

ZASADY POSTĘPOWANIA PROFESJONALNEGO I ETYCZNEGO RZECZOZNAWCÓW SZACUJĄCYCH ŚRODKI I MEGAUKŁADY TECHNICZNE

1. WSTĘP

- 1.1. Rzeczoznawca szacujący środki i megaukłady techniczne (dalej zwany rzeczoznawcą) działa na podstawie przyjętego dobrowolnie i świadomie *Standardu Szacowania Wartości Środków i Megaukładów Technicznych*, do którego prawa autorskie posiada Fundacja BOMIS®.
- 1.2. Wycenie lub opinii o wartości wykonywanej przez rzeczoznawcę szacującego środki lub megaukłady techniczne podlegają wszelkie obiekty objęte wyżej wymienionym *Standardem*.
- 1.3. Niniejszym *Zasadami Postępowania ...* podlegają obligatoryjnie wszyscy rzeczoznawcy działający na licencji firmy BOMIS® oraz osoby, które zdały egzamin i uzyskały uprawnienia do szacowania wartości środków i megaukładów technicznych nadawane przez firmę BOMIS®, a następnie przez Fundację BOMIS®.
- 1.4. Niniejsze *Zasady Postępowania...* stanowią wytyczne dla rzeczoznawców i pomagają im w stosowaniu *Standardu Szacowania Wartości Środków i Megaukładów Technicznych*. Wytyczne te mają być regulatorem dyscyplinującym działań rzeczoznawców. Naruszenie *Zasad Postępowania...* nie jest warunkiem wystarczającym do pociągnięcia rzeczoznawcy do odpowiedzialności przed sądami powszechnymi. Wystarcza jednak do wszczęcia postępowania przez organy, które uprawnienia nadały.

2. WPROWADZENIE

- 2.1. *Zasady Postępowania Profesjonalnego i Etycznego Rzeczoznawców Szacujących Środki i Megaukłady Techniczne* dotyczą sporządzania wycen wartości i opinii o wartości wykonywanych osobiście przez rzeczoznawcę zgodnie ze *Standardem Szacowania Wartości Środków i Megaukładów Technicznych*.
 - 2.2. Cel wprowadzenia *Zasad Postępowania...*
 - Niniejsze *Zasady Postępowania...* służą poniższym celom.
 - 2.2.1. Informują tych, którzy korzystają lub będą korzystać z usług rzeczoznawców wyceniających o tym, czym według Fundacji BOMIS® jest profesjonalnie i etycznie sporządzona wycena wartości bądź opinia o wartości.
 - 2.2.2. Stanowią przewodnik rzeczoznawcy w dziedzinie norm etycznych i definiują zakres kompetencji zawodowych.
 - 2.2.3. Wspomagają:
 - a) uzupełnianie wykształcenia rzeczoznawczego,
 - b) ulepszanie i rozwijanie metod wyceny wartości,
 - c) profesjonalne traktowanie działań rzeczoznawczych,
 - d) ustanawianie kryteriów oceny wycen i opinii rzeczoznawczych przydatnych dla kierujących firmami rzeczoznawczymi jak i dla odbiorców oszacowań wartości,
 - e) zachowania etyczne rzeczoznawców działających na licencji BOMIS®-u lub posiadających uprawnienia nadane przez firmę BOMIS®, a następnie Fundację BOMIS®.
- Wskazują wprost, które zachowania rzeczoznawcy uznawane są za nieetyczne i nieprofesjonalne.

3. CELE SZACOWANIA WARTOŚCI ŚRODKÓW I MEGAUKŁADÓW TECHNICZNYCH I OBIEKTYWNOŚĆ WYNIKU

3.1. Różne rodzaje ogólnych celów szacowania wartości środków i megaukładów technicznych

Szacowanie wartości środków i megaukładów technicznych podejmowane jest dla jednego z celów ogólnych, a najczęściej:

- dla oszacowania wartości środków lub megaukładów technicznych lub kosztu ich zastąpienia bądź kosztu odtworzenia lub dla ustalenia ubytków wartości, ceny sprzedaży, itp.;
- dla oszacowania wysokości szkody.

Czasem oszacowanie może mieć cel inny, tzn. może służyć np. do sformułowania wniosków i zaleceń lub być podstawą rozwiązań alternatywnych wraz oceną ich skutków, co wspomaga przyszłe działania klienta. Oprócz celu oszacowania rzeczoznawca precyzyjnie wskazuje, po uzgodnieniu z klientem, przeznaczenie oszacowania.

3.2. Obiektywny wynik liczbowy jako rezultat oszacowania wartości

Obliczeniowym celem oszacowania wartości jest uzyskanie liczby jako miary wartości lub przedziału liczbowego jako zakresu wartości spodziewanych lub najbardziej prawdopodobnych. Wynik liczbowy jako rezultat oszacowania wartości jest wielkością obiektywną i niezwiązaną ani z żądaniami, ani z życzeniami, ani nawet z potrzebami klienta, który zleca rzeczoznawcy oszacowanie.

