

Jelenia Góra, 27 luty 2007 r

Urząd Miejski w Szklarskiej Porębie
ul. M. Buczka 2
58-580 Szklarska Poręba

PROTEST

dotyczący ogłoszenia o zamówieniu i postanowień specyfikacji istotnych warunków zamówienia (siwz) przetargu nieograniczonego o wartości poniżej 60.000 euro na wykonanie zadania pod nazwą „Usługi wycen nieruchomości dla Miasta Szklarska Poręba w 2007 roku”

Termin zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej miasta 25 luty 2007

Termin otwarcia ofert: 12 marzec 2007 r

Na podstawie art. 180 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163 ze zm.) składam protest dotyczący treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia i wnoszę o unieważnienie przetargu z powodu rażącego naruszenia prawa przez zamawiającego, ze szkodą dla wykonawcy, polegającej na uniemożliwieniu złożenia uczciwej oferty.

W szczególności zarzucam naruszenie przez zamawiającego następujących przepisów:

art. 7 ust.1 ustawy prawo zamówieniach publicznych;
art. 29 ust. 1 i 2 ustawy prawo zamówieniach publicznych;
art. 30 ustawy prawo zamówieniach publicznych;
art. 36 ust.1 pkt. 3, 4, prawo zamówieniach publicznych
art. 147 ustawy prawo zamówień publicznych
art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami

poprzez:

- brak opisu przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniających wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty,

- nie określenie za pomocą obiektywnych cech przedmiotu zamówienia, co nie tylko uniemożliwia skalkulowanie ceny za usługę, ale również rodzi domniemanie, że niektórzy wykonawcy zostali poinformowani bardziej szczegółowo o zakresie i przedmiocie wyceny, co utrudnia uczciwą konkurencję;

- nie określenie zakresu wykonania wyceny, co oznacza że w przypadku jednej nieruchomości może zostać wykonanych kilka operatów szacunkowych zamiast jednego;

Prowadzi to do dowolności przy realizacji usługi i w efekcie wydatkowanie na wycenę tej samej nieruchomości kwot za kilka operatów szacunkowych;

W przypadku wyceny nieruchomości zabudowanych brak informacji o posiadaniu bądź nie posiadaniu przez Zamawiającego dokumentacji niezbędnej do określenia parametrów technicznych obiektów budowlanych (np. inwentaryzacji budowlanej,) tj informacji niezbędnej do sporządzenia operatu szacunkowego,

- nie uwzględnienie w umowie o wykonanie operatów szacunkowych zasady oceniania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, co prowadzi do zachwiania równowagi pomiędzy stronami na rzecz zamawiającego i prowadzi do podważania pozycji rzeczoznawcy majątkowego jako obiektywnego, bezstronnego eksperta – osoby zaufania publicznego.

UZASADNIENIE:

W dniu 26.02.2007 r protestujący pobrał specyfikację ze strony internetowej miasta Szklarska Poręba.

Po zapoznaniu się z SIWZ stwierdzam, że Zamawiający przygotowując przetarg na wykonywanie wycen nieruchomości zaniechał:

- sporządzenia opisu przedmiotu zamówienia,
- nie przedstawił wykazu nieruchomości przeznaczonych do wyceny,
- nie uściślił zakresu i celu sporządzenia operatów szacunków dla poszczególnych nieruchomości.

Należy podkreślić, iż wobec braku tych podstawowych informacji na temat zamawianych usług nie możliwe jest prawidłowe skalkulowanie kosztu wykonania operatów szacunkowych, bez szkody zarówno dla zamawiającego, jak i dla wykonawcy.

Dlatego przedmiot zamówienia w zakresie wyceny nieruchomości powinien zostać określony jednoznacznie, w następujący sposób, wynikający z art. 154 i art. 175.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) oraz zgodnie z Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych (standard VII.5.1 uchwalony uchwałą Rady Krajowej PFSRM w dniu 13 października 1999r):

„Przedmiotem zamówienia jest:

- Wykonanie wyceny
- Określenie rodzaju wartości
- Określenie prawa do nieruchomości podlegającego oszacowaniu
- Określenie rodzaju nieruchomości
- Podanie właściciela nieruchomości (osoba fizyczna/osoba prawna)
- Określenie celu wykonania wyceny

Załącznikiem do SIWZ w zakresie określenia przedmiotu zamówienia powinien być „Wykaz nieruchomości podlegających wycenie „, który powinien zawierać oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości (art. 35 ust.2 pkt.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Nieruchomości będące przedmiotem zamówienia wyceny powinny być oznaczone zgodnie z Rozporządzeniem ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z dnia 29 marca 2001 r w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U nr 38 poz. 454) paragrafy 59-70 oraz stosownie do Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982r (Dz.U. Nr 19 poz. 147) wraz z późniejszymi zmianami – art. 26 i art. 27.

