

Dobre praktyki w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych

Opiniowanie operatów szacunkowych jest ważną i odpowiedzialną sferą działalności środowiska rzeczoznawców majątkowych. Jest to kompetencja organizacji zawodowych wynikająca z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Opinie dotyczące oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego mają bezpośredni wpływ na rozstrzygnięcia podejmowane w procedurach urzędowych (administracyjnych, sądowych, kontrolnych itp.), w obrocie gospodarczym i w prywatnych sprawach majątkowych obywateli. Wnioski wynikające z opinii wpływają na zaufanie do środowiska rzeczoznawców majątkowych i kształtują opinię o zawodzie.

Uwzględniając powyższe, mając w szczególności na uwadze zapewnienie, by ocena prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych:

- *dokonywana była przez PSFRM i zrzeszone stowarzyszenia na jednolitych zasadach,*
- *przeprowadzana była na wysokim poziomie merytorycznym, obiektywnie, przez osoby doświadczone i kompetentne, przy uczestnictwie Autora operatu,*
- *uwzględniała konieczność szczegółowego uzasadnienia i wskazania podstaw formułowanych zarzutów,*
- *koncentrowała się przede wszystkim na kwestiach istotnych dla wyniku wyceny,*

PFSRM opracowała niniejsze zasady, które stosowane będą przez Komisję Arbitrażową PFSRM i rekomendowane do stosowania przez stowarzyszenia sfederowane.

* * *

Użyte w niniejszym opracowaniu skróty/wyrazy oznaczają:

UGN – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

Rozporządzenie – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Standardy zawodowe – standardy zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Ocena operatu, opiniowanie operatu - ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wg art. 157 UGN

Opinia - opinia będąca efektem postępowania, o którym mowa w art. 157 UGN.

I. Ogólne zasady działania komisji opiniujących

- 1.1. Przedmiotem opiniowania może być operat szacunkowy lub inne opracowanie dotyczące określenia wartości nieruchomości lub praw do nieruchomości (zwane w dalszej części „operatem” lub „operatami”).
- 1.2. Opiniowaniu mogą podlegać operaty sporządzone nie wcześniej, niż 2 lata wstecz. Zasada ta nie dotyczy operatów kierowanych do oceny przez instytucje publiczne państwowe i samorządowe, w związku z toczącymi się postępowaniami sądowymi, administracyjnymi, kontrolnymi itp.
- 1.3. Opiniowanie następuje na zlecenie:
 - podmiotu, na zamówienie którego został sporządzony operat,
 - autora operatu,
 - podmiotu, którego interesu prawnego dotyczy treść operatu,
 - instytucji publicznych państwowych i samorządowych, w związku z toczącymi się postępowaniami sądowymi, administracyjnymi, kontrolnymi itp.
- 1.4. Przyjmując operat do oceny należy uzyskać od zamawiającego informację, czy:
 - sporządzony był w okresie ostatnich 12 miesięcy inny operat tej samej nieruchomości dla tego samego celu,
 - operat był wcześniej przedmiotem opinii innej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych,
 - operat został wykorzystany, tzn. czy dokonane zostały na jego podstawie określone czynności prawne lub inne.

W miarę możliwości należy uzyskać ww. dokumentację od zamawiającego.

- 1.5. Autor opiniowanego operatu powinien być informowany o wszczęciu przez organizację zawodową postępowania oceniającego. Jeżeli ocena operatu następuje na potrzeby organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości, poinformowanie Autora operatu może nastąpić wyłącznie w uzgodnieniu z zamawiającym opinię.
- 1.6. Z zastrzeżeniem pkt. 1.5., Autor operatu ma prawo czynnie uczestniczyć w postępowaniu opiniodawczym poprzez składanie wyjaśnień i udzielanie odpowiedzi na pytania zadane przez zespół oceniający.