Wynik liczbowy będący miarą oszacowanej wartości jest całkowicie niezależny od życzeń kogokolwiek i w tym rozumieniu jest on obiektywny. Wszystkie zasady postępowania etycznego rzeczoznawców wywodzą się z tego podstawowego założenia.

4. RODZAJE OBOWIĄZKÓW PODSTAWOWYCH I ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY

4.1. Obowiązek szacowania wartości rynkowej właściwego rodzaju

W metodologii szacowania wartości środków i megaukładów technicznych wskazuje się wiele rodzajów wartości godziwych i rynkowych, właściwych i uzasadnionych dla odpowiedniego, ze względu na cel i przeznaczenie, rodzaju oszacowania. Obowiązkiem rzeczoznawcy jest stwierdzenie, który z rodzajów wartości jest odpowiedni dla konkretnego przeznaczenia zleconego oszacowania. Rzeczoznawca sam ponosi pełną odpowiedzialność za wybór odpowiedniego rodzaju wartości. Wynika stąd jego obowiązek wyjaśnienia i opisu tego, co rozumie przez konkretny rodzaj wartości szacowanej w wycenie lub w opinii. Chodzi o zapobieżenie nieporozumieniom i o uniknięcie, mimowolnego lub rozmyślnego, niewłaściwego wykorzystania oszacowania przez zleceniodawcę lub stronę trzecią.

4.2. Obowiązek ustalenia wartości z należytą i konieczną dokładnością

Obowiązkiem rzeczoznawcy jest oszacowanie i podanie poprawnych wyników liczbowych i to z taką dokładnością, jaka jest możliwa i konieczna, ze względu na cel i przeznaczenie oszacowania.

4.3. Obowiązek unikania podawania błędnych wyników liczbowych

Rzeczoznawca jest zobowiązany do podawania poprawnych wyników liczbowych oszacowania. Wyniki te mogą bowiem być niepoprawne ze względu na jeden lub oba z poniższych powodów:

- ze względu na błędy i niedokładności oszacowania wartości właściwego rodzaju;
- ze względu na oszacowanie wartości nieodpowiedniego rodzaju, mimo poprawności rachunkowej procedur obliczeniowych.

4.4. Obowiązek działań kompetentnych i etycznych

Rzeczoznawca, aby mógł być odpowiedzialny za rezultaty swoich oszacowań musi być kompetentny w swojej dziedzinie działania. Kompetencje uzyskuje się przez wykształcenie, ciągłe szkolenie i pogłębianie studiów oraz wszechstronną praktykę i nabieranie doświadczenia zawodowego.

Rzeczoznawca musi znać, rozpoznawać i rozumieć *Zasady Postępowania Profesjonalnego i Etycznego* do stosowania których jest bezwzględnie zobowiązany.

4.5. Obowiązek profesjonalizmu w działaniach rzeczoznawcy

Rzeczoznawcy szacujący środki i megaukłady techniczne, a w szczególności rzeczoznawcy działający na licencji BOMIS®-u lub posiadających uprawnienia nadane przez firmę BOMIS®, a następnie Fundację BOMIS® są wynajmowani do wykonywania oszacowań wartości środków i megaukładów technicznych w sposób profesjonalny. Procedury szacowania wartości są oparte na interdyscyplinarnej wiedzy szczegółowej, praktycznie niedostępnej dla osób spoza grona rzeczoznawców. Klienci rzeczoznawców polegają na ich wiedzy zawodowej i to w całym zakresie, w jakim jest ona konieczna do wykonania oszacowania. Rzeczoznawcy wiedząc o tym nie mogą naruszać zaufania klientów.

4.6. Odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich

W pewnych okolicznościach raport z wyceny lub opinia o wartości mogą być przekazane przez zamawiającego osobie lub stronie trzeciej, np. sądowi, urzędowi skarbowemu, itd., dla docelowego wykorzystania. Strona trzecia, tak jak i zleceniodawca, mają prawo polegać na prawidłowości oszacowania dla określonego celu i na obiektywności ustaleń w zakresie koniecznym dla oszacowania wartości odpowiedniego rodzaju. Należy pamiętać o tym, że to rzeczoznawca zawsze ponosi pełną odpowiedzialność za wykonane przez siebie oszacowanie, również wobec strony trzeciej. Nigdy odpowiedzialności tej nie można przenosić na kogokolwiek innego, a w szczególności na klienta, który zlecił wykonanie wyceny lub opinii o wartości.

5. ZOBOWIĄZANIA RZECZOZNAWCY WOBEC KLIENTA ZLECAJĄCEGO LUB ZAMAWIAJĄCEGO WYKONANIE OSZACOWANIA WARTOŚCI

Podstawowym i pierwszym obowiązkiem rzeczoznawcy wobec klienta jest dostarczenie mu prawdziwych, pełnych, dokładnych i poprawnie obliczonych wyników oszacowania wartości odpowiedniego rodzaju oraz wniosków istotnych dla oszacowania, i to niezależnie od życzeń i instrukcji klienta w tym względzie. Obok tego podstawowego zobowiązania istnieje kilka wtórnych zobowiązań, których rzeczoznawca jest zobligowany dotrzymać.