W szczególności oznaczenie wycenianej nieruchomości powinno zawierać:

- adres nieruchomości
- obręb geodezyjny
- nr działki
- powierzchnię działki
- Nr księgi wieczystej
- inne elementy istotne dla wyceny nieruchomości takie jak np. informacja o dostępnej dokumentacji technicznej obiektów budowlanych.

Wyżej wymienione przepisy:

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych,
- Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków
- Ustawa o księgach wieczystych,

stanowią normy branżowe, które przedstawiają sposób jednoznacznego określania przedmiotu usług wyceny nieruchomości.

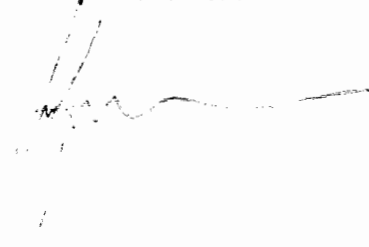
Niedopuszczalne jest organizowanie przetargu bez określenia w sposób jednoznaczny przedmiotu zamówienia..

Protestujący posiada interes prawny złożenia protestu, ponieważ w razie jego uwzględnienia i ogłoszenia nowego postępowania przetargowego, zgodnego z prawem zamówień publicznych protestujący będzie mógł złożyć uczciwą ofertę i ubiegać się o udzielenie mu zamówienia.

Stanowisko zaprezentowane w proteście potwierdzają także orzeczenia Zespołów Arbitrów Urzędu Zamówień Publicznych jak w sprawach:

- sygn. Akt UZP/ZO/0 – 3058/06 z 09.01.2007 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu w Jeleniej Górze).
- sygn. Akt UZP/ZO/0 -2762/06 z 14.11.2006 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu we Wrocławiu)
- sygn. Akt UZP/ZO/0-1076/06 z 20.04.2006 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu w Elblągu)
- sygn. Akt UZP/ZO/0 – 812/06 z 24.03.2006 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu w Krakowie).

Z poważaniem

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned below the text 'Z poważaniem'.

Szacowanie Nieruchomości,
Usługi Projektowe
Maria Anna Jaworska
Plac Różany nr 8
58-500 Jelenia Góra
tel. 075 64 32 316
kom. 601 89 26 77

Jelenia Góra, 27 luty 2007 r

SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI
USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. Maria Anna Jaworska
58-500 Jelenia Góra, Plac Różany 8
tel. 075 64 32 316
kom. 601 89 26 77

Urząd Miejski w Szklarskiej Porębie
Ul. M. Buczka 2
58-580 Szklarska Poręba
POLSKA

PROTEST

dotyczący ogłoszenia o zamówieniu i postanowień specyfikacji istotnych warunków zamówienia (siwz) przetargu nieograniczonego o wartości poniżej 60.000 euro na wykonanie zadania pod nazwą „**Usługi wycen nieruchomości dla Miasta Szklarska Poręba w 2007 roku**”

Termin zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej miasta 25 luty 2007 (niedziela)	Termin otwarcia ofert: 12 marzec 2007 r
---	---

Na podstawie art. 180 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163 ze zm.) składam protest dotyczący treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia i **wnoszę o unieważnienie przetargu** z powodu rażącego naruszenia prawa przez zamawiającego, ze szkodą dla wykonawcy, polegającej na uniemożliwieniu złożenia uczciwej oferty.

W szczególności zarzucam naruszenie przez zamawiającego następujących przepisów:

- art. 7 ust.1 ustawy prawo zamówieniach publicznych;
- art. 29 ust. 1 i 2 ustawy prawo zamówieniach publicznych;
- art. 30 ustawy prawo zamówieniach publicznych;
- art. 36 ust.1 pkt. 3, 4, prawo zamówieniach publicznych
- art. 147 ustawy prawo zamówień publicznych
- art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami

poprzez:

- brak opisu przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniających wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty,
- nie określenie za pomocą obiektywnych cech przedmiotu zamówienia, co nie tylko uniemożliwia skalkulowanie ceny za usługę, ale również rodzi domniemanie, że niektórzy wykonawcy zostali poinformowani bardziej szczegółowo o zakresie i przedmiocie wyceny, co utrudnia uczciwą konkurencję;

„Przedmiotem zamówienia jest:

Wykonanie wycen

- Określenie rodzaju wartości
- Określenie prawa do nieruchomości podlegającego oszacowaniu
- Określenie rodzaju nieruchomości
- Podanie właściciela nieruchomości (osoba fizyczna/osoba prawna)
- Określenie celu wykonania wyceny

Zamawiający ograniczył się do pogrupowania wg sobie znanego szyfru, bez podania jakichkolwiek informacji o nieruchomościach, które mają być wyceniane.

