

## Szacowanie nieruchomości

# Duża odpowiedzialność, zbyt tanie operaty szacunkowe

KAZIMIERZ RYGIEL

**Przesłanką zastosowania arbitrażu dla rzeczoznawców majątkowych jest wykonanie dwóch (lub więcej) wycen tej samej nieruchomości, istotnie różniących się wynikiem oszacowania (stanowią o tym przepisy art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Takimi sprawami zajmują się komisje lub zespoły arbitrażowe regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, a przede wszystkim Komisja Arbitrażowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (KA PFSRM).**

Z uwagi na dosyć szczegółowe ujęcie w przepisach prawa zasad wyceny nieruchomości czasem nie trzeba być rzeczoznawcą majątkowym, aby powziąć uzasadnione podejrzenie co do niezgodności konkretnego operatu szacunkowego z tymi przepisami. Można wówczas zwrócić się bezpośrednio do prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z wnioskiem o wszczęcie postępowania wyjaśniającego, wskazując i dokumentując zarzuty wobec konkretnego rzeczoznawcy majątkowego.

## ● Zasady wyceny nieruchomości

Rzeczoznawca majątkowy wydaje opinie o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Sposób jego wykonania określają przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie *szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego* (DzU nr 98, poz. 612) i standardy zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Obowiązek przestrzegania zasad wyceny zapisanych w przepisach prawa i standardach zawodowych wynika explicitie z art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – ugn (DzU nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późn. zm.). Wymienione akty prawne i normy zawodowe powinny mieć również zastosowanie w pracach biegłych sądowych w dziedzinie wycen nieruchomości (art. 174 ust. 4 i art. 240 ust. 2 ugn). W Komisji Odpowiedzial-

ności Zawodowej – Sekcji Rzeczoznawców Majątkowych badane są także opinie wydane przez biegłych sądowych w dziedzinie wyceny nieruchomości. Wszyscy ci biegli muszą zresztą od 1 stycznia 2001 r. być rzeczoznawcami majątkowymi (art. 174 ust. 4 oraz art. 230 ust. 2 ugn).

## ● Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców

Z mocy art. 178 ugn rzeczoznawcy majątkowi podlegają odpowiedzialności zawodowej. Prezes UMiRM może im wymierzać kary dyscyplinarne – od upomnienia po całkowite pozbawienie uprawnień zawodowych. Kara wymierzana jest w decyzji administracyjnej prezesa UMiRM, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej – Sekcją Rzeczoznawców Majątkowych (składającą się z 26 rzeczoznawców z całego kraju). Komisja rozpatruje sprawy najczęściej w trybosobowym składzie. Członków KOZ obowiązuje zasada nieprowadzenia postępowania wyjaśniającego wobec kolegów z regionalnego stowarzyszenia czy w ogóle z jednej miejscowości zamieszkania.

Odpowiedzialność zawodową rzeczoznawcy majątkowego można umownie podzielić na związaną bezpośrednio z czynnościami szacowania nieruchomości (których efektem finalnym jest operat szacunkowy) oraz mogącą mieć tylko ogólny związek z wykonywaniem zawodu (art. 175 ugn).

Tę pierwszą rzeczoznawca poniesie w przypadku sporządzenia operatu szacunkowego niezgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi PFSRM. Obecnie normy prawne i zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości są tak szczegółowe, iż bardzo trudno byłoby wykonać operat szacunkowy formalnie poprawny, lecz z błędnym wynikiem finalnym. Zatem nie trzeba być członkiem KOZ lub KA PFSRM ani nawet rzeczoznawcą majątkowym, aby móc zorientować się, że np. jakiś konkretny operat szacunkowy pozostaje w sprzeczności z przepisami (oczywiście pod warunkiem dobrej znajomości tych przepisów!).

Z drugim rodzajem przyczyn odpowiedzialności zawodowej mamy do czynienia w przypadku złamania przez rzeczoznawcę zasad etyki zawodowej, nieprzestrzegania poufności w odniesieniu do posiadanych informacji, niezachowania bezstronności, a także uchylania się od obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i od stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Należy podkreślić, iż przepisy ugn nadały rzeczoznawcy majątkowemu status osoby zaufania publicznego. Nie może on reprezentować interesów zlecniodawcy, lecz – niezależnie od wysokości oferowanego wynagrodzenia – powinien kierować się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości (art. 175 ust. 1 ugn). Mając ustawowe prawo dostępu do wszelkich źródłowych dokumentów prawnych i techniczno-ekonomicznych nieruchomości (art. 155 ust. 3 ugn), nie może przekazywać posiadanych informacji osobom trzecim (art. 175 ust. 3 ugn).

