

Opinia prawna

Niniejsza opinia ma na celu określenie czy i w jakich przypadkach rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy jest uprawniony do odstąpienia od dokonania oględzin wycenianej nieruchomości.

- **Podstawa prawna:** Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§ 3 ust. 1 i 2).
- **Zakres oględzin:** Przepisy dopuszczają elastyczną interpretację pojęcia "oględzin" – mogą być one wykonane zarówno osobiście przez rzeczoznawcę, jak i przez osobę, której rzeczoznawca powierzy ich wykonanie (np. asystenta).
- **Odstąpienie od oględzin:** W szczególnie uzasadnionych przypadkach przepisy pozwalają na odstąpienie od osobistych oględzin, wymagając jedynie stosownego uzasadnienia w operacie szacunkowym.
- **Źródła informacji:** Operat szacunkowy może być sporządzony na podstawie:
 - Informacji i materiałów zebranych przez asystenta rzeczoznawcy podczas oględzin;
 - Materiałów (np. zdjęć, filmów) dostarczonych przez klienta za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
- **Interpretacja "szczególnie uzasadnionych przypadków":** Obejmuje m.in.:
 - Brak dostępu klienta do nieruchomości;
 - Niedogodność organizacyjna dla klienta w udzieleniu dostępu do nieruchomości;
 - Specyficzne okoliczności związane z lokalizacją, stanem nieruchomości lub innymi trudnościami logistycznymi.
- **Konkluzja:** Rzeczoznawca majątkowy, działając zgodnie z przepisami, ma prawo korzystać z szerokiego zakresu metod pozyskiwania danych do sporządzenia operatu szacunkowego, o ile uzasadni wybór takiego rozwiązania w dokumentacji.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Ustawa w art. 174 określa, że rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do

sporządzania operatów szacunkowych zgodnie z zasadami rzetelności i dokładności. Nie precyzuje jednak, że oględziny muszą być wykonane osobiście przez rzeczoznawcę.

2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r.

Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2:

- Oględziny nieruchomości powinny być wykonane w możliwym do zrealizowania zakresie.
- W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępianie od oględzin, pod warunkiem uzasadnienia tego w operacie szacunkowym.

II. Pojęcie "oględzin" i ich zakres

1. Definicja oględzin

Oględziny nieruchomości obejmują:

- Osobistą wizytę rzeczoznawcy na miejscu nieruchomości;
- Wizytę osoby, której rzeczoznawca powierzył wykonanie oględzin (np. asystenta);
- Analizę materiałów wizualnych dostarczonych przez klienta, w tym zdjęć i nagrań wideo.

2. Elastyczność podejścia

Rozporządzenie nie zawiera ograniczenia dotyczącego sposobu pozyskiwania danych. Pozwala to na uznanie, że oględziny mogą być przeprowadzone w sposób zdalny (np. za pomocą zdjęć lub filmów), o ile dane te umożliwiają rzetelną analizę nieruchomości.

III. Szczególnie uzasadnione przypadki odstępiania od oględzin

1. Przesłanki wynikające z przepisów

Przepisy przewidują, że rzeczoznawca może odstąpić od oględzin, jeśli:

- Występują obiektywne trudności w ich przeprowadzeniu;
- Wykonanie oględzin jest niemożliwe lub wyjątkowo utrudnione.

2. Propozycja szerokiej interpretacji

Do szczególnie uzasadnionych przypadków można zaliczyć:

- Brak możliwości fizycznego dostępu klienta do nieruchomości (np. nieruchomość jest wynajmowana i najemca odmawia wpuszczenia rzeczoznawcy);
- Utrudnienia logistyczne lub niedogodność dla klienta (np. klient znajduje się za granicą i nie może osobiście uczestniczyć w procesie oględzin, klient nie jest w stanie uzgodnić z rzeczoznawcą dogodnego dla obu stron terminu oględzin nieruchomości);
- Specyficzne okoliczności, takie jak trudna lokalizacja nieruchomości.

3. Obowiązek uzasadnienia

Decyzja o odstąpieniu od oględzin musi być uzasadniona w operacie szacunkowym, wskazując na obiektywne przyczyny oraz potwierdzając, że zastosowane metody były wystarczające do rzetelnego sporządzenia operatu.

IV. Wykorzystanie informacji od asystenta lub klienta

1. Informacje od asystenta rzeczoznawcy

Rzeczoznawca może powierzyć wykonanie oględzin osobie trzeciej (np. asystentowi). Materiały zebrane przez taką osobę (np. zdjęcia, notatki) mogą stanowić podstawę operatu szacunkowego.

2. Informacje dostarczone przez klienta

Materiały wizualne i opisowe przekazane przez klienta (np. zdjęcia lub nagrania wideo) również mogą być podstawą wyceny, pod warunkiem że są wystarczająco szczegółowe i wiarygodne.

V. Wnioski i rekomendacje

1. Rzecznawca majątkowy nie ma obowiązku osobistego wykonywania oględzin nieruchomości, jeśli klient wyrazi na to zgodę.
2. Przepisy umożliwiają sporządzenie operatu na podstawie danych dostarczonych przez asystenta rzeczoznawcy lub klienta.
3. Szeroka interpretacja "szczególnie uzasadnionych przypadków" pozwala na elastyczne podejście do oględzin, o ile jest to uzasadnione w operacie szacunkowym.

