

Rekomendacje dla rzeczoznawców majątkowych

dotyczące wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa

U podstaw dokonania rzetelnej i profesjonalnej wyceny nieruchomości leży właściwe ustalenie stanu nieruchomości, w tym dokonanie oględzin. Oględziny nieruchomości stanowią ten element wyceny, który w istotny sposób wpływa na proces szacowania nieruchomości. Bez dokonania oględzin nieruchomości, a także bez analizy dokumentów pozwalających na ustalenie stanu oraz przeznaczenia nieruchomości dokonanie wyceny i w efekcie sporządzenie operatu szacunkowego nie jest możliwe.

Panujący obecnie w kraju stan epidemii wymagający zachowania szczególnych środków ostrożności w celu zapobiegania rozprzestrzenianiu się wirusa SARS-CoV-2 powoduje jednak, że nie tylko dopuszczalne, ale i konieczne jest **przyjęcie nadzwyczajnych i uproszczonych rozwiązań**.

Poniżej przedstawiono rekomendacje Ministerstwa Rozwoju dotyczące wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych w czasie pandemii koronawirusa.

Oględziny nieruchomości

1. **Należy bezwzględnie przestrzegać wytycznych GIS** związanych z pandemią koronawirusa, a tam gdzie jest to możliwe, przy dokonywaniu oględzin nieruchomości **należy dodatkowo wprowadzać stosowne zabezpieczenia minimalizujące bezpośredni kontakt z drugą osobą (np. właścicielem nieruchomości, zleceniodawcą)**.
2. W przypadku wątpliwości, czy możliwe jest bezpieczne przeprowadzenie oględzin nieruchomości, dopuszczalne jest ustalenie stanu techniczno-użytkowego oraz stanu otoczenia nieruchomości **w oparciu o pisemne oświadczenie** właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego i/lub innej osoby czy instytucji posiadającej niezbędne informacje, **przekazaną przez te osoby dokumentację fotograficzną nieruchomości** poświadczoną za zgodność ze stanem faktycznym, a także w przypadku nieruchomości zabudowanych – na podstawie **wszelkich innych dokumentów przekazanych przez Zleceniodawcę umożliwiających ustalenie rodzaju wykorzystanych materiałów wykończeniowych**. Wydruki i/lub kopie oświadczeń oraz przekazanej dokumentacji załącza się do operatu szacunkowego.
3. W przypadku trudności z uzyskaniem niezbędnej dokumentacji od Zleceniodawcy dopuszczalne jest **ograniczenie osobistych oględzin nieruchomości wyłącznie do wizji lokalnej z zewnątrz**, bez potrzeby kontaktu z innymi osobami. W protokole z oględzin nieruchomości zamieszcza się adnotację, że odbyły się one bez udziału zainteresowanych z uwagi na panującą w kraju pandemię koronawirusa.
4. Jeżeli stan techniczno-użytkowy oraz stan otoczenia nieruchomości zostały ustalone na podstawie informacji oraz dokumentacji przekazanej od właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego i/lub innej osoby czy instytucji, a także w przypadku gdy oględziny nieruchomości zostały przeprowadzone w ograniczonym zakresie, **po ustaniu stanu epidemii wskazane jest dokonanie ponownych oględzin nieruchomości** po to, aby zweryfikować oraz potwierdzić prawidłowość informacji, na podstawie których dokonano wyceny nieruchomości. Jeżeli podczas ponownych oględzin nieruchomości wyjdą na jaw **nieujawnione wcześniej okoliczności, które mogą istotnie wpływać na wartość nieruchomości, należy dokonać ponownej wyceny nieruchomości**.

Dostęp do dokumentów i rejestrów zawierających dane o nieruchomościach

1. W celu pozyskania danych niezbędnych w procesie wyceny nieruchomości wskazany jest **kontakt** z instytucjami oraz urzędami **wyłącznie drogą telefoniczną oraz elektroniczną**.
2. Pomimo, że wiele instytucji oraz organów zostało zamkniętych dla bezpośredniej obsługi interesantów, dostęp do różnego rodzaju informacji niezbędnych w procesie szacowania nieruchomości możliwy jest **przy wykorzystaniu systemów teleinformatycznych** (m.in. Elektroniczne Księgi Wieczyste, serwis geoportal.pl).
3. Wnioski o udostępnianie niezbędnych informacji, np. z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego **mogą być składane drogą elektroniczną**. Wnioskowana dokumentacja może być przekazywana przez właściwe organy rzeczoznawcom majątkowym **w postaci np. skanów dokumentów, czy w innej formie elektronicznej**. Do operatu szacunkowego można załączyć wydruki tych dokumentów.
4. W sytuacji gdy niezbędne jest uzyskanie oryginału dokumentu **sugerowanym sposobem odbioru dokumentu jest wysyłka pocztowa**.
5. Niektóre urzędy oraz instytucje zapewniają możliwość zapoznania się z dokumentami dostępnymi wyłącznie w formie papierowej. W takich przypadkach zalecane jest wcześniejsze skontaktowanie się (telefoniczne lub drogą elektroniczną) z właściwym urzędem bądź instytucją **w celu umówienia wizyty**.

Szczególne okoliczności wyceny nieruchomości

Wszelkie **szczególne uwarunkowania** dokonywanej wyceny nieruchomości, ograniczenia dostępu do informacji, jak i możliwości oględzin nieruchomości należy omówić ze Zleceniodawcą wyceny oraz **wyraźnie opisać w operacie szacunkowym**.

Przekazanie operatu szacunkowego Zleceniodawcy

Zaleca się ustalenie ze Zleceniodawcą wyceny **takiego sposobu odbioru** sporządzonego operatu szacunkowego, **który nie będzie wymagał bezpośredniego kontaktu**. Sugerowanym sposobem przekazania operatu szacunkowego jest **wysyłka pocztowa**. Do czasu otrzymania oryginału dokumentu przesyłką pocztową możliwe jest posługiwanie się skanem operatu szacunkowego.