Np. *„Wykonanie operatu szacunkowego wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej (składającej się z jednej bądź kilku sąsiadujących działek gruntu) - Orientacyjna ilość prac do wykonania w 2007 roku – 45 - Termin wykonania pracy od dnia otrzymania pisemnego zlecenia – 7 dni”*

Lub

„Wykonanie operatu szacunkowego wartości nakładów poniesionych na nieruchomość budynkową - Termin wykonania pracy od dnia otrzymania pisemnego zlecenia 21 dni kalendarzowych - Orientacyjna ilość prac do wykonania w 2007 roku – 45”

Załącznikiem do SIWZ w zakresie określenia przedmiotu zamówienia powinien być „Wykaz nieruchomości podlegających wycenie „ , który powinien zawierać oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości (art. 35 ust.2 pkt.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Nieruchomości będące przedmiotem zamówienia wyceny powinny być oznaczone zgodnie z Rozporządzeniem ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z dnia 29 marca 2001 r w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U nr 38 poz. 454) paragrafy 59-70 oraz stosownie do Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982r (Dz.U. Nr 19 poz. 147) wraz z późniejszymi zmianami – art. 26 i art. 27.

W szczególności oznaczenie wycenianej nieruchomości powinno zawierać:

- Adres nieruchomości
- Obręb geodezyjny
- Nr działki
- Pow. działki
- Nr księgi wieczystej
- Inne elementy istotne dla wyceny nieruchomości takie jak np. informacja o dostępnej dokumentacji technicznej i ekonomicznej obiektów budowlanych; i inne.

Wyżej wymienione przepisy: Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz Ustawa o księgach wieczystych, to swoiste normy branżowe, które przedstawiają sposób jednoznacznego określania przedmiotu usług wyceny nieruchomości.

Dla uczestnika przetargu nieograniczonego, od którego żąda się skalkulowania kosztu usługi w zakresie wyceny nieruchomości oczywistym pozostaje fakt, że zamawiający udzieli odpowiedzi na tak podstawowe pytanie: „które konkretnie nieruchomości należy wycenić ?”.

Niedopuszczalne jest organizowanie przetargu bez określenia w sposób jednoznaczny przedmiotu zamówienia. W ten sposób Zamawiający stawia w lepszej sytuacji tych wykonawców, którzy mogą dowiedzieć się nieoficjalnie o tym, jakiego rodzaju nieruchomości będą przeznaczone do wyceny i czy znajdują się wśród nich obiekty duże lub trudne.

- nie określenie zakresu wykonania wyceny, co oznacza że w przypadku jednej nieruchomości może zostać wykonanych kilka operatów szacunkowych zamiast jednego; Prowadzi to do dowolności przy realizacji usługi i w efekcie wydatkowanie na wycenę tej samej nieruchomości kwot za kilka operatów szacunkowych; W przypadku wyceny nieruchomości zabudowanych brak informacji o posiadaniu bądź nie posiadaniu przez Zamawiającego dokumentacji niezbędnej do określenia parametrów technicznych obiektów budowlanych (np. inwentaryzacji budowlanej,) tj informacji niezbędnej do sporządzenia operatu szacunkowego,
- nie uwzględnienie w umowie o wykonanie operatów szacunkowych zasady oceniania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, co prowadzi do zachwiania równowagi pomiędzy stronami na rzecz zamawiającego i prowadzi do podważania pozycji rzeczoznawcy majątkowego jako obiektywnego, bezstronnego eksperta – osoby zaufania publicznego.

UZASADNIENIE:

W dniu 26.02.2007 r protestujący pobrał specyfikację ze strony internetowej miasta Szklarska Poręba.

Po zapoznaniu się z SIWZ stwierdzam, że Zamawiający przygotowując przetarg na wykonywanie wycen nieruchomości zaniechał sporządzenia opisu przedmiotu zamówienia, nie przedstawił wykazu nieruchomości przeznaczonych do wyceny, nie uściślił zakresu i celu sporządzenia operatów szacunków dla poszczególnych nieruchomości. Należy podkreślić, iż wobec braku tych podstawowych informacji na temat zamawianych usług nie możliwe jest prawidłowe skalkulowanie kosztu wykonania operatów szacunkowych, bez szkody zarówno dla zamawiającego, jak i dla wykonawcy.

Brak podstawowych informacji dotyczących