



## **STANDARDY ZAWODOWE POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

### **KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY KSWP**

## **OGÓLNE REGUŁY POSTĘPOWANIA**

#### **1. WPROWADZENIE**

- 1.1. Niniejszy standard przedstawia ogólne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
- 1.2. Niniejszy standard potwierdza główne zasady, na których oparta jest działalność prowadzona przez rzeczoznawców majątkowych, w szczególności zaufanie, uczciwość, rzetelność i profesjonalizm.

#### **2. WYMAGANIA OGÓLNE**

- 2.1. Przyjmując zamówienie na wykonanie wyceny, opracowania lub ekspertyzy, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy powinien uzgodnić z zamawiającym przedmiot, zakres i cel wyceny, opracowania lub ekspertyzy.
- 2.2. Rzeczoznawca majątkowy nie powinien podejmować czynności zawodowych, które wykraczałyby poza jego wiedzę, umiejętności i kompetencje zawodowe.
- 2.3. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonać oceny żądań zamawiającego, biorąc przy tym pod uwagę istotne okoliczności zlecenia, a formułując opinie nie powinien ulegać wpływom innych osób. Rzeczoznawca majątkowy powinien dbać o ochronę swojej niezależności i unikać konfliktu interesów, odmawiając przyjmowania jakichkolwiek korzyści, które mogłyby naruszać jego niezależność, uczciwość i obiektywizm przy wykonywanych czynnościach lub mogłyby być postrzegane jako naruszające te zasady.
- 2.4. Rzeczoznawca majątkowy powinien postępować uczciwie oraz dążyć do zapewnienia zaufania do swojej pracy, zachowując obiektywizm, w



szczegółności przy gromadzeniu, ocenianiu i przekazywaniu informacji oraz wykonywaniu wszelkich innych czynności.

- 2.5. Rzeczoznawca majątkowy powinien przedkładać obiektywizm ponad interesy własne i swojego środowiska oraz nie powinien angażować się w działania sprzeczne z prawem lub podważające zaufanie do pracy rzetelnego rzeczoznawcy majątkowego.
- 2.6. Reputacja rzetelnego i profesjonalnego rzeczoznawstwa majątkowego jest jedną z najwyższych wartości środowiska i musi być chroniona poprzez etyczne zachowanie i działanie jednostki.

### **3. SZCZEGÓLNA STARANNOŚĆ**

- 3.1. Szczególna staranność, do zachowania której zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy podczas wykonywania działalności zawodowej, polega w szczególności na:
  - 3.1.1. dokonywaniu wszelkich czynności niezbędnych do właściwego wykonania powierzonych obowiązków, a w tym między innymi dokonania oględzin nieruchomości,
  - 3.1.2. przedstawianiu zamawiającemu, operatu szacunkowego, opracowania lub ekspertyzy w formie uporządkowanej, umożliwiającej prześledzenie toku rozumowania rzeczoznawcy majątkowego oraz przyjętych przez niego założeń,
  - 3.1.3. wskazaniu przyczyn, z powodu których dana czynność nie została wykonana, lub też została wykonana w ograniczonym zakresie.
- 3.2. Rzeczoznawca majątkowy powinien wykazać szczególną staranność również w organizowaniu, planowaniu i prowadzeniu praktyk zawodowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Przy podejmowaniu decyzji dotyczących nauczania i prowadzenia praktyk zawodowych rzeczoznawca majątkowy powinien kierować się nie tylko posiadaną wiedzą i doświadczeniem zawodowym ale także posiadanymi umiejętnościami w jej przekazywaniu.



#### **4. UJAWNIANIE ISTOTNYCH INFORMACJI**

- 4.1. Jeżeli rzeczoznawca majątkowy jest powiązany z podmiotem, który wykonuje inne czynności zawodowe względem wycenianej nieruchomości, w szczególności jako: pośrednik, zarządca lub doradca, powinien ujawnić ten fakt w operacie szacunkowym, opracowaniu lub ekspertyzie.
- 4.2. W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez więcej niż jednego rzeczoznawcę majątkowego dopuszczalna jest klauzula o częściowej odpowiedzialności w zakresie dotyczącym odrębnego szacowania przez autorów wyceny poszczególnych składników mienia lub wyceny przy zastosowaniu różnych podejść.
- 4.3. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek ujawnić w operacie szacunkowym opracowaniu lub ekspertyzie wszystkie istotne fakty, o których posiada wiedzę, związane z przedmiotem wyceny, opracowania lub ekspertyzy.

#### **5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 5.1. Wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług powinno, uwzględniać stopień skomplikowania opracowania i zakres wiadomości specjalnych niezbędnych do jego realizacji. Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno reklamować i oferować usług poniżej kosztów ich świadczenia.
- 5.2. W celu stworzenia możliwości wykazania przez rzeczoznawcę majątkowego prawidłowości wykonanych czynności szacowania i sporządzenia operatu szacunkowego, opinii lub ekspertyzy zaleca się archiwizowanie operatów szacunkowych, opinii lub ekspertyz oraz dokumentów stanowiących ich podstawę w okresie trzech lat od daty ich sporządzenia.
- 5.3. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek rozważnie wykorzystywać i chronić informacje uzyskane w trakcie wykonywania swoich obowiązków i nie może ich wykorzystywać dla uzyskania osobistych korzyści lub w jakimkolwiek innym celu, który byłby sprzeczny z prawem lub przynosiłby szkodę zlecającemu.
- 5.4. Rzeczoznawca majątkowy swoim postępowaniem i współpracą z innymi rzeczoznawcami majątkowymi umacnia rangę i znaczenie rzeczoznawstwa majątkowego, a w stosunkach z innymi rzeczoznawcami majątkowymi postępuje w sposób godny i uczciwy.



5.5. Rzecznawca majątkowy posługuje się pieczęcią, której wzór określa załącznik do standardu.

## **6. OPRACOWANIE I ZASADY STOSOWANIA STANDARDU**

6.1. Założenia do standardu i jego opracowanie powstały w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Radosław Gaca, Jerzy Adamiczka, Zbigniew Brodaczewski, Mirosław Chumek, Wojciech Daniel, Jerzy Dydenko, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka, Monika Nowakowska, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski.

6.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Radosław Gaca, Jerzy Adamiczka, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Mirosław Chumek, Wojciech Daniel, Jerzy Dydenko, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka, Monika Nowakowska, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.

6.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 22 marca 2012 r. i włączony jako Standard zawodowy podstawowy nr KSWP 0 do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Uchwałą Rady Krajowej z dnia 7 kwietnia 2014 r. dokonano zmiany w ramach PKZW polegającej na rezygnacji z dotychczas stosowanej numeracji poszczególnych standardów i not interpretacyjnych. Rada Krajowa PFSRM w dniu 14 grudnia 2021 roku podjęła uchwałę (uchwała RK nr 13/2021) zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych”, zastępując dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”.

6.4. Standard od dnia 23 marca 2012 r. jest zalecany do stosowania.



### Załącznik, o którym mowa w pkt 5.5 Standardu

Załącznik zawiera treść i wzór graficzny w skali 1:1 oraz opis parametrów pieczęci zawodowej.

Pieczęć w kształcie elipsy o osi wielkiej (*średnicy transversalnej*) wynoszącej 40 mm i osi małej (*średnicy sprzężonej*) wynoszącej 31 mm. Pieczęć powinna dawać odcisk tuszowy niebieski oraz zawierać kolejny numer rejestru pieczęci prowadzonego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