## ● Komisja Odpowiedzialności Zawodowej

Przepisy § 39 rozporządzenia Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie *wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej* (DzU nr 115, poz. 745) określiły sposób kierowania spraw do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Formalny wniosek w sprawie wszczęcia postępowania wyjaśniającego może złożyć jedynie prezes UMiRM. Czyni to z urzędu, gdy osobiście lub poprzez podległy aparat urzędniczy zetknie się z nieprawidłowościami w zakresie wyceny lub zachowania po stronie konkretnego rzeczoznawcy majątkowego. Częściej jednak kieruje sprawę do KOZ na skutek skargi złożonej przez osobę uprawnioną, tzn. kogoś nie będącego osobą postronną w procesie zakwestionowanego oszacowania lub innego działania wykonanego przez rzeczoznawcę. Osoba taka może bowiem złożyć skargę do prezesa UMiRM, powołując w niej konkretne zarzuty i dokumentując ją np. kopią kwestionowanego operatu szacunkowego. Tryb wszczynania i prowadzenia postępowania wyjaśniającego przez komisję normują przepisy rozdziału 8 ww. rozporządzenia RM z 18 sierpnia 1998 r. oraz wytyczne do działania KOZ.

Od chwili powołania, tj. od 9 lutego 1999 r., Komisja Odpowiedzialności Zawodowej rozpatrzyła ok. 100 spraw. Postępowanie umorzono tylko w kilku przypadkach. W pozostałych sprawach postulowano wymierzenie kary dyscyplinarnej. Należy zau-

ważący, iż zakończone postępowanie wyjaśniające nie zawsze definitywnie zamyka sprawę danego rzeczoznawcy majątkowego, obwinionego np. o wykonanie operatu szacunkowego niezgodnie z przepisami prawa. Sprawa taka mogła bowiem trafić do komisji np. w celu rozstrzygnięcia o prawidłowości i przydatności operatu w jakimś odrębnym postępowaniu sądowym czy administracyjnym. W takiej sytuacji decyzja prezesa UMiRM w sprawie wymierzenia kary dyscyplinarnej rzeczoznawcy majątkowemu potwierdzi wadliwość operatu szacunkowego, co może mieć dalsze konsekwencje dla rzeczoznawcy, a w skrajnym przypadku narazić go na roszczenie odszkodowawcze.

### ● Dlaczego wycena nie może być tania

Obecnie brak jest jakichś obowiązujących – urzędowych lub korporacyjnych – stawek za wykonanie czynności szacowania nieruchomości. Decyduje rynek usług rzeczoznawców majątkowych, na którym niestety odnotowujemy nieuczciwą konkurencję ze strony niektórych kolegów. Urzędy administracji zlecają wykonanie operatów szacunkowych w trybie przepisów o zamówieniach publicznych, często zapominając, że „najtańszy” rzadko kiedy oznacza „najlepszy”. Optymalne wydaje się opracowywanie regulaminów wyboru najkorzystniejszej oferty (usługi rzeczoznawcy majątkowego), w których określone zostałyby kryteria oceny oferty, w tym przydatności oferowanego do wykonania operatu szacunkowego, ich wagi procentowe oraz cały system punktacji (z przykładem symulacyjnym włącznie). Problem w tym, że nie da się sporządzić jednego takiego regulaminu. Różne są bowiem wymagania podmiotów zamawiających wyceny, różne cele i przedmioty oszacowania, a także przewidywane zakresy wykorzystania operatów szacunkowych.

