

**Regulamin oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywanej
przez Polską Izbę Rzeczoznawstwa Majątkowego
zgodnie z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Tekst Regulaminu stanowi załącznik do uchwały nr 01/05/2025
Zarządu Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego z dnia 07 maja 2025 roku

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez Polską Izbę Rzeczoznawstwa Majątkowego (zwana dalej Izbą) dokonywana jest na podstawie art. 157, ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Do dokonywania ocen prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych (zwanymy dalej oceną), sporządzonych w trybie art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego powołuje jednostkę organizacyjną zwaną Komisją Opiniującą (dalej Komisja).
3. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie narusza art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Komisja Opiniująca działa zgodnie z niniejszym regulaminem.

§2

1. W skład Komisji Opiniującej wchodzi Przewodniczący Komisji Opiniującej (zwany dalej Przewodniczącym) i Wiceprzewodniczący Komisji Opiniującej (zwany dalej Wiceprzewodniczącym) powoływani i odwoływani przez Zarząd Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego oraz członkowie Komisji - rzeczoznawcy majątkowi wskazani przez członków Izby po ich akceptacji przez Przewodniczącego.
2. W przypadku, gdy Przewodniczący nie może czasowo wykonywać swoich obowiązków, jego kompetencje przejmuje Wiceprzewodniczący.
3. Wskazani przez członków Izby do Komisji rzeczoznawcy majątkowi muszą spełniać łącznie następujące kryteria:
 - a) być przedsiębiorcą zrzeszonym w Izbie lub pracownikiem zatrudnionym przez przedsiębiorcę będącego członkiem Izby,
 - b) posiadać uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości co najmniej od 5 lat,
 - c) wykazywać się nienaganną postawą etyczną.
4. W ocenie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie mogą brać udziału członkowie Komisji, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

5. Członkowie Komisji są obowiązani zachować w tajemnicy fakty, o których dowiedzieli się w związku z przeprowadzoną oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

§3

1. Przewodniczący, na podstawie udzielonego przez Zarząd Izby pełnomocnictwa, reprezentuje Polską Izbę Rzecznawstwa Majątkowego w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych.
2. Przewodniczący kieruje całokształtem prac Komisji Opiniującej.
3. Do zadań Przewodniczącego należy w szczególności:
 - a) rozpatrywanie wniosków o ocenę operatu szacunkowego i kwalifikowanie ich do oceny, względnie odrzucenie wniosku,
 - c) przygotowanie projektu umowy i uzgodnienie z zamawiającym ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jej treści, w tym wysokości odpłatności za ocenę,
 - d) powołanie Zespołu Oceniającego i wskazanie Kierownika Zespołu,
 - e) przygotowanie umów o dzieło z wyznaczonym Zespołem Oceniającym,
 - f) prowadzenie dokumentacji sprawy oraz korespondencji w imieniu Izby z zamawiającym ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego,
 - g) przekazanie egzemplarza archiwalnego opinii oraz dokumentacji związanej z oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego do archiwum Izby,
4. Przewodniczący składa sprawozdanie z działalności Komisji na Walnym Zgromadzeniu członków Izby.

§4.

1. Oceny, o której mowa w §1, dokonuje Zespół Oceniający, powoływany przez Przewodniczącego Komisji spośród członków Komisji Opiniującej.
2. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący może powołać do Zespołu Oceniającego rzeczoznawcę majątkowego spoza członków Komisji, w tym posiadającego uprawnienia zawodowe, krócej niż 5 lat.
3. Przewodniczący w szczególnych przypadkach może zmienić skład Zespołu Oceniającego.

§5.

1. Kierownik Zespołu Oceniającego organizuje pracę Zespołu.
2. Kierownik Zespołu Oceniającego niezwłocznie informuje Przewodniczącego o niemożności dotrzymania terminu z przyczyn losowych lub z powodu wydłużenia czasu oczekiwania na pozyskanie informacji lub wyjaśnień koniecznych do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.
3. Sporządzoną ocenę wraz ze stosowną sentencją, po podpisaniu przez członków Zespołu Oceniającego, Kierownik Zespołu Oceniającego przekazuje Przewodniczącemu z uwzględnieniem terminu zakończenia postępowania oceniającego wynikającego z umowy.

