



POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

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 zleceniodawcy.
- 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.
- 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 Rzeczoznawców Majątkowych.