5.1. Poufny charakter działań rzeczoznawcy

Fakt zlecenia rzeczoznawcy wykonania oszacowania wartości jest sprawą poufną. W niektórych przypadkach sam fakt zlecenia wyceny może być informacją, której klient woli, z ważnych dla siebie względów, nie ujawniać. Tego rodzaju wiedza, gdyby znalazła się w posiadaniu osób postronnych mogłaby narazić na szwank planowane przez klienta przedsięwzięcie lub transakcję, a niekiedy jego reputację.

Stąd, nie jest właściwym z przyczyn etyki zawodowej, aby rzeczoznawca ujawniał fakt zlecenia oszacowania lub jego wykonywania, a nawet fakt wykonania oszacowania w przeszłości, chyba że klient wyraźnie to zaaprobuje lub oświadczy, że nie ma interesu w utrzymywaniu tego zdarzenia w tajemnicy. Obowiązek ten znika w razie konieczności wystąpienia rzeczoznawcy w sądzie, prokuraturze, na policji lub przed uprawnionym organem organizacji zawodowej.

Jeśli nie ma wyraźnego innego uzgodnienia, to dająca się zidentyfikować zawartość raportu z wyceny lub tekst opinii jest własnością klienta rzeczoznawcy i firmy, która rzeczoznawcę zatrudnia. Ze względów etyki zawodowej zawartość raportu wyceny i opinii o wartości nie mogą być nikomu udostępniane. Treść raportu z wyceny lub opinii o wartości, bez zatarcia (anonimizacji) danych identyfikujących zleceniodawcę i konkretny przedmiot oszacowania, nie może być przez rzeczoznawcę publikowana w żadnej formie, bez pisemnego przyzwolenia klienta, nawet jako np. dowód kwalifikacji zawodowych i doświadczeń w szacowaniu wartości.

5.2. Obowiązek wykonywania oszacowań leżących w obszarze kompetencji rzeczoznawcy

Jest nieetycznym, i z tego względu niedopuszczalnym, aby rzeczoznawca podejmował się wykonania wycen takich obiektów, co do których nie ma ani kompetencji, ani stosownych uprawnień lub których szacowanie leży poza obszarem jego wiedzy.

Od tej reguły jest jeden wyjątek, a mianowicie rzeczoznawca, któremu brakuje kompetencji przedmiotowych może podjąć się przeprowadzenia wyceny we współdziałaniu z innym rzeczoznawcą lub innym specjalistą, mającym stosowne i wymagane w konkretnym przypadku kwalifikacje.

W następstwie powyższej zasady stwierdza się, że jest nieetycznym ze strony rzeczoznawcy deklarowanie i stwarzanie pozorów, iż posiada on kwalifikacje, których faktycznie nie ma, lub przedstawianie swoich kwalifikacji w takiej formie, że może to doprowadzić do błędnej interpretacji jego doświadczenia zawodowego.

5.3. Obowiązek dawania prawdziwego świadectwa, tzn. poświadczania prawdy

Jeśli rzeczoznawca wykonuje wycenę na zlecenie jednej ze stron pozostających w sporze, to jest nieetycznym ze strony rzeczoznawcy ukrywanie pewnych faktów, danych lub elementów opinii niepomyślnych dla jego klienta ze względu na racje, jakich próbuje on dowodzić, np. przed sądem. Podobnie nieetycznym jest przejawianie jakichkolwiek faktów, danych i opinii, które są korzystne dla klienta. Chodzi o to, że rzeczoznawca w żadnym przypadku nie może stawać się adwokatem swojego klienta. Obowiązkiem rzeczoznawcy jest przedstawianie danych, analiz i wartości w sposób obiektywny, tzn. niezależny od zleceniodawcy i to bez względu na efekty takiej niezależności dla klienta.

5.4. Obowiązek pełnego dokumentowania ustaleń oszacowania

Ze względu na ewentualną konieczność uzasadnienia ustaleń wynikłych z oszacowania, w tym także ze względu na potencjalną konieczność wyjaśnień przed sądem, rzeczoznawca przechowuje w swojej zarchiwizowanej dokumentacji sprawy wszystkie materiały, które służyły mu do wykonania oszacowania.

5.5. Obowiązki rzeczoznawcy w przypadku działań w tej samej sprawie dla więcej niż jednego klienta

Zasadą jest sporządzanie wyceny lub wydawanie opinii w odniesieniu do danego środka lub megaukładu technicznego wyłącznie dla jednego klienta. Nieetycznym jest opracowywanie w tej samej sprawie wycen lub nawet opinii o wartości dla osób innych niż pierwszy zleceniodawca, chyba że oczekuje tego sąd, prokuratura lub policja. Rzadkim wyjątkiem jest wyrażenie zgody wszystkich zainteresowanych stron na pracę tego samego rzeczoznawcy dla każdego z nich.

