

Operat szacunkowy jest opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego o wartość nieruchomości i stanowi dokument urzędowy. Może być sporządzany wyłącznie w formie pisemnej. Operat musi obrazować całe postępowanie przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego, w wyniku którego zostanie określona wartość nieruchomości

Operat zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- określenie nieruchomości i zakresu wyceny,
- określenie celu wyceny,
- podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości,
- ustalenie daty określenia wartości nieruchomości,
- opis stanu nieruchomości,
- wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów,
- wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
- analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,
- wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.

Czynności w stosunku do już opracowanego operatu szacunkowego, polegają na:

- potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego,
- opiniowaniu operatu szacunkowego,
- ocenie prawidłowości wycen.

Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził (art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).

Przez opiniowanie operatu szacunkowego rozumie się czynności rzeczoznawcy lub rzeczoznawców majątkowych w stosunku do operatu szacunkowego sporządzonego przez innego lub innych rzeczoznawców, a mające na celu analizę formalno-prawną, oraz zajęcie stanowiska, co do:

- jego zgodności z przepisami prawa i standardami zawodowymi, w tym co do kompletności opracowania,
- przydatności tego operatu dla celu, w jakim został on sporządzony, lub miałby być wykorzystany.

Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.

Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa powyżej. W przypadku gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przed sądem powszechnym, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.

Zasady powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości.

