT
- dla nieruchomości o charakterze komercyjnym od 900 zł + VAT

Ostateczny koszt wykonania wyceny jest związany z nakładem pracy oraz stopniej jej komplikacji. Na koszt wyceny wpływają następujące czynniki:
•    nietypowość nieruchomości
•    liczba składowych części nieruchomości
•    skomplikowanie nieruchomości (np. nieruchomości w trakcie budowy)
•    skomplikowanie sytuacji prawnej
•    odległość od siedziby firmy
Istnieje możliwość negocjacji terminów i ceny za usługę w przypadku wyceny kilku nieruchomości lub nieruchomości podobnych (np. wycena kilku lokali w tym samym budynku czy też kilku sąsiadujących działek).

**Koszty pozostałych usług** tj. doradztwa, analiz i ekspertyz rynku nieruchomości, ustalany jest w każdym przypadku indywidualnie.

# Zakładana wydajność rzeczoznawcy

Przy założeniu, że Rzeczoznawca jest sprawny merytorycznie, logistycznie i informatycznie przyjęto poniższe **przykładowe i poglądowe nakłady pracy – poniższe dane nikogo nie obowiązujące i mogą się rożnić od indywidualnym możliwości poszczególnych rzeczoznawców**  :

- działka niezabudowana 8-10 r-g

- lokal mieszkalny 8-10 r-g

- działka zabudowana budynkiem mieszkalnym – 16-20 r-g

- lokal usługowy – 20 – 24 rg

# Wnioski końcowe.

* Obecnie rzeczoznawcy mają sporo pracy i nie ma powodu aby walczyć o zlecenia zaniżając ceny za operaty
* Tendencje rynkowe są czynnikiem do podwyższania cen za swoje usługi zgodnie ze wzrostem cen towarów i usług.
* Dumpingowe ceny uzyskiwane w przetargach nie powinny być punktem odniesienia do określania ceny za wykonanie operatów.
* Oferowane, zaniżone ceny przez różnych pośredników nie powinny być punktem odniesienia do określania ceny za wykonanie operatów.
* Jako środowisko powinniśmy dążyć do ujednolicenia stanowiska w zakresie wyceny swojej pracy.

Andrzej Garus