Osoby uważające usługi rzeczoznawców majątkowych za zbyt drogie powinny zdać sobie sprawę z tego, że operat szacunkowy jest dziełem, które dopiero po wykonaniu „zaczyna żyć własnym życiem” – będąc

pomocnym w realizacji celu wyceny. Taki cel wyznacza najczęściej zamierzona czynność cywilnoprawna albo prowadzone postępowanie sądowe lub administracyjne. Praca rzeczoznawcy, pomimo otrzymania przez niego wynagrodzenia, nie zawsze kończy się na oddaniu wykonanego operatu szacunkowego. Często bywa on angażowany w wyjaśnienia uzupełniające (ustne lub pisemne), tłumaczenia, jest zmuszony do obrony swoich racji etc. Jest to i czasochłonne, i stresujące. W skrajnych przypadkach rzeczoznawca miewa do czynienia z Komisją Arbitrażową lub Komisją Odpowiedzialności Zawodowej (albo z obydwoma tymi komisjami po kolei).

### ● Planowana reorganizacja centralnej administracji

W chwili oddawania niniejszego artykułu do druku istnieje i wykonuje swoje ustawowe zadania centralny organ administracji rządowej – prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Na to stanowisko został niedawno powołany prof. Marek Bryx, pracownik naukowy w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, specjalizujący się w problematyce inwestycji i nieruchomości. Funkcjonuje również podległy mu urząd. Niemniej jednak Czytelnikom znane są zapewne zamierzenia koalicji odnośnie ograniczenia administracji rządowej. W przypadku likwidacji centralnego organu tej administracji – prezesa UMiRM oraz samego UMiRM jako odrębnej państwowej jednostki organizacyjnej – jego zadania przejmie odpowiednio Ministerstwo Infrastruktury. Minister infrastruktury już obecnie jest organem nadzorującym prezesa UMiRM, zgodnie z przepisami rozporządzenia prezesa RM z 20 października 2001 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania ministra infrastruktury (DzU nr 122, poz. 1336). Zatem w razie likwidacji UMiRM sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami, w tym kwestie rzeczoznawstwa majątkowego, będą podlegały ministrowi infrastruktury (a ich załatwianie najprawdopodobniej nadzorowałby wyznaczony wiceminister). On więc nadawałby uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości,

jemu też będzie przysługiwało prawo kierowania zakwestionowanych operatów do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Autor jest rzeczoznawcą majątkowym oraz licencjonowanym zarządcą nieruchomości. W 1999 r. został powołany przez prezesa UMiRM do składu Komisji Odpowiedzialności Zawodowej – Sekcji Rzeczoznawców Majątkowych

R E K L A M A

### Tylko dla firm geodezyjnych!

Jeśli wykonujesz usługi geodezyjne i kartograficzne oraz chcesz się zareklamować, to za ten moduł wykupiony na cały rok zapłacisz kwartalnie 240 zł (+ VAT). Możesz zamówić dowolną liczbę modułów, a my pomożemy Ci opracować Twoje ogłoszenie od strony graficznej.

Dział Reklamy

**ArtGEO**

**Usługi geodezyjno-kartograficzne**

Opracowania numeryczne  
Mapy do projektu i do celów prawnych  
Tyczenia i inwentaryzacje  
Obsługa inwestycji  
Uzgodnienia ZUD

tel. (0 22) 446-86-30, kom. 0 605-768-425

A. Dworecki

**USŁUGI GEODEZYJNE**

01-863 Warszawa, ul. Jasnorskiej 1/23  
tel./faks (0 22) 669-15-16



**GEOKAD**

- \* Obsługa geodezyjna budownictwa
- \* Pomiary sytuacyjno-wysokościowe oraz mapy i wzniki do projektów
- \* Uzgodnienia dokumentacji ZUD
- \* Mapy do celów prawnych, projektowych metodą klasyczną i numeryczną
- \* Pomiary odształceń i osiadań
- \* Tyczenie i inwentaryzacja powykończawca

biuro: ul. Franciszkańska 4a m. 45  
tel./faks (0 22) 831-41-12  
www.geokad.pl

## GEODEZJA W PEŁNYM ZAKRESIE ORAZ SZACOWANIE KAŻDEJ NIERUCHOMOŚCI



### Trójmiejskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne

**ArGeo Spółka z o.o.**

81-415 GDYNIA, ul. Batalionów Chłopskich 24

tel.(0 58) 622-89-45, faks (0 58) 622-28-72, e-mail: argeo@use.pl

### KONKURS

Do końca roku, co miesiąc, będziemy drukować kolejne wyrazy hasła konkursowego. Pierwszy nadawca pełnego hasła otrzyma od firmy

**ArGeo**  
nagrodę-niespodziankę.  
Wyraz miesiąca

METROW