

INSTRUKCJA FUNKCJONOWANIA **BAZY INFORMACJI O RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

tworzonej przez
Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości
pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

Bazę należy wypełniać starannie w sposób możliwie kompletny.

W bazie umieszczamy obligatoryjnie wszystkie informacje z aktu notarialnego, niezbędne do przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości oraz fakultatywnie inne informacje uzyskane z innych źródeł (poła opisowe).

Do bazy wpisujemy tylko i wyłącznie transakcje rynkowe.

Transakcji nierynkowych (darowizna, oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, sprzedaż nieruchomości obecnemu najemcy lub dzierżawcy w drodze bezprzetargowej, sprzedaż gruntu obecnemu użytkownikowi wieczystemu, sprzedaż lokalu dotychczasowemu najemcy) nie wpisujemy wcale.

Dane rynkowe wprowadzamy wykorzystując, co do zasady akty notarialne.

- a) Dopuszcza się wprowadzanie danych rynkowych na podstawie rejestrów prowadzonych w spółdzielniach mieszkaniowych, urzędach skarbowych i innych organach pod warunkiem wyraźnego wskazania takiego źródła informacji we właściwym polu programu WALOR.
- b) Nie dopuszcza się wprowadzania danych rynkowych na podstawie rejestrów prowadzonych w starostwach powiatowych.

Uwagi do niektórych pól programu WALOR:

- 1) Pola wymagalne wypełniamy korzystając jedynie z menu rozwijalnego. Program nie daje innej możliwości.
- 2) Jeśli chcemy dopisać nowy element do menu, to należy zgłosić nową nazwę do administratora (ProNET) przez Zarząd Stowarzyszenia.
- 3) Numery działek wpisujemy rozdzielone przecinkiem np. 12, 35/2, 455 . Nie używamy spójnika „i” .
- 4) Powierzchnia działek – wpisujemy zawsze łączną powierzchnię wszystkich działek. Jeśli mamy wiedzę o powierzchni poszczególnych działek to podajemy ją w polu opisowym. Do powierzchni działki nie dodajemy powierzchni z przeliczenia udziałów w innej działce np. drodze wewnętrznej . Informacje na temat udziałów w innej działce zamieszczamy w polu opisowym.
- 5) Cenę podajemy zawsze netto (bez VAT-u i innych opłat). Występująca w akcie notarialnym cenę brutto wpisujemy w polu opisowym.
- 6) Cenę podajemy w złotych np. 1234 zł (bez spacji rozdzielającej rząd tysięcy, czy milionów). Jeśli w akcie jest cena w innej walucie to należy ją przeliczyć na złotówki wg średniego kursu NBP na datę transakcji, a cenę w walucie zamieścić jako informację w polu opisowym.
- 7) Powierzchnię użytkową lub zabudowy podajemy w m² pisząc samą liczbę np. 125 (bez rozdzielania rzędów wielkości). Jeżeli w akcie notarialnym powierzchnia nie jest ściśle określona jako użytkowa lub zabudowy, to powierzchnię wpisujemy wyłącznie w polu opisowym.
- 8) Kubaturę podajemy w m³ pisząc samą liczbę np. 23456 (bez rozdzielania rzędów wielkości).
- 9) Nr repertorium podajemy pełny tj.: 1234/2003. Koniecznie podajemy imię i nazwisko notariusza i miejscowość. Jest to niezbędny element identyfikacji notariusza. Każdy notariusz prowadzi własne repertorium.
- 10) Udział w nieruchomości wspólnej podajemy w ułamku dziesiętnym np. 0,2344. Jeśli w akcie jest inny ułamek np. 124/345678 to program przelicza automatycznie.
- 11) Powierzchnię użytkową lokalu podajemy w m² wpisując samą liczbę np. 75,12.
- 12) Dla nieruchomości lokalowych i spółdzielczych praw do lokali - wpisujemy zawsze kondygnację i piętro. Parter to kondygnacja 1. W przypadku braku informacji na ten temat w akcie notarialnym, kondygnację/piętro spisujemy z księgi wieczystej lokalu.
- 13) Dla nieruchomości lokalowych obowiązkowo wypełniamy pole „rodzaj prawa do nieruchomości”.
- 14) W przypadku nieruchomości sprzedawanej przez Developera, w polu „sprzedający” wpisujemy developer, a w polu „sprzedający komentarz” jego nazwę.

- 15) Dla nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego zawsze podajemy datę do kiedy obowiązuje to prawo i czas obowiązywania (na ile lat zostało ustanowione lub ile lat zostało niewykorzystanych).
- 16) Dla nieruchomości lokalowych, obowiązkowo wypełniamy pole „Rodzaj budynku”.
To bardzo ważna informacja przy filtrowaniu transakcji .
- 17) Dla nieruchomości przemysłowych w polu „Powierzchnia użytkowa” lub „Powierzchnia zabudowy” wpisujemy sumę powierzchni użytkowych lub zabudowy wszystkich budynków. Jeżeli w akcie notarialnym powierzchnia nie jest ściśle określona jako użytkowa lub zabudowy, to powierzchnię wpisujemy wyłącznie w polu opisowym. Szczegółowy opis poszczególnych budynków zamieszczamy w polu „Opis pełny”.
- 18) Przy sprzedaży udziałów zawsze podajemy cenę transakcyjną dotyczącą tych udziałów.
Rzeczoznawca sam ocenia czy może tę cenę odnieść do 100%.
Uwaga – Kalkulator programu WALOR-2 nie przelicza powierzchni proporcjonalnie do udziałów.
Zatem ceny jednostkowe nie obrazują transakcji.
- 19) Do bazy wpisujemy umowy przeniesienia własności (pod datą przeniesienia własności). W opisie przywołujemy umowy warunkowe (datę i cenę).
- 20) Podajemy przeznaczenie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w dacie transakcji planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych warunkach zabudowy.
- 21) Dokładnie opisujemy sposób użytkowania nieruchomości zgodnie z aktem notarialnym i korzystając ze słownika w bazie. W przypadku lokali niemieszkalnych wpisujemy sposób użytkowania, jako „użytkowy”, jeżeli nie potrafimy go ściślej określić. Nie wolno pola zostawiać pustego, a opisywać sposób użytkowania w polu opisowym.
- 22) Dla transakcji zawieranych pomiędzy osobami prawnymi (kupujący lub sprzedający) wpisujemy w zakładce „komentarz” strony transakcji .
- 23) Obowiązkowo wpisujemy nr zmiany ewidencyjnej (o ile został ujawniony na akcie notarialnym) wg formuły 9/14.
- 24) Obowiązkowo, przed wysłaniem rekordów na serwer ProNET, oznaczamy transakcje ponadregionalne.

UWAGA KOŃCOWA :

Tylko kompletnie i starannie wypełniony rekord daje pełną informację o nieruchomości i o transakcji, co w konsekwencji czyni te informacje przydatne w tworzonych analizach rynku.