II. Zasady dokonywania oceny i zawartość opinii dotyczącej prawidłowości sporządzenia operatu

- 2.1. W ramach oceny operatu należy zapoznać się z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny. Wskazane jest przeprowadzenie jej oględzin. Jeżeli z uzasadnionych przyczyn nie dokonuje się oględzin, okoliczność ta powinna być uzasadniona w treści opinii.
- 2.2. Oceny prawidłowości dokonuje się na podstawie analizy treści operatu, ze szczególnym uwzględnieniem ustalenia i opisu stanu nieruchomości, jej przeznaczenia, przeprowadzonej analizy rynku, w tym zbioru transakcji, na podstawie którego ustalono wartość oraz zastosowanej metodyki wyceny i dokonanych obliczeń wraz z uzasadnieniem.
- 2.3. Jeżeli Autor operatu korzysta z prawa uczestniczenia w postępowaniu oceniającym, to jego wyjaśnienia i odpowiedzi na zadane pytania zamieszcza się w treści opinii wraz z odniesieniem się do nich zespołu oceniającego.
- 2.4. Ocena operatu szacunkowa powinna dotyczyć w szczególności:
 - sprawdzenia, czy Autor operatu posiadał w dacie sporządzenia operatu uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego,
 - poprawności formalnej, tj. kompletności operatu adekwatnej do celu wyceny, wynikającej z wymogów prawnych,
 - zgodności przyjętego sposobu wyceny z przepisami prawa, które precyzują zasady wyceny, określają istotę wycenianego prawa, bądź określają warunki funkcjonowania, eksploatacji i gospodarowania przedmiotem wyceny, a także sprawdzenia aktualności zastosowanych przepisów prawa na datę wyceny,
 - poprawności ustalenia stanu nieruchomości,
 - prawidłowości przeprowadzonej analizy rynku, która była podstawą przyjętych w operacie założeń, w tym w szczególności adekwatności przyjętego do analizy rodzaju rynku do uwarunkowań planistycznych wycenianej nieruchomości,
 - poprawności metodycznej zastosowanego podejścia, metody i techniki wyceny,
 - poprawności zastosowanych formuł obliczeniowych i przeprowadzonych obliczeń,
 - adekwatności poziomu określonej wartości rynkowej do typowych, najczęściej występujących cen w obrocie.
- 2.5. W ramach oceny prawidłowości sporządzenia operatu sporządzonego przy zastosowaniu podejścia porównawczego, zespół oceniający bada m.in. rynek lokalny, w szczególności pod kątem:

- zasadności doboru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny (nieruchomości podobnych) i ich cen,
- ewentualnego występowania w transakcjach przyjętych jako podstawa wyceny szczególnych warunków zawarcia tych transakcji, powodujących ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości,
- prawidłowości przyjętych cen sprzedaży nieruchomości stanowiących podstawę wyceny (m.in. czy przyjęto ceny netto, jeżeli sprzedaż podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług).

Zespół oceniający powinien dokonać wglądu do aktów notarialnych dotyczących transakcji stanowiących podstawę wyceny. W przypadku braku takiej możliwości, okoliczność ta powinna być ujawniona w opinii z jednoczesnym wskazaniem co było podstawą oceny prawidłowości cen transakcyjnych i identyfikacji przedmiotów transakcji.

2.6. W ramach oceny operatu sporządzonego przy zastosowaniu podejścia dochodowego, zespół oceniający analizuje w szczególności:

- prawidłowość obliczeń poszczególnych rodzajów dochodów przewidzianych metodyką wyceny,
- kompletność i zasadność uwzględnionych w wycenie źródeł dochodu (np. czy i w jaki sposób uwzględniono w wycenie ustanowione na nieruchomości prawa zobowiązaniowe w istotny sposób obciążające nieruchomość),
- kompletność i strukturę wydatków operacyjnych, pod kątem współmierności ze strukturą stawki czynszu,
- uzasadnienie dla przyjętych w operacie poziomów stóp zwrotu.

Zespół oceniający powinien zwrócić uwagę na to, czy przy określaniu wartości rynkowej, nie włączono w procesie szacowania czynników nierynkowych.

