



Twórca	PFSRM
Status	archiwalny
Charakter	TNI – Tymczasowa Nota Interpretacyjna
Data uchwalenia	bd.
Data wycofania	27 marca 2017 r.

S T A N D A R D III.3

USTALANIE STANU PRAWNEGO PRZEDMIOTU WYCENY

1. Rzecznawca 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**.