5.6. Obowiązek jednoznacznego sformułowania umowy na swoje usługi

Zaleca się, aby rzeczoznawca przed przystąpieniem do wykonywania swoich czynności szacowania miał podpisane zleceniu lub umowę określającą, co najmniej przedmiot oszacowania, jego zakres, termin dostarczenia oszacowania i wysokość wynagrodzenia oraz warunki płatności.

6. ZOBOWIĄZANIA RZECZOZNAWCY WOBEC INNYCH RZECZOZNAWCÓW I WOBEC FUNDACJI BOMIS®

6.1. Ochrona reputacji zawodowej rzeczoznawców

Rzeczoznawca ma obowiązek w sposób etyczny chronić reputację zawodową wszystkich rzeczoznawców, w tym także swoją, i to bez względu na to, czy ci rzeczoznawcy działają na licencji BOMIS®-u lub posiadają uprawnienia nadane przez firmę BOMIS®, a następnie Fundację BOMIS®, czy nie. Nieetycznym jest postępowanie, które poprzez fałszywe, nieprawdziwe lub złośliwe oświadczenia bądź insynuacje szkodzi lub może szkodzić reputacji zawodowej, bądź perspektywom zawodowym jakiegokolwiek rzeczoznawcy.

6.2. Obowiązek wspierania działań dyscyplinujących

Rzeczoznawca, który wie o działaniu innego rzeczoznawcy, w jego opinii naruszających *Zasady Postępowania ...*, ma obowiązek zgłosić tę sprawę do stosownych, wg właściwości, organów Fundacji BOMIS®. Należy pamiętać, że zawsze nadrzędnymi w stosunku do zasady solidarności zawodowej są zasady etyki.

7. OGÓLNE REGUŁY I ZASADY POSTĘPOWANIA OBOWIĄZUJĄCE PRZY SZACOWANIU WARTOŚCI ŚRODKÓW LUB MEGAUKŁADÓW TECHNICZNYCH

7.1. Konieczność identyfikacji rodzaju szacowanej wartości, celu i szczegółowego przeznaczenia oszacowania

Wobec istnienia różnego rodzaju wartości godziwych i rynkowych, o czym precyzyjnie mówi Standard, wymagane jest, aby rzeczoznawca opisał szczegółowo i z wystarczającą dokładnością rodzaj, istotę i znaczenie szacowanego w raporcie lub w opinii rodzaju wartości, podając definicję szacowanej wartości.

Ze względu na to, że wycena lub opinia może być sporządzana dla różnych celów i dla różnego przeznaczenia szczegółowego, obowiązkiem rzeczoznawcy jest każdorazowa identyfikacja celu i przeznaczenia oszacowania.

Powyższe jest elementem *Zasad Postępowania Profesjonalnego ...*, a odstępstwa są traktowane jako ich naruszenie.

7.2. Wybór podejścia, metody i sposobu oszacowania wartości

Wybór podejść i metod, a także sposobów i procedur obliczeniowych dochodzenia do wyniku oszacowania zależy od rzeczoznawcy wyceniającego i on za prawidłowość tego wyboru odpowiada. Musi tak być, ponieważ rzeczoznawca nie mógłby brać odpowiedzialności za ustaloną w wyniku oszacowania wartość, jeśli nie miałby swobody wyboru procedury w rezultacie, której miałby osiągnąć wynik.

Zasady profesjonalnej praktyki rzeczoznawczej stanowią o tym, aby wybrane podejścia, metody, sposoby i procedury wyceny były odpowiednie ze względu na rodzaj szacowanej wartości, cel i przeznaczenie oszacowania oraz ze względu na wszystkie inne czynniki istotne dla oszacowania. Wybór procedur szacowania winien być w sposób jasny i logiczny uzasadniony i przedstawiony w raporcie z wyceny lub w opinii o wartości.

7.3. Oszacowania cząstkowe

Zdarza się, że przedmiotem oszacowania jest składnik majątku będący fragmentem większej całości, np. maszyny trwale związane z nieruchomością, lecz szacowane bez nieruchomości, fragment ciągu technologicznego bez wyceny całego megaukładu, itd. Takie oszacowanie elementu składowego zorganizowanego układu wyższego rzędu z całkowitym pominięciem relacji do reszty składników układu jest oszacowaniem cząstkowym. Istnieją właściwe uzasadnienia dla oszacowań cząstkowych, np. wycena składowych ciągu technologicznego na potrzeby ubezpieczenia, ale *Zasadą Postępowania Profesjonalnego ...*, jest, aby w treści wyceny było zaznaczone, że chodzi o oszacowanie cząstkowe. Chodzi o uniknięcie zamierzonego lub nieumyślnego wrażenia, że np. przedmiot wyceny nie jest częścią składową wyposażenia hali, która może być obciążona długiem, hipoteką lub innego rodzaju ograniczeniem praw rzeczowych.

