

ZASADY POSTĘPOWANIA PROFESJONALNEGO I ETYCZNEGO RZECZOZNAWCÓW WYCENIAJĄCYCH ŚRODKI I MEGAUKLĄDY TECHNICZNE

1. WSTĘP

- 1.1. Rzeczoznawca, który uzyskał uprawnienia w BOMIS®-ie, wyceniający środki i megaukłady techniczne (dalej zwany rzeczoznawcą) działa na podstawie przyjętego dobrowolnie i świadomie Standardu: Wycena Wartości Środków i Megaukładow Technicznych.
- 1.2. Wycenie wartości wykonywanej przez rzeczoznawcę szacującego środki techniczne podlegają wszelkie ruchomości objęte wyżej wymienionym Standardem.
- 1.3. Niniejszym *Zasadom Postępowania ...* podlegają obligatoryjnie wszyscy rzeczoznawcy, który uzyskali uprawnienia w BOMIS®-ie.
- 1.4. Niniejsze *Zasady Postępowania ...* stanowią wytyczne dla rzeczoznawców i pomagają im w stosowaniu Standardu Wyceny Wartości Środków i Megaukładow 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

Wyceniających Środki i Megaukłady Techniczne dotyczą sporządzania wycen wartości i opinii o wartości wykonywanych osobiście przez rzeczoznawcę zgodnie ze Standardem Wyceny Wartości Środków i Megaukładow Technicznych.

2.2. Cel wprowadzenia *Zasad Postępowania ...*

Niniejsze *Zasady Postępowania* służą poniższym celom:

- 2.2.1. informują tych, którzy korzystają lub będą korzystał z usług rzeczoznawców wyceniających o tym czym według BOMIS® -u 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
- e) rzeczoznawczych przydatnych dla kierujących firmami rzeczoznawczymi jak i dla odbiorców wycen wartości,
- f) zachowania etyczne rzeczoznawców uprawnionych przez BOMIS[®];

2.2.5.wskazują wprost, które zachowania rzeczoznawcy uznawane są za nieetyczne i nieprofesjonalne.

3. CELE WYCEN WARTOŚCI ŚRODKÓW I MEGAUKŁADÓW TECHNICZNYCH

I OBIEKTYWNOŚĆ WYNIKU

3.1. Różne rodzaje ogólnych celów wycen wartości środków

i megaukładów technicznych

Wycena wartości środków i megaukładów technicznych podejmowana jest dla jednego z celów ogólnych, a najczęściej:

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

Czasem wycena może mieć cel inny, tzn. może służyć np. do sformułowania wniosków i zaleceń lub być podstawą rozwiązań alternatywnych (oraz oceną ich skutków) wspomagających przyszłe działania klienta.

Cel i przeznaczenie wyceny muszą być zawsze precyzyjnie ustalone przez rzeczoznawcę w uzgodnieniu z klientem.

3.2. Obiektywny wynik liczbowy jako rezultat oszacowania wartości

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

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 wyceny wartości środków i megaukładów technicznych istnieje wiele rodzajów wartości rynkowych właściwych i uzasadnionych dla odpowiedniego ze względu na cel i przeznaczenie rodzaju wyceny. Obowiązkiem rzeczoznawcy jest stwierdzenie, który z rodzajów wartości jest odpowiedni dla konkretnej, tzn. zleconej wyceny. Rzeczoznawca ponosi sam pełną odpowiedzialność za wybór odpowiedniego rodzaju wartości. Wynika stąd obowiązek rzeczoznawcy wyjaśnienie i opisu tego, co rozumie on przez konkretny rodzaj wartości szacowanej w wycenie. Chodzi tu o zapobieżenie nieporozumieniom i o uniknięcie, mimowolnego lub rozmyślnego, niewłaściwego wykorzystania wyceny 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 przedmiot wyceny.

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 rynkowej 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 wyceniający środki i megaukłady techniczne, a w szczególności rzeczoznawcy uprawnieni przez BOMIS, są wynajmowani do wykonywania oszacowań wartości maszyn i urządzeń w sposób profesjonalny. Procedury szacowania wartości są oparte na interdyscyplinarnej wiedzy szczegółowej praktycznie niedostępnej dla osób spoza grona rzeczoznawców. Klienci rzeczoznawców polegają więc na ich wiedzy zawodowej i to w całym zakresie, w jakim jest ona konieczna do wykonania wyceny. 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 jego docelowego wykorzystania. Strona trzecia, tak jak i zleceniodawca, mają prawo polegać na prawidłowości wyceny dla określonego celu i na obiektywności jej 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.

