

Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która reguluje zawód rzeczoznawcy majątkowego, nakłada na przedsiębiorcę prowadzącego działalność w zakresie wyceny nieruchomości obowiązek ubezpieczenia OC za szkody wyrządzone w związku z wykonaniem umowy.

Minimalna suma gwarancyjna powyższego ubezpieczenia OC, określona przez Ministra finansów w rozporządzeniu z dnia 13 grudnia 2013 r., wynosi równowartość w złotych 25 000 euro.

Funkcjonujące w taki sposób prawo daje rzeczoznawcy majątkowemu możliwość dokonania indywidualnego wyboru w zakresie dodatkowego ubezpieczenia powyżej sumy gwarancyjnej, a także wysokości kwoty ubezpieczenia dobrowolnego. Co więcej - skonstruowana w powyższy sposób regulacja prawna ugruntowuje wśród rzeczoznawców praktykę wyboru jedynie polisy OC na minimalną sumę gwarancyjną, która jest najtańszym rozwiązaniem dla przedsiębiorcy, prowadzącego działalność w zakresie wyceny nieruchomości.

Nasuwa się pytanie o charakterze istotnym - czy minimalna suma gwarancyjna jest wystarczająco wysoka, by zapewnić bezpieczną wycenę nieruchomości? Nie ulega wątpliwości, że im droższy przedmiot wyceny, potencjalnie tym większa może być szkoda wyrządzona przez rzeczoznawcę w związku z wykonaniem umowy o wycenę.

Przykład: rzeczoznawca wycenił wszystkie 4 lokalowe nieruchomości użytkowe na zlecenie właściciela nieruchomości, znajdujące się w jednym budynku wielolokalowym, w celu przystąpienia do negocjacji handlowych na potrzeby sprzedaży, określając ich łączną wartość na 1 000 000 zł. Po zakończeniu transakcji (nieruchomość sprzedano za 1 000 000 zł) byłby właściciel, mając wątpliwości co do prawidłowości sporządzenia tego operatu szacunkowego, skierował sprawę do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, zawierając z nią umowę o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia opinii. W wyniku przeprowadzonej oceny organizacja zawodowa wydała ocenę negatywną w stosunku do powyższej wyceny, która straciła charakter opinii o wartości. Co więcej – przy wspomnianej ocenie ustalono, że w wyniku nieprawidłowego sporządzenia operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy błędnie określił łączną wartość powyższych nieruchomości na datę sprzedaży na 1 000 000 zł, zamiast na 1 500 000 zł.

Zatem rzeczoznawca wyrządził szkodę, przy czym polisa ubezpieczeniowa na minimalną sumę gwarancyjną nie będzie w stanie pokryć roszczenia odszkodowawczego byłego właściciela. Rozważne zachowanie stron wyceny wymaga, by poznały one szczegóły polisy OC rzeczoznawcy sporządzającego opinię o wartości nieruchomości. Nie mniej ważna w procesie bezpiecznej wyceny jest również postawa rzeczoznawcy - zawód rzeczoznawcy majątkowego jako zawód zaufania publicznego wymaga od niego odpowiedzialności

EXPERT – IWAN SEPETLIEW

polegającej na wyborze polisy OC, która jest dostosowana do przeciętnej wartości nieruchomości, które stanowią przedmiot jego wycen.

Opracowanie:

Iwan Sepetliew