7.4. Uwarunkowania i ograniczenia dotyczące informacji podstawowych wpływających na wynik oszacowania

Prawie zawsze prawidłowość wniosków rzeczoznawcy w odniesieniu do szacowanej wartości jest zależna od pewności, w tym i prawdziwości oświadczeń, informacji i danych, na których rzeczoznawca się opiera. Rzeczoznawca uzyskuje potrzebne mu informacje od przedstawicieli innych zawodów, czasem od innych rzeczoznawców, oraz ze źródeł urzędowych, bądź oficjalnych. Rzeczoznawca może i powinien korzystać i polegać także na danych uzyskiwanych, np. od operatorów, szefów utrzymania ruchu, księgowych, z serwisów specjalistycznych, itd., jeśli zostaną spełnione następujące warunki konieczne, a mianowicie jeśli rzeczoznawca:

- wskaże w wycenie lub opinii, z jakich źródeł informacji korzystał,
- będzie gotów poddać te źródła oraz pochodzące z nich materiały weryfikacji,
- nie przeniesie na innych odpowiedzialności za ustalenia będące w zakresie jego wiedzy i kompetencji zawodowych.

Jest wymogiem *Zasad Postępowania ...*, aby rzeczoznawca odnotował w oszacowaniu każdy inny element, warunek lub ograniczenie, które wpływa na wynik oszacowania i na ustalenia istotne dla oszacowania. Może tu chodzić, np. o ograniczenie wartości oszacowania wynikłe ze spełnienia założonych warunków, np. kontynuacji działania w obecnym miejscu zainstalowania lub z warunku sprzedaży całego megaukładu w okolicznościach wymuszonych.

7.5. Oszacowania oparte na hipotezach

Czasem zachodzi potrzeba przeprowadzenia oszacowania wartości opartego głównie na założeniach lub w warunkach, które są inne niż faktyczne, lub gdy określenie faktycznego stanu przedmiotu wyceny jest niemożliwe do ustalenia. Taka wycena nazywa się wyceną wartości hipotetycznej i może prowadzić do oszacowania hipotetycznej wartości rynkowej lub hipotetycznej wartości godziwej.

Istnieją uzasadnione przypadki wykonywania wycen wartości hipotetycznych, np. oszacowanie wartości spalonej maszyny, dla której nie ma dokumentacji i której nie można poddać oględzinom, wycena wartości obiektu skradzionego, niedostatecznie udokumentowanego, itp.

W przypadku sporządzania oszacowania wartości hipotetycznej ze względów etycznych i zawodowych koniecznym jest jn.

1. Nazwanie wartości uzyskanej w wyniku takiego oszacowania, wartością hipotetyczną.
2. Określenie i uzasadnienie przyczyny, dla której zostało sporządzone oszacowanie wartości hipotetycznej.
3. Zdefiniowanie założeń i warunków, które zostały przyjęte jako hipotetyczne wobec braku możliwości identyfikacji stanu faktycznego lub odstępstwa od stanu wymaganego.

7.6. Oszacowania wykonywane w sytuacji braku dostępu do danych istotnych dla wyceny lub opinii o wartości

Niekiedy zdarza się, że dane potrzebne rzeczoznawcy do przeprowadzenia poprawnego oszacowania wartości istnieją, ale rzeczoznawcy odmawia się dostępu do nich. Np. dane dotyczące cen sprzedaży, wielkości produkcji lub kosztów naprawy są niejednokrotnie utrzymywane przed rzeczoznawcą w tajemnicy, i to pod pretekstem tajemnicy handlowej. W takiej sytuacji rzeczoznawca może, a niejednokrotnie nawet powinien, odstąpić od wyceny i odmówić szacowania wartości.

7.7. Przedziały wartości oraz pewność oszacowania

Są takie oszacowania w rezultacie których podawany jest przedział wartości z ewentualnym wskazaniem wartości rekomendowanej. Podawanie przedziału wartości, a nie jednej wartości jest poprawnym działaniem rzeczoznawcy i może być stosowane w praktyce zawodowej. Ponieważ uzyskane w wyniku obliczeń liczby nie mogą być ze swej natury dokładne, tzn. traktowane jako wartości z tolerancją zerową, dobrą praktyką jest podawanie odchyłek wartości. Procentowe odchyłki obliczonej wartości są względną miarą oszacowania stopnia pewności podawanego wyniku.

7.8. Oględziny, autopsja, analiza stanu i badanie szacowanego środka lub megalokładu technicznego

Oszacowanie wartości jest zbiorem procedur mających m.in. na celu ustalenie wszystkich cech charakterystycznych i okoliczności, które mają wpływ na wartość przedmiotu oszacowania, w tym wskazanie korekt powiększających lub zmniejszających tę wartość. Chodzi o to, aby działanie rzeczoznawcy było na tyle dokładne, by ujawniało wszystkie istotne w tym względzie dane. Z tego powodu opis przedmiotu oszacowania winien obejmować w sposób należyty jn.

1. Inwentaryzację i identyfikację przedmiotu oszacowania.
2. Opis stanu technicznego, przebiegu eksploatacji, przeprowadzonych i koniecznych napraw.
3. Wskazanie atrybutów istotnych, w tym przede wszystkim mających wpływ na podniesienie jak i na obniżenie szacowanej wartości.