5. ZOBOWIĄZANIA RZECZOZNAWCY WOBEC KLIENTA ZLECAJĄCEGO LUB ZAMAWIAJĄCEGO WYKONANIE WYCENY 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 wyceny 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 wyceny 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.

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

Jeśli nie ma wyraźnego innego uzgodnienia, to dająca się zidentyfikować zawartość raportu z wyceny jest własnością klienta rzeczoznawcy i firmy, która rzeczoznawcę zatrudnia. Ze względów etyki zawodowej zawartość wyceny nie może być nikomu udostępniana. Raport z wyceny bez zatarcia danych identyfikujących zleceniodawcę

i konkretnego przedmiotu wyceny nie może być przez rzeczoznawcę publikowany w żadnej formie bez pisemnego przyzwolenia klienta, nawet jako np. dowód kwalifikacji zawodowych i doświadczeń w szacowaniu wartości.

5.2. Obowiązek wykonywania wycen leżących w obszarze kompetencji rzeczoznawcy

Jest nieetycznym, i z tego względu niedopuszczalnym, aby rzeczoznawca podejmował się wykonania wycen takich obiektów, co do których niema ani kompetencji ani stosownych uprawnień lub których wycena 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, że posiada on kwalifikacje, których faktycznie nie ma lub przedstawianie swoich kwalifikacji w takiej formie, iż 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 bowiem przedstawianie danych, analiz i wartości w sposób obiektywny, tzn. niezależny od zleciennodawcy i to bez względu na efekty takiej niezależności dla klienta.

5.4. Obowiązek pełnego dokumentowania ustaleń wyceny

Ze względu na ewentualną konieczność uzasadnienia ustaleń wynikłych z wyceny, 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 wyceny.

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 megalukładu 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 wyceny miał podpisane zleceniu lub umowę określającą co najmniej przedmiot wyceny, jej zakres, termin dostarczenia wyceny i wysokość wynagrodzenia oraz warunki płatności.

6. ZOBOWIĄZANIA RZECZOZNAWCY WOBEC INNYCH RZECZOZNAWCÓW I WOBEC FIRMY BOMIS[®]

6.1. Ochrona reputacji zawodowej rzeczoznawców

Rzeczoznawca ma obowiązek chronić reputację zawodową wszystkich rzeczoznawców w tym także swoją, i to bez względu na to czy ci rzeczoznawcy uzyskali uprawnienia w BOMIS[®]-ie, czy też nie. Nieetycznym jest postępowanie, które poprzez fałszywe, nieprawdziwe i/lub złośliwe oświadczenia bądź insynuacje szkodzi lub może szkodzić reputacji zawodowej lub perspektywom zawodowym jakiegokolwiek rzeczoznawcy.

6.2. Obowiązek wspierania działań dyscyplinujących

Rzeczoznawca uprawniony przez BOMIS[®], który wie o działaniu innego rzeczoznawcy, który w jego opinii narusza *Zasady Postępowania* ... , ma obowiązek zgłosić tę sprawę do stosownych wg właściwości organów BOMIS[®] - u. 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 MEGALUKŁADÓW TECHNICZNYCH

7.1. Konieczność identyfikacji rodzaju ustalonej wartości, celu i szczegółowego przeznaczenia wyceny

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

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

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

7.2. Wybór podejścia, metody i sposobu wyceny wartości

Wybór podejść, metod i sposobów wyceny, a także procedur 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 wyceny oraz wszystkie inne czynniki istotne dla wyceny. Wybór procedur szacowania winien być w sposób jasny i logiczny uzasadniony i przedstawiony w raporcie z wyceny.

