

ZASADY WYKONYWANIA EKSPERTYZ

1. Ekspert wykonuje opracowania zgodnie z przedmiotem, zakresem i celem. Zleceniodawca może określić swe oczekiwania lub honorowania wymagań przedmiotu, które ekspertyza uwzględnia we wzajemnych relacjach biznesowych.
2. W celu bliższego rozpoznania danych istotnych dla wykonawstwa należy:
 - zgromadzić informacje i dokumentację źródłową
 - wykonać inspekcję terenową,
3. Ekspertyza winna zawierać:
 - a) Określenie przedmiotu i zakresu,
 - b) Podanie celu dokonywanego opracowania,
 - c) Przywołanie podstaw formalnych, materialno-prawnych oraz źródeł danych merytorycznych,
 - d) Przedstawienie zastosowanego sposobu dokonywania wyliczeń ze wskazaniem wyboru podejścia, metody i techniki,
 - e) Określenia wartości z przywołaniem obliczeń,
 - f) Konstrukcję wyniku końcowego wraz z wnioskami i ich uzasadnieniem,
 - g) Klauzule lub ustalenia dodatkowe, których umieszczenie jest uzasadnione,
 - h) Podpisy autorów (mogą być częściowe dla branż lub zakresów opracowania),
 - i) Załączniki:
 - ▶ odpisy, wypisy lub kserokopie dokumentów urzędowo obowiązujących
(Prawo Budowlane, Rejestry w jednostkach dozoru, obligatoryjne dla Użytkownika itp.)
 - ▶ szkice, plany, mapy i dokumentacja fotograficzna,
 - ▶ inne istotne dla sporządzenia opracowania.
4. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego obowiązkowe jest umieszczenie listy transakcji z cenami transakcyjnymi, daty transakcji, lokalizację, rok budowy i remontu, podstawowe parametry oraz stan techniczny.
5. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje

o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen rynkowych lub przetargowych.

6. Przy wykonywaniu ekspertyzy z należytą starannością bada się okoliczności, które mogą wpłynąć na jej obniżenie wartości w przyszłości. Pominąć należy nagły wzrost cen oraz wpływ na wartość ponadprzeciętnego wyposażenia.
7. Określenie wartości rynkowej dokonuje się przy założeniu, że potencjalny nabywca nie zapłaci więcej niż wynoszą koszty nabycia podobnego rzeczowego składnika majątkowego.
8. W przypadku szacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami należy dokonywać oszacowania poprzez porównywanie obiektów podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Przy tej metodzie ceny winny być znane lub w przypadku rozwiniętego rynku po przez korygowanie ceny średniej.
9. Do porównywania należy dobierać środki techniczne, które były przedmiotem transakcji sprzedaży w okresie ostatnich dwóch lat i min. trzy transakcje. Informacje dotyczące lokalnego rynku należy przywołać w opracowaniu.
10. Badany do porównania środek techniczny powinien być w miarę podobny pod względem:
 - cech fizycznych,
 - parametrów technicznych,
 - stanu prawnego,
 - cech użytkowych, ekonomicznych i rynkowych,
11. Ekspert powinien przyjęte do porównania jednostki uzasadnić przyjęciem rynku lokalnego oraz jego homogenicznością (podobieństwo).
12. Określenie wartości odtworzeniowej dokonuje się w podejściu kosztowym przy założeniu, że potencjalny nabywca nie zapłaci więcej niż kosztowałoby go odtworzenie takiej samej jednostki o tym samym stopniu zużycia.

13. Wartość odtworzeniowa jest równa kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia.
14. Wartość odtworzeniową określa się w podejściu kosztowym przy zastosowaniu techniki elementów scalonych lub nakładów koniecznych z uwzględnieniem stopnia zużycia.
15. Określając wartość należy brać pod uwagę i wskazać wszelkie okoliczności mogące mieć wpływ na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka utraty wartości jak:
 - stan techniczny,
 - przydatność użytkowania,
 - ekonomiczna żywotność,
 - określony tytuł prawny,
16. Inspekcję techniczną wykonuje się w celu potwierdzenia cech charakterystycznych, stanu technicznego i zużycia moralnego.
17. Ekspert wykonuje całokształt prac w oparciu o standardy zawodowe i przepisy korespondujące z budową, eksploatacją i obsługami przedmiotu stanowiącego rzeczowy składnik majątkowy.
18. Rys zakresu czynności:
 - spotkanie ze Zleceniodawcą,
 - zebranie dokumentów źródłowych,
 - przeprowadzenie wizji lokalnej,
 - przeprowadzenie badania aktualności rejestrów (jeśli występują),
 - badanie rynku,
 - wykonanie opracowania,
19. Poszczególne środki mogą posiadać szczególne uwarunkowania zasługujące na ocenę lub uwzględnienie.
20. Ekspert podejmuje temat, który jest w stanie wiarygodnie zawodowo zrealizować.

Zestawił Adam Pawski