Szczególnie ważne jest zidentyfikowanie wyposażenia środka technicznego, jeśli jest ono wraz z nim wyceniane, bowiem może to w sposób decydujący wpływać na szacowaną wartość.

Wśród ograniczeń szczególnie znaczenie mogą mieć: konieczność naprawy w celu uruchomienia, brak wymaganych przepisami dokumentów, nieodwracalna utrata wartości, naruszenie przepisów bezpieczeństwa, ochrony środowiska lub innych.

Ponieważ stan fizyczny (techniczny) majątku w sposób istotny wpływa na jego wartość, to czasem dla poprawnego oszacowania wartości koniecznym jest przeprowadzenie stosownych badań specjalistycznych, a w uzasadnionych przypadkach, nawet wystąpienie o przeprowadzenie badań diagnostycznych lub ekspertyz technicznych.

7.9. Współdziałanie pomiędzy rzeczoznawcami i korzystanie z usług innych specjalistów

W niektórych sytuacjach konieczne i pożądane jest współdziałanie kilku rzeczoznawców, np. po to, aby przyspieszyć prace nad oszacowaniem wartości lub skorzystać z połączonego osądu i doświadczenia kilku osób. Tego rodzaju współdziałanie jest całkowicie właściwe i odpowiednie pod warunkiem, że osoby współdziałające podpiszą wspólny dokument oszacowania. Każda z tych osób jest obowiązana do wskazania obszaru swej odpowiedzialności, np. za oszacowanie tylko niektórych obiektów. Jeżeli istnieją różnice poglądów pomiędzy rzeczoznawcami, to zdania odrębne powinny być przedstawione w oddzielnej części dokumentu.

W niektórych przypadkach natura oszacowania wymaga wiedzy specjalistycznej i umiejętności, których rzeczoznawca wyceniający normalnie nie posiada. W takim przypadku jest zarówno koniecznym jak i właściwym zatrudnienie przez rzeczoznawcę wiodącego innych rzeczoznawców lub specjalistów. Mają oni dostarczyć koniecznych danych specjalistycznych i wniosków pośrednich, istotnych dla obliczenia wartości przedmiotu oszacowania.

Wnioski końcowe formułuje rzeczoznawca wiodący opierając się częściowo na udziale ww. osób innych. Rzeczoznawca wiodący bierze jednak odpowiedzialność za wynik końcowy opierając się na ważności i poprawności opinii składowych, które są opiniami pomocniczymi dla oszacowania końcowego.

8. DZIAŁANIA ZWIĄZANE Z SZACOWANIEM WARTOŚCI TRAKTOWANE JAKO NIEETYCZNE I NIEPROFESJONALNE

8.1. Uwarunkowanie należności za sporządzenie oszacowania wartości

Nie należy przyjmować zlecenia ani podpisywać umowy na wycenę wartości lub opinię o wartości, w której wynagrodzenie byłoby na przykład zależne od:

- zysku zamawiającego wynikłego ze sprzedaży przedmiotu wyceny,
- kwoty uzyskanego odszkodowania,
- wyniku wyroku sądu,
- wielkości ulgi podatkowej, celnej lub innej tego rodzaju korzyści.

Nieetycznym jest także uzależnianie wynagrodzenia, np. od powodzenia sprzedaży lub uzyskania kredytu w związku z ustaleniami wyceny, a także relacjonowanie wynagrodzenia w zależności od stopnia spełnienia życzeń zlecniodawcy dotyczących wartości przedmiotu wyceny oraz treści wniosków z oszacowania.

W takich sytuacjach osoba trzecia rozpatrująca wykorzystanie wyceny może się słusznie spodziewać, że zawarte w niej ustalenia są nieobiektywne, z góry przesądzone i przez to nieprawdziwe i nieważne.

Wobec tego, przyjęcie zlecenia wyceny z wynagrodzeniem tak uwarunkowanym jest zarówno nieetyczne jak i nieprofesjonalne.

Jako skutek powyższego uznaje się za nieetyczne i nieprofesjonalne ze strony rzeczoznawcy jn.

1. Podpisywanie umów i akceptowanie wynagrodzenia za usługę oszacowania w postaci prowizji lub procentu, ewentualnie udziału, zależnego od wyniku oszacowania, który to wynik ustala rzeczoznawca.
2. Wynagradzanie osób pozyskujących klienta zlecającego wycenę.

8.2. Relacja rzeczoznawcy względem przedmiotu oszacowania

Każdy, kto zleca oszacowanie rzeczoznawcy, który ma lub zamierza mieć swój własny interes związany z wycenianym majątkiem, może podejrzewać, że wycena nie będzie obiektywna, a wręcz przeciwnie, że będzie wykonana z uwzględnieniem korzyści własnej rzeczoznawcy. To podejrzenie godzi w zasadę obiektywności i podważa prawdziwość wyników pracy rzeczoznawcy.