7.3. Wyceny częściowe

Zdarza się, że przedmiotem wyceny jest składnik majątku będący fragmentem większej całości, np. maszyny i urządzenia trwale związane z nieruchomością lecz szacowane bez nieruchomości, część ciągu technologicznego bez wyceny całego megaukładu, itd. Taka wycena elementu składowego zorganizowanego układu wyższego rzędu z całkowitym pominięciem relacji do reszty składników układu jest wyceną częściową. Istnieją właściwe uzasadnienia dla wycen częściowych, np. wycena składowych części ciągu technologicznego dla potrzeb ubezpieczenia, ale *Zasadą Postępowania Profesjonalnego ...*, jest aby w treści wyceny było to zaznaczone. 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 wyceny

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, np. z baz danych o transakcjach, itd., jeśli zostaną spełnione następujące warunki konieczne, a mianowicie, jeśli rzeczoznawca:

- wyspecyfikuje w wycenie, 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 wycenie każdy inny element, warunek lub ograniczenie, które wpływa na wartość oszacowania i na ustalenia istotne dla wyceny. Może tu chodzić np. o ograniczenie wartości oszacowania wynikłe ze spełnienia założonych warunków, np. kontynuacji działania w obecnym miejscu zainstalowania lub sprzedaży całego megalokładu w warunkach wymuszonych.

7.5. Wyceny 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 hipotetyczną 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, wycena wartości urządzenia skradzionego niedostatecznie udokumentowanego, itp. W przypadku sporządzania wyceny wartości hipotetycznej ze względów etycznych i zawodowych koniecznym jest:

1. nazwanie wartości uzyskanej w wyniku takiej wyceny, wartością hipotetyczną,
2. określenie i uzasadnienie celu, dla którego została sporządzona wycena wartości hipotetycznej,
3. zdefiniowanie założeń i warunków, które zostały przyjęte jako hipotetyczne wobec braku możliwości identyfikacji stanu faktycznego.

7.6. Wyceny wykonywane w sytuacji braku dostępu do danych istotnych dla oszacowania

Niekiedy zdarza się, że dane potrzebne rzeczoznawcy do przeprowadzenia poprawnej wyceny 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 zlecenia, które wymagają ustalenia przedziału wartości oraz ewentualnie określenia najbardziej prawdopodobnej wartości w tym przedziale. Podawanie zakresu 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 wielkości 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 i badanie szacowanego środka lub megalukładu technicznego

Wycena wartości jest procedurą mającą m.in. na celu ustalenie wszystkich cech charakterystycznych i okoliczności, które mają wpływ na wartość przedmiotu wyceny, a w szczególności na korekty powiększające lub zmniejszające tę wartość. Chodzi o to aby działanie rzeczoznawcy było na tyle dokładne by ujawniało wszystkie istotne w tym względzie dane.

Tak więc, opis przedmiotu wyceny winien obejmować w sposób należyty:

- identyfikację przedmiotu wyceny,
- stan techniczny, przebieg eksploatacji, przeprowadzone i konieczne naprawy,
- atrybuty charakterystyczne, w tym te mające wpływ na podniesienie jak i na obniżenie szacowanej wartości.

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

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

Ponieważ stan fizyczny (techniczny) majątku w sposób istotny wpływa na jego wartość to czasem dla poprawnego oszacowania 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 wyceną lub skorzystać z połączonego osądu i doświadczenia kilka osób. Tego rodzaju współdziałanie jest całkowicie właściwe i odpowiednie pod warunkiem, że osoby współdziałające podpiszą wspólną wycenę. Każda z tych osób jest obowiązana także do wskazania obszaru swej odpowiedzialności za oszacowanie wyspecyfikowanych obiektów. Jeżeli istnieją różnice poglądów pomiędzy rzeczoznawcami to zdania odrębne powinny być przedstawione w oddzielnej części raportu.

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

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

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

8.1. Uwarunkowanie należności za sporządzenie wyceny 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 zależność wynagrodzenia od stopnia spełnienia życzeń zlecniodawcy dotyczących wartości przedmiotu wyceny oraz treści wniosków z oszacowania.

W takich sytuacjach osoba trzecia rozpatrującą wykorzystanie wyceny może się słusznie spodziewać, że zawarte w niej ustalenia są

nieobiektywne, z góry przesądzone i przez to nieprawdziwe i nieważne.

Tak więc 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:

- a) podpisywanie umów i akceptowanie wynagrodzenia za usługę wyceny w postaci prowizji lub procentu, ewentualnie udziału, zależnego od wartości oszacowania, którą to wartość ustala rzeczoznawca;
- b) wynagradzania osób pozyskujących klienta zlecającego wycenę.

