

Ocena operatu szacunkowego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 10, sierpień 2019 09:26

Monika Małowiecka

Odsłony: 1563

Ocena operatu szacunkowego przez organ administracji nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych – stwierdził NSA w wyroku z dnia 7 marca 2014 r. (sygn. I OSK 1894/12).

Pozycja rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego. Zarówno przepisy ustawy, jak również standardy zawodowe oraz kodeks etyki nakładają na rzeczoznawcę majątkowego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości obowiązek wykorzystania zarówno swojej wiedzy specjalistycznej, jak również dokładania należytej staranności.

Ocena operatu szacunkowego przez organ administracji nie jest więc możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych. O wyborze podejścia i metody szacowania nieruchomości w obecnym stanie prawnym decyduje rzeczoznawca. Również tylko rzeczoznawca decyduje o doborze nieruchomości, które przyjmuje do porównania. Jeśli strona ma zastrzeżenia co do rzetelności i prawidłowości wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, to może skorzystać z możliwości oceny operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w celu skontrolowania prawidłowości sporządzenia tego operatu - do czego jest uprawniona na mocy art. 157 ustawy. Możliwość ta i skorzystanie z niej zależy jednak od inicjatywy strony, która dąży do zakwestionowania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jako podstawy wydania decyzji.