Taki interes własny rzeczoznawcy wchodzi w grę, jeśli np. rzeczoznawca wyceniający jest zainteresowany zakupem maszyny, którą sam wyceniał. Tego rodzaju podejrzenia nie ma, jeśli sprzedaż odbywa się w trybie przetargu publicznego. Oczywiście jest, że rzeczoznawca wyceniający nie musi takiego przetargu wygrać.

Poza wyjątkiem opisanym w następnym akapicie, nieetycznym i nieprofesjonalnym jest przyjmowanie przez rzeczoznawcę zlecenia oszacowania wartości majątku, z którym związany jest jego aktualny lub przyszły interes. Odnosi się to także do instytucji, którą rzeczoznawca reprezentuje. Oznacza

to np. wykluczenie wyceny szkody wykonywanej na zlecenie klienta przez rzeczoznawcę, który następnie wystąpi w roli pracownika firmy ubezpieczeniowej likwidującej tę szkodę. Innymi słowy, rzeczoznawca, który jest pracownikiem firmy ubezpieczeniowej nie powinien wyceniać na zlecenie klienta szkód likwidowanych przez swojego pracodawcę podstawowego.

Jest tu jednak wyjątek. Jeśli potencjalny zleceniodawca, po ujawnieniu przez rzeczoznawcę swojego aktualnego lub przyszłego związku z wycenianym majątkiem nadal podtrzyma chęć zatrudnienia go w celu przeprowadzenia oszacowania, to ten ostatni może przyjąć takie zlecenie przy założeniu, że ujawni on naturę i rodzaj swojego powiązania z przedmiotem oszacowania w sporządzonym raporcie z wyceny lub w opinii o wartości.

8.3. Odpowiedzialność rzeczoznawców związana z podpisaniem raportu z wyceny lub opinii o wartości

Korzystający z oszacowania wartości opiera swoje zaufanie co do prawdziwości i poprawności treści w nim zawartych na uzasadnionym założeniu, że osoba podpisująca wycenę lub opinię jest odpowiedzialna za zawarte w niej ustalenia, ponieważ albo wykonała całe oszacowanie sama, albo oszacowanie zostało przeprowadzone pod jej nadzorem.

W przypadku, jeśli wspólny raport lub opinię wykonywało kilku rzeczoznawców, to jego odbiorca ma podstawy przypuszczać, że jeśli podpisali go wszyscy wykonawcy, to wszyscy wspólnie i osobiście odpowiadają za ważność i prawdziwość wszystkich zawartych w nim ustaleń. Jeśli raport nie został podpisany przez wszystkich wykonawców, to klient ma prawo wiedzieć, jakie były zdania odrębne i przyczyny braku podpisów niektórych wykonawców.

Jeśli jeden zleceniodawca zlecił dwa lub więcej niezależne oszacowania tego samego obiektu, to ma on prawo spodziewać się, że otrzymane wyceny lub opinie będą sporządzone rzeczywiście niezależnie i że może ich użyć do wzajemnej weryfikacji, lub na ich podstawie ustanowić przedział liczbowy, w którym zawarta jest szacowana wartość.

Za niedopuszczalne z przyczyn etycznych uznaje się:

- złożenie podpisu na dokumencie oszacowania przez osobę, która sama nie uczestniczyła w wykonywaniu pracy ani nie nadzorowała jej wykonania;
- pominięcie podpisu któregośkolwiek wykonawcy w przypadku jeśli oszacowanie było wykonywane przez więcej niż jedną osobę lub jeśli w wycenie nie zamieszczono opinii odrębnej;
- samodzielne opublikowanie wyceny lub opinii, w przypadku jeśli przy ich sporządzaniu współdziałało kilka osób zatrudnionych przez jednego zleceniodawcę;
- konsultowanie się wzajemne lub porozumiewanie między sobą, bądź wykorzystywanie wyników lub ustaleń jednego rzeczoznawcy w opracowaniu drugiego, jeśli do wyceny tego samego majątku zostało zatrudnionych przez klienta, odrębnie i niezależnie, dwóch lub więcej rzeczoznawców.

Firma rzeczoznawcza może w sposób zasadny opatrzyć wycenę podpisami pracowników odpowiedzialnych za wydanie opracowania, jednak osoba która była faktycznym wykonawcą oszacowania musi je podpisać, a przede wszystkim z treści oszacowania musi wynikać imię i nazwisko rzeczoznawcy będącego wykonawcą oraz jego uprawnienia zawodowe.

8.4. Rzeczoznawca wyceniający jako adwokat

Jeśli rzeczoznawca w raporcie z wyceny lub w opinii, w komentarzu do nich lub składając oświadczenia w sądzie, przemilcza lub minimalizuje skutki jakichkolwiek faktów, danych lub opinii, które jeśli byłyby w pełni przedstawione, to mogłyby oddziaływać przeciwko interesom klienta lub utrudniać mu realizację jego celów, bądź jeśli rzeczoznawca dodaje jakieś nie mające związku ze sprawą dane lub podaje bezpodstawne i nieuzasadnione opinie, bądź nieprawidłowo rozmieszcza akcenty na mających znaczenie faktach w celu wsparcia swojego klienta w jego dążeniach, to występuje on jako adwokat klienta.