8.2. Relacja rzeczoznawcy względem przedmiotu wyceny

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

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

Oczywistym jest, że rzeczoznawca wyceniający nie musi takiego przetargu wygrać. Poza wyjątkiem opisanym w następnym akapicie, nieetycznym i nieprofesjonalnym jest przyjmowanie przez rzeczoznawcę zlecenia wyceny 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 może 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 tego rzeczoznawcy do wyceny, to ten ostatni może przyjąć przedmiotowe zlecenie przy założeniu, że ujawni on naturę i rodzaj swojego powiązania z przedmiotem wyceny w sporządzonym raporcie z wyceny.

8.3. Odpowiedzialność rzeczoznawców związana z podpisaniem raportu z wyceny

Korzystający z wyceny opiera swoje zaufanie do treści w niej zawartych na uzasadnionym założeniu, że osoba podpisująca wycenę jest odpowiedzialna za zawarte w niej ustalenia, ponieważ albo wykonała całe oszacowanie sama, albo wycena została przeprowadzona pod jej nadzorem.

W przypadku, jeśli wspólny raport 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 dwie lub więcej niezależnych wycen tej samej maszyny, to ma on prawo spodziewać się, że otrzymane wyceny 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 wycenie przez osobę, która sama nie uczestniczyła w wykonywaniu pracy ani nie nadzorowała jej wykonania;
- pominięcie jakiegokolwiek podpisu wykonawcy w przypadku, jeśli oszacowanie było wykonywane przez więcej niż jedną osobę lub jeśli w wycenie nie zamieszczono opinii odrębnej;
- opublikowanie samodzielne wyceny, w przypadku jeśli przy sporządzaniu wyceny 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 wyceny musi wynikać imię i nazwisko rzeczoznawcy będącego wykonawcą oraz jego uprawnienia zawodowe.

8.4. Rzeczoznawca wyceniający jako adwokat

Jeśli rzeczoznawca w raporcie z wyceny, w komentarzu do wyceny 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 nieetyczne i niegodne rzeczoznawcy.

8.5. Reklama i akwizycja zleceń

Nie jest nieetycznym reklamowanie swoich możliwości wykonywania wycen 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 wycen rzeczoznawczych, a także stanowi naruszenie reputacji zawodu rzeczoznawcy. Nieetycznym w szczególności jest:

- a. nieprawdziwe przedstawianie się rzeczoznawcy jako członka organizacji, do której on nie należy lub która nie istnieje;
- b. nieprawdziwe przedstawianie swojego przygotowania zawodowego, kwalifikacji, wykształcenia lub doświadczenia;
- c. nieprawdziwe informowanie o wykonywanych rzekomo wycenach lub ujawnianie wykonanych wycen w sposób identyfikujący klienta bez jego zgody na wykorzystanie tych informacji nawet w reklamie;
- d. sugerowanie, oświadczenie lub gwarantowanie, że ustalona w wyniku oszacowania wartość będzie dostosowana do życzeń klienta.

8.6. Nadużycie uprawnień do wyceny

Wycen środków i megalukładów 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 powstrzymywać 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/i pogwałcenia przez rzeczoznawców uprawnionych w BOMIS[®] – ie Standardu Wyceny 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 od zasad wyceny wartości zawartych w Standardzie i obowiązujących rzeczoznawców uprawnionych w BOMIS[®] –ie,
2. nieodpowiedzialne działania zawodowe,
3. zachowania nieprofesjonalne,
4. zachowania nieetyczne,
5. zachowania przestępcze prowadzące do sądowych wyroków skazujących:
 - w jakiegokolwiek sprawie karnej,
 - w jakiegokolwiek sprawie cywilnej, w wyniku której zapadł wyrok skazujący na więzienie,
 - za jakiegokolwiek wykroczenie naruszające uczciwość lub prawdomówność, np. związane z kradzieżą lub fałszywym zeznaniem niezależnie od nałożonego wyroku,
6. jakiegokolwiek niezgodne z prawem lub nielegalne działanie, niemoralne prowadzenie się (nawet jeśli nie jest ono przedmiotem postępowania sądowego), które mogłoby narazić reputację zawodu rzeczoznawcy lub BOMIS[®]-u.

Po przeprowadzeniu postępowania przez odpowiedni organ dyscyplinujący BOMIS[®] - u, organ ten podejmuje działania w stosunku do rzeczoznawcy. Działania te mogą mieć postać zaleceń, nagany, zawieszenia lub cofnięcia uprawnień, ewentualnie czynności innych wynikłych ze stosownych przepisów prawa.