

Odpowiedź dotycząca artykułu autorstwa P. Emilii Świętochowskiej, który opublikowano w GAZECIE PRAWNEJ z dnia 13.07.2017r. pt. Wycena nieruchomości to niezły biznes. Rzeczoznawcy zarabiają na podwyższaniu stawek.

Autorka artykułu P. Emilia Świętochowska stwierdziła, że „organizacje branżowe rzeczoznawców majątkowych dzięki jednemu przepisowi zdobyły ogromną władzę, pozwalającą zarabiać na podważaniu wycen nieruchomości”.

Język polski, mimo skłonności do tworzenia konstrukcji słownych o wielu znaczeniach, daje możliwość wyrażania opinii jednoznacznych, dlatego zwrócić należy uwagę, że to nie „organizacje zawodowe zdobyły” ale „ustawodawca dał” organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych możliwość oceny operatów szacunkowych. To nadal ustawodawca w trybie kolejnej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami w dniu 05.11.2009r dodał w art. 157 ustęp 1a będący sankcją w wyniku negatywnej oceny operatu szacunkowego.

Stowarzyszenia zrzeszone w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych **nigdy nie ubiegały się o sankcję wynikającą z przywołanego art.157 ust 1a.**

To właśnie stowarzyszenia zrzeszone w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. od 2010r. domagały się skreślenia ust. 1a w art. 157 – jako sprzecznego z normami konstytucyjnymi (art. 17, 22, 45, 47 i 78), szkodliwego dla zawodu i niebezpiecznego dla zespołów oceniających z punktu widzenia odpowiedzialności, wymagający w dodatku, zbędnego z punktu widzenia poszczególnych stowarzyszeń, zaangażowania organizacyjnego w publikowanie orzeczeń tych komisji.

Próby wprowadzenia w latach 2011 - 2012 przez PFSRM procedury odwoławczej skończyły się nakazem organu nadzorczego zaprzestania takich praktyk.

Środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych, reprezentowane przez PFSRM, przyjmie z ulgą i zadowoleniem likwidację przedmiotowego przepisu sankcyjnego przez Sejm (w dniu 07 lipca br.) i Senat (w dniu 15 lipca br.).

Skończy się okres wyręczania się, przez organy prowadzące stosowne postępowania, organizacjami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z kpa decyzję o możliwości wykorzystania zakwestionowanego operatu w danej sprawie będzie podejmował organ prowadzący postępowanie.

Autorka wspiera główną tezę swego artykułu wypowiedziami przedstawicieli kilkunastoosobowych 2-ch stowarzyszeń działających od paru lat (2 i 4) poza strukturami działającej od 25 lat Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Ustawodawca w art. 157 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wyróżnia podmiotowo jakiegokolwiek organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Każda z tych organizacji, stosownie do oceny swoich możliwości, może, na wniosek uprawnionych podmiotów, w trybie zawieranych umów podejmować się oceny operatów szacunkowych. Wszystkie te organizacje mają swobodę w zawieraniu umów o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, również w zakresie kosztów takiej oceny. Granicą tej swobody jest rzetelność oferowanych usług wyłącznie w oparciu o przepisy prawa.

Autorka artykułu przytacza opinię jednego z rozmówców, że „**wkład pracy komisji opiniujących jest zupełnie niewspółmierny do ceny opinii, tym bardziej, że jej opracowanie to czasem dwie godziny roboty**”

Przestawiona opinia nie świadczy o profesjonalizmie krytyka, który z powodu stażu powinien znać realia tak samego procesu wyceny jak i jej oceny merytorycznej. Ani sporządzenia operatu, nawet prostego, a zwłaszcza skomplikowanego, wielowątkowego ani tym bardziej oceny czyjejs pracy, nie można odpowiedzialnie przeprowadzić w dwie godziny. Opinia ta jest rażąco nieuczciwa i jej Autor – przewodniczący stowarzyszenia, które nie prowadzi działalności opiniodawczej - powinien się od takowej powstrzymać.

Kwestią wymagającą napiętnowania jest korupcja polegająca na „kupowaniu” negatywnego czy pozytywnego wyniku oceny. O tym procederze PFSRM może się wypowiadać jedynie w formie komentarza o faktach prasowych. W praktyce PRSRM nie miało bowiem miejsca uzależnianie wysokości wynagrodzenia od efektu pracy Zespołów Oceniających ani też składanie obietnic wydania opinii negatywnej lub pozytywnej.

Przytoczone w artykule opinie, że „*Negatywne opinie wydawane są niemal z automatu*”, „*Komisje często mają zastrzeżenia nie do merytorycznych kwestii, ale np. do tego, że nie w tym miejscu co trzeba postawiono przecinek*”, „*Błędy w operatach się zdarzają, ale czasem są one na tyle techniczne, że nie mają wpływu na ostateczną ocenę wartości nieruchomości i nie są dyskwalifikujące*” nie są oparte na rzeczywistości .