4. Ocena podpisana przez członków Zespołu Oceniającego oraz zaakceptowana i podpisana przez Przewodniczącego przesyłana jest zamawiającemu.

§6.

Członkowie Zespołu Oceniającego odpowiadają solidarnie na zasadach ogólnych wobec Izby za sporządzenie oceny zgodnie z przepisami prawa, w szczególności za zachowanie bezstronności, zawodowej staranności i dokładności oraz uzasadnienie ocen i wniosków.

Rozdział 2

Ocena prawidłowości sporządzenia operatu

§7.

1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego polega na bezstronnym sprawdzeniu przez Zespół Oceniający, spełnienia przez operat szacunkowy wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie:
 - a) kompletności i podstaw prawnych wyceny,
 - b) poprawności określenia przedmiotu, zakresu i celu wyceny oraz stanu nieruchomości,
 - c) prawidłowości zastosowanych podejść, metod i technik wyceny,
 - d) kompletności wykorzystywanych danych oraz zasadność przyjętych założeń,
 - e) rzetelności analiz oraz spójności opinii i wniosków,
 - f) uchybień oraz błędów merytorycznych i obliczeniowych mających wpływ na wynik wyceny.
2. Zespół Oceniający, sprawdza spełnienie przez operat szacunkowy wymogów wynikających ze standardów zawodowych oraz zasad wyceny, na które autor powołał się przy jego sporządzaniu.
3. W trybie oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego nie dokonuje się wyceny nieruchomości.
4. Przedmiotem oceny jest jeden operat szacunkowy. W przypadku wykonywania oceny prawidłowości sporządzenia większej liczby operatów szacunkowych w ramach jednego zamówienia, dla każdego operatu szacunkowego sporządza się odrębną ocenę, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W przypadku, gdy przedmiotem oceny jest kilka operatów szacunkowych tego samego autora lub autorów identycznych co do formy, treści i metod oraz celu wyceny, różniących się oznaczeniami objętych wyceną części nieruchomości tak samo ocenionych, ocena może dotyczyć tych operatów łącznie.

§8.

1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, można dokonać na podstawie:
 - a) umowy zawartej z osobami lub instytucjami a także organami administracji publicznej, które zleciły sporządzenie operatów szacunkowych, albo z osobami lub instytucjami,

których skutki wynikające z operatu szacunkowego dotyczą bezpośrednio, a także z osobami fizycznymi lub prawnymi, które mają interes prawny w postępowaniu wynikającym z celu wyceny,

- b) zamówienia rzeczoznawcy majątkowego, który jest autorem przedmiotowego operatu,
 - c) postanowienia organów ścigania lub wymiaru sprawiedliwości o powołaniu Izby jako biegłego.
2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

§9.

1. Postępowanie oceniające wszczyna Przewodniczący Komisji Opiniującej na wniosek zamawiającego, po przekazaniu oryginału lub poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii operatu szacunkowego podlegającego ocenie.
2. Przewodniczący informuje autora lub autorów ocenianego operatu szacunkowego o wszczęciu postępowania oceniającego i powołaniu Zespołu Oceniającego.
3. W przypadku oceny operatu na potrzeby organów ścigania lub wymiaru sprawiedliwości, poinformowanie autora lub autorów o wszczęciu postępowania oceniającego może nastąpić wyłącznie po uzgodnieniu z zamawiającym opinię.
4. Przedmiotem oceny jest operat szacunkowy o treści zgodnej z przekazanym oryginałem lub potwierdzoną za zgodność kopią.
5. W uzasadnionych przypadkach Zespół może zwrócić się do autora lub autorów operatu szacunkowego o wyjaśnienie zapisów budzących wątpliwości i mających wpływ na ocenę.
6. W przypadku oceny operatu na potrzeby organów ścigania lub wymiaru sprawiedliwości zwrócenie się do autora lub autorów o wyjaśnienia może nastąpić wyłącznie po uzgodnieniu z zamawiającym opinię.
7. Zespół Oceniający sporządza ocenę na piśmie.
8. Ocena uwzględnia wyjaśnienia autora lub autorów ocenianego operatu szacunkowego, jeśli zostały złożone w toku postępowania oceniającego.
9. Wynikiem prac Zespołu Oceniającego może być ocena:
 - a) negatywna, stwierdzająca, że operat nie może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony,
 - b) pozytywna, stwierdzająca, że operat może zostać wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony,
 - c) pozytywna warunkowa, stwierdzająca, że operat może zostać wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony po wprowadzeniu przez autora poprawek wskazanych przez Zespół Oceniający uchybień wymagających poprawy.

