

STANDARD III.3

USTALANIE STANU PRAWNEGO PRZEDMIOTU WYCENY

1. Rzeczoznawca majątkowy wyceniający nieruchomość ma obowiązek zbadania jej stanu prawnego, gdyż wpływa on na jej wartość.

W tym celu rzeczoznawca powinien:

1.1. Zażądać od zamawiającego przedstawienia mu dokumentów, z których wynika:

- a) komu i na jakiej podstawie prawnej przysługuje własność nieruchomości, ewentualnie kto i na jakiej podstawie jest posiadaczem nieruchomości lub jej części,
- b) jakie prawa rzeczowe (np. użytkowanie wieczyste, użytkowanie, służebności) lub zobowiązania (np. dożywocie, najem, dzierżawa) obciążają nieruchomość,
- c) co wchodzi w skład nieruchomości, gdzie ona jest położona, jaki jest jej charakter prawny, a odnośnie do budynków i lokali, kiedy zostały one wzniesione,
- d) społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obecne oraz przewidywane, wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego,
- e) odpowiednia decyzja administracyjna lub orzeczenie sądowe dotyczące przedmiotu wyceny.

1.2. Jeżeli przedstawione dokumenty budzą wątpliwości rzeczoznawcy lub jeśli zamawiający nie jest w stanie ich przedstawić, rzeczoznawca powinien samodzielnie ustalić stan prawny przedmiotu wyceny na podstawie stosownych wyjaśnień i oświadczeń zamawiającego oraz zbadania dostępnej dla niego dokumentacji prawnej.

Źródła informacji w tym zakresie powinny być wyraźnie powołane w operacie.

1.3. Ustalić z zamawiającym wycenę, na jakiej podstawie prawnej i na jakich warunkach, w tym w szczególności za jaką cenę, wyceniana nieruchomość została nabyta, o ile ma to wpływ na ustalenie jej wartości.

1.4. Ustalić z właścicielem lub innym zamawiającym wycenę, czy nieruchomość ta była oferowana celem zbycia, kiedy i na jakich warunkach.

2. Ustalenia dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny muszą się mieścić w treści operatu szacunkowego. W szczególności rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest podać wszelkie istniejące na nieruchomości obciążenia (w tym hipoteki, służebności itp.), zaznaczając, które z nich uwzględnił przy ustaleniu wartości przedmiotu wyceny.
3. O ile z umowy z zamawiającym lub z innych, niezależnych od rzeczoznawcy przyczyn wynika ograniczenie zbadania stanu prawnego nieruchomości, powinno to być w operacie **wyraźnie zastrzeżone i uzasadnione**.