Należy pamiętać, że do komisji oceniających nie trafiają wszystkie operaty, ale tylko te, które ich odbiorcom (zlecającym lub podmiotom zainteresowanym) wydały się nieprawidłowe. Operaty poddane ocenie przeszło zatem przez pierwsze sito weryfikacyjne samych odbiorców.

Na podstawie analiz przeprowadzonych w roku 2016 przez członków Komisji Arbitrażowej PFSRM ustalono pewien obraz niedoskonałości operatów szacunkowych a w ramach tego także to, że zdarzają się zgłoszone do zaopiniowania operaty dobre a co za tym idzie powstają pozytywne opinie o tych operetach. To, że większość zgłoszonych do oceny operatów uzyskuje oceny negatywne nie jest jednak wynikiem złośliwości oceniających, Wraz z upływem czasu i upowszechnieniem się wiedzy na temat wyceny, odbiorcy wycen stali się bardziej świadomi i bardziej wymagający. Dlatego „nie kupują” treści niektórych operatów i szybko sami wychwytyją fałsz intelektualny lub zwykłe braki merytoryczne. To stąd wynika wysoki odsetek negatywnych ocen kontrolowanych operatów w skali kraju (w działaniach Komisji Arbitrażowej ale także Komisji Oceniających przy stowarzyszeniach) opinie zakończone negatywnymi ocenami stanowiły w latach 2014 – 2016 ok. 85% przypadków ocen.

Warto jednak pamiętać, o pierwotnych przyczynach zgłaszanej krytyki operatów. Nie są one wyartykułowane w zleceniach oceny, nie mniej jednak leżą u podstaw tych zleceń. Z prawdopodobieństwem bliskim pewności można to przyjąć, że bezpośrednim powodem kierowania operatów do kontroli jest brak zgody na wynik wyceny. Jak wynika z doświadczeń Komisji Arbitrażowej, ale także Komisji Oceniających przy sfederowanych stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych, w przypadkach, w których zainteresowani odbiorcy operatów dostrzegali nieprawidłowy wynik wyceny – podmiot kontrolujący takie operaty znajdował w tych operatach istotne błędy. Wielkość ok. 85% można zatem potraktować jako współczynnik korelacji pomiędzy przypadkami trafności zgłoszenia operatów do oceny w ogóle a przypadkami zidentyfikowania w danych operatach błędów. Uznać należy zatem, że to nie zespoły oceniające są nieprzychylnie autorom wycen, ale że **w większości przypadków zgłoszenia operatów do kontroli były zasadne.** Można

powiedzieć, że „częstokroć wnioskujący o dokonanie ocen operatów, bez znajomości podstaw wyceny, „w większości strzelają jak do kaczek - bez pudła...” (cytat z opinii członka KA PFSRM w ankiecie na temat jakości operatów). Być może dzieje się tak „bez znajomości zasad wyceny” ale zapewne z dobrą znajomością rynków lokalnych i świadomością wartości nieruchomości, którymi jak wykazuje przeprowadzona ankieta, nie zawsze dysponują autorzy kontrolowanych wycen. (ok. 40% błędów wykrytych w analizowanych przez członków Komisji Arbitrażowej operatach to błędy związane z analizą rynku a dalsze z 20% to błędy wynikające z nieprawidłowych rachunków). Potwierdzałoby to prawdę, że w wycenie ważniejsza od narzędzi matematycznych jest rzetelna znajomość rynku i mechanizmów kreujących ceny i wartości. Fakt ten przebija w wyraźny sposób z wyników przeprowadzonej ankiety.

Nie jest prawdą przytoczona w artykule opinia, że „nie ma żadnych ustawowych kryteriów, według których stowarzyszenia muszą weryfikować operaty”

Opiniowanie operatów szacunkowych oparte jest bowiem na Ustawie o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a w szczególności na § 56 tego Rozporządzenia. Zarzuty podnoszone na podstawie art. 175 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mają zastosowania do oceny operatu szacunkowego, powinny bowiem odnosić do samych czynności rzeczoznawcy majątkowego a te są przedmiotem oceny Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Rozmówcy Autorki nie wskazali *„Specjalistów krytycznie nastawionych do biznesowej działalności organizacji zawodowych”*

Kim są owi „specjaliści” by bez ich przedstawienia można było na ich zdaniu budować opis jakiegokolwiek rzeczywistości. Rzetelność dziennikarska wymaga przedstawienia podmiotu, którego opinie się bezkrytycznie powiela. Być może krytyczne nastawienie „specjalistów” do „biznesowej działalności organizacji zawodowych” wynika z odsunięcia owych „specjalistów” od tej „działalności”.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zobowiązana przez zrzeszone w niej stowarzyszenia do stosownych działań, między innymi przez udział naszych przedstawicieli w procedurze legislacyjnej, wyraża zadowolenie z likwidacji w art.157 ustępu 1a z treści ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mgr inż. Iwo Betke – rzeczoznawca majątkowy
Przewodniczący Komisji Arbitrażowej PFSRM w latach 2002-03.2017

Dr inż. Jacek Zyga – rzeczoznawca majątkowy
Wieloletni Członek Komisji Arbitrażowej