

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 sformułowanych 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 szacunkowego 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.

W przypadku, gdy ocena operatu szacunkowego w ww. aspektach jest pozytywna lub warunkowo pozytywna oraz gdy dane zawarte w operacie, uzupełnione o dane znane zespołowi oceniającemu są wystarczające, zespół może odnieść się do poziomu określonej w operacie wartości rynkowej w aspekcie jej przystawalności do cen obserwowanych na danym rynku nieruchomości.

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 powstrzymać 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.