10. Ocenę pozytywną warunkową może uzyskać operat, który nie był podstawą dokonania czynności prawnych lub innych, i w którego treści nie stwierdzono nieprawidłowości uzasadniających sformułowanie oceny negatywnej.

§10.

1. Po zakończeniu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego Przewodniczący przesyła autorowi operatu sentencję oceny ze wskazaniem uchybień i nieprawidłowości naruszających obowiązujące przepisy prawa, a także standardy zawodowe i zasady wyceny, na które autor powołał się przy jego sporządzaniu; mające wpływ na negatywną ocenę operatu szacunkowego.
2. W przypadku oceny operatu na potrzeby organów ścigania lub wymiaru sprawiedliwości, sentencja może być wysłana wyłącznie w uzgodnieniu z zamawiającym ocenę.
3. Ocena Zespołu Oceniającego jest ostateczna. W przypadkach szczególnych, Prezes Izby z urzędu lub na wniosek autora operatu szacunkowego, może wznowić postępowanie oceniające.

Rozdział 3

Wynagrodzenie za ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego

§11.

1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest odpłatna.
2. Odpłatność na rzecz Izby uwzględniająca koszty związane z wydaniem oceny, w tym w szczególności wynagrodzenia członków Zespołu Oceniającego i Przewodniczącego ustalana jest w porozumieniu z zamawiającym, w umowie o dokonanie oceny.
3. Wynagrodzenie Przewodniczącego Komisji Opiniującej stanowi 10%, a członków Zespołu Oceniającego 60% odpłatności. Podziału wynagrodzenia pomiędzy poszczególnych członków Zespołu Oceniającego dokonuje Kierownik Zespołu.

§12.

1. Wysokość wynagrodzenia dla członków powołanych zespołów i Przewodniczącego określa umowa o dzieło.
2. Wynagrodzenie określone w umowach, których mowa w ust. 1, wypłaca się w pełnej wysokości pod warunkiem wykonania przedmiotu umowy w terminie i bez zastrzeżeń.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§13.

1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych wykonane przez Izbę są archiwizowane na nośnikach elektronicznych oraz w jednym egzemplarzu w formie papierowej w siedzibie Izby.

2. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do opiniowania innych opracowań niestanowiących operatu szacunkowego.

§14.

1. Nadzór nad działalnością Komisji sprawuje Zarząd Izby.
2. Izba zapewnia ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności Komisji.
3. Oświadczenia woli w imieniu Izby dotyczące praw i obowiązków majątkowych w zakresie działalności Komisji i umowy, składane są i podpisywane przez dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i Przewodniczącego.
4. Czynności przypisane w Regulaminie Przewodniczącemu i wynikające z nich pisma Przewodniczący wykonuje i podpisuje z upoważnienia Prezesa Izby. W przypadku zaistnienia okoliczności o których mowa w § 2 ust. 2 czynności te wykonuje i pisma podpisuje Wiceprzewodniczący w zakresie powierzonych mu kompetencji i obowiązków.

§15.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc *Regulamin oceny prawidłowości operatu szacunkowego dokonywanej przez Polską Izbę Rzecznawstwa Majątkowego zgodnie z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami* uchwalony przez Zarząd Izby w dniu 13 marca 2019 roku.
3. Sprawy wszczęte przez Komisję Opiniującą, lecz niezakończone wydaniem oceny lub rozliczeniem umowy przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, prowadzi się według zasad dotychczasowych.