2.7. W ramach oceny operatu sporządzonego przy zastosowaniu podejścia kosztowego zespół oceniający analizuje w szczególności:

- zasadność zastosowania tego podejścia w kontekście celu wyceny,
- sposób i podstawę określenia kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia oraz kosztów dokumentacji i nadzoru oraz ich adekwatność do tego samego rodzaju kosztów na rynku lokalnym,
- czy w wycenie zostało uwzględnione zużycie obiektu budowlanego,
- czy wycena gruntu została przeprowadzona zgodnie z zasadami metodycznymi określania wartości rynkowej gruntu.

2.8. W ramach oceny operatu sporządzonego przy zastosowaniu podejścia mieszanego, zespół oceniający analizuje w szczególności:

- zasadność zastosowania tego podejścia w kontekście celu wyceny, stanu nieruchomości i wyników analizy rynku,
- przy zastosowaniu metody pozostałościowej: prawidłowość wyceny nieruchomości w stanie po zakończeniu akcji rozwojowej, sposób i podstawę określenia kosztów rozwoju lub kosztów rozbiórki obiektów budowlanych,
- przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji: prawidłowość wyceny gruntu zgodnie z zasadami metodycznymi określania wartości rynkowej gruntu, sposób i podstawę określenia kosztów rozbiórki obiektów budowlanych.

2.9. Wskazanie określonych nieprawidłowości w treści operatu następuje w oparciu o przepisy UGN, Rozporządzenia lub innych aktów prawnych oraz ewentualnie o postanowienia standardów zawodowych, o ile zastosowany sposób wyceny unormowany jest w określonym standardzie zawodowym.

Wskazanie każdej nieprawidłowości wymaga szczegółowego uzasadnienia, przy czym obowiązkowo podaje się przepis prawa i/lub postanowienie standardu zawodowego, które zostały naruszone.

Zespół oceniający powinien powstrzymywać się od ocen wynikających z subiektywnych poglądów, czy własnej praktyki stosowanej przez oceniających w ramach wykonywania przez nich zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Przedstawione w opinii oceny i wnioski dotyczyć powinny treści operatu, nie mogą natomiast odnosić się do osoby Autora.

2.10. Opinia dotycząca poprawności sporządzenia operatu powinna składać się z 2 części: sentencji i analizy operatu. W sentencji należy w szczególności wskazać, czy opiniowany operat został sporządzony prawidłowo, czy nie. W przypadku oceny negatywnej, przedstawia się tu ujawnione istotne nieprawidłowości mające wpływ na wynik wyceny, stanowiące podstawę takiej oceny, wraz ze stosownym uzasadnieniem. W części stanowiącej analizę następuje ocena poszczególnych części operatu wraz ze wskazaniem wszelkich nieprawidłowości i uchybień oraz szczegółowym uzasadnieniem dokonanych ocen w oparciu o przepisy prawa lub treść standardu zawodowego, o ile stanowił on podstawę metodyczną wyceny.

2.11. Wynikiem prac zespołu oceniającego może być ocena operatu:

- pozytywna,
- negatywna,
- pozytywna warunkowa.

Ocenę pozytywną powinien uzyskać operat, w którego treści nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości mających wpływ na wynik wyceny.

Ocenę negatywną powinien uzyskać operat, w którym stwierdzono nieprawidłowości mające wpływ na wynik wyceny, w szczególności dotyczące:

- niewłaściwego ustalenia stanu i przeznaczenia nieruchomości,
- nieprawidłowej analizy rynku, która skutkuje naruszeniem metodycznych zasad wyceny,
- nieprawidłowo zastosowanej metodyki wyceny wynikającej z UGN, Rozporządzenia i innych aktów prawnych oraz standardów zawodowych, o ile dany standard stanowił podstawę metodyczną wyceny.