Działania takie jak opisano powyżej są skierowane przeciwko ustaleniu i ujawnieniu prawdy oraz podważają zaufanie do wyników oszacowania. Działania te są działaniami nieetycznymi i niegodnymi rzeczoznawcy.

8.5. Reklama i akwizycja zleceń

Nie jest nieetycznym reklamowanie swoich możliwości wykonywania oszacowań wartości. Jest natomiast nieetycznym ogłaszanie niedokładnych, wprowadzających w błąd, fałszywych lub nieprawdziwych twierdzeń, obietnic lub opisów swojej działalności w jakiegokolwiek reklamie. Tego rodzaju nieetyczne postępowanie jest traktowane jako przynoszące szkodę ustanowieniu i utrzymaniu zaufania społecznego do wyników oszacowań rzeczoznawczych, a także stanowi naruszenie reputacji zawodu rzeczoznawcy. Nieetycznym w szczególności jest:

1. Nieprawdziwe przedstawianie się rzeczoznawcy, jako członka organizacji, do której on nie należy lub która nie istnieje.
2. Nieprawdziwe przedstawianie swojego przygotowania zawodowego, kwalifikacji, wykształcenia lub doświadczenia.
3. Nieprawdziwe informowanie o wykonywanych rzekomo wycenach lub ujawnianie wykonanych wycen w sposób identyfikujący klienta, bez jego zgody na wykorzystanie tych informacji nawet w reklamie.
4. Sugerowanie, oświadczenie lub gwarantowanie, że ustalona w wyniku oszacowania wartość będzie dostosowana do życzeń klienta.

8.6. Nadużycie uprawnień do szacowania wartości

Oszacowania wartości środków i megaukładów technicznych może dokonywać uprawniony rzeczoznawca. Mimo formalnego braku specjalizacji rzeczoznawców istnieje specjalizacja faktyczna, wynikła z ich wykształcenia i doświadczeń zawodowych. Poczucie odpowiedzialności zawodowej i zasady etyczne powinny powstrzymać rzeczoznawców od przyjmowania zleceń dotyczących dziedzin wymagających wiedzy i doświadczenia, jakich nie posiadają. Chodzi o to, aby np. specjalista z maszyn elektrycznych nie podejmował się samodzielnie wyceny linii technologicznej zakładu mięsnego, nie wiedząc niczego na ten temat. Świadome przekroczenie tego rodzaju kompetencji zawodowych uznawane jest za postępowanie nieetyczne.

9. DZIAŁANIA DYSCYPLINUJĄCE

W przypadku naruszenia lub pogwałcenia, przez rzeczoznawców działających na licencji BOMIS®-u lub posiadających uprawnienia nadane przez firmę BOMIS®, a następnie Fundację BOMIS®, *Standardu Szacowania Wartości Środków i Megaukładów Technicznych* i niniejszych *Zasad Postępowania Profesjonalnego i Etycznego*, podejmowane będą działania dyscyplinujące. Naruszenia powyższych regulacji dzielą się na 6 kategorii.

1. Odstępstwo przez rzeczoznawców od zasad szacowania wartości zawartych w Standardzie i obowiązujących wszystkich działających na licencji BOMIS®-u lub posiadających uprawnienia nadane przez firmę BOMIS®, a następnie Fundację BOMIS®.
2. Nieodpowiedzialne działania zawodowe.
3. Zachowania nieprofesjonalne.
4. Zachowania nieetyczne.
5. Zachowania przestępcze prowadzące do sądowych wyroków skazujących:
 - w jakiegokolwiek sprawie kamej,
 - w jakiegokolwiek sprawie cywilnej, w wyniku której zapadł wyrok ograniczenia wolności,
 - za jakiegokolwiek wykroczenie naruszające uczciwość lub prawdomówność, np. związane z kradzieżą lub fałszywym zeznaniem, niezależnie od nałożonego wyroku.

6. Jakikolwiek niezgodne z prawem lub nielegalne działanie, niemoralne prowadzenie się (nawet jeśli nie jest ono przedmiotem postępowania sądowego), które mogłoby narazić reputację zawodu rzeczoznawcy, a zwłaszcza działających na licencji BOMIS®-u lub posiadających uprawnienia nadane przez firmę BOMIS®, a następnie Fundację BOMIS®, na szwank.

Po przeprowadzeniu postępowania przez organ dyscyplinujący Fundacji BOMIS®, organ ten podejmuje odpowiednie działania w stosunku do rzeczoznawcy. Działania te mogą mieć postać zaleceń, nagany, zawieszenia lub cofnięcia uprawnień, ewentualnie czynności innych wynikłych z odpowiednich przepisów prawa.

dr inż. Tadeusz Klimek Eur Ing



Mikołów - Poznań, styczeń 2023