Ocenę pozytywną warunkową może uzyskać operat, który nie został wykorzystany, tzn. na jego podstawie nie dokonano określonych czynności prawnych lub innych i w którego treści nie stwierdzono nieprawidłowości uzasadniających sformułowanie oceny negatywnej. Zespół oceniający może wskazać uchybienia wymagające poprawy, co umożliwi ewentualne dokonanie oceny pozytywnej, po wprowadzeniu przez Autora stosownych poprawek. W takim przypadku, Autor operatu miałby możliwość przedłożenia poprawionej wersji operatu w terminie wskazanym przez zespół oceniający.

Poprawa operatu powinna polegać na wprowadzeniu korekt wskazanych w opinii.

W omawianej sytuacji operat zostaje poprawiony z zachowaniem dat istotnych dla określenia wartości, z wyjątkiem daty sporządzenia poprawionego operatu. Poprawiony operat powinien zawierać klauzulę, że jest to wersja zastępująca operat sporządzony poprzednio.

- 2.12. Projekt opinii sporządzonej przez zespół oceniający przekazywany jest przed podpisaniem pocztą elektroniczną Autorowi operatu z jednoczesnym powiadomieniem o tym Autora w innej formie (np. sms, telefon). Autor operatu ma możliwość złożenia merytorycznie uzasadnionych uwag do projektu opinii w terminie 7 dni od daty jego wysłania.

Rozpatrzenie uwag do projektu opinii warunkowane jest wniesieniem opłaty w wysokości określonej przez organizację zawodową.

Uwagi złożone do projektu opinii powinny być rozpatrywane przez komórkę utworzoną wewnątrz komisji arbitrażowej/oceniającej (np. kolegium arbitrażowe) lub przez co najmniej 2-osobowy zespół powołany przez organ wykonawczy organizacji zawodowej. W skład tego zespołu powinni wchodzić członkowie komisji arbitrażowej/oceniającej, nie będący autorami opinii, do której złożono uwagi.

W wyniku rozpatrzenia uwag Autora, treść opinii może ulec zmianie. Jeżeli zmienia się również ogólna ocena operatu, opłata wniesiona w związku ze złożeniem uwag zostaje zwrócona. Koszty rozpatrzenia uwag do projektu opinii obciążają wówczas organizację zawodową.

III. Członkowie komisji i zespołów oceniających

3.1. Osoby powoływane przez organizację zawodową do komisji arbitrażowych/oceniających powinny:

- posiadać uprawnienia zawodowe od minimum 10 lat, w tym wykonywać zawód rzeczoznawcy majątkowego w rozumieniu art. 174 ust.7 UGN przez okres co najmniej 5 lat,
- posiadać co najmniej pięcioletni okres przynależności do stowarzyszenia sfederowanego w PFSRM,
- wypełniać w ww. okresie warunki ustawicznego kształcenia,
- reprezentować nienaganną postawę etyczną,
- posiadać doświadczenie i wysokie kwalifikacje oraz cieszyć się autorytetem w środowisku,
- posiadać umiejętność formułowania wyważonych opinii, być życzliwym dla ludzi, a krytycznym wobec problemów.

3.2. Osoby powoływane przez organizację zawodową do zespołu oceniającego w sprawie oceny prawidłowości danego operatu, powinny dawać gwarancję należytego wykonania opinii, przy uwzględnieniu ich dotychczasowego doświadczenia zawodowego oraz wykazywać się znajomością danego rodzaju i obszaru rynku.

3.3. Członek komisji arbitrażowej/oceniającej nie stosujący niniejszych zasad przy czynnościach związanych z opiniowaniem operatów, może być odwołany z jej składu na wniosek przewodniczącej/przewodniczącego tej komisji lub organu wykonawczego organizacji zawodowej, przez organ, który go powołał.

* * *

Niniejsze zasady opracował zespół w składzie:

Leszek Cieciura, Tomasz Ciodyk, dr Zdzisława Ledzion-Trojanowska, dr Tomasz Luterek, Zenon Marczuk, Małgorzata Skąpska, Marek Staręga.

Warszawa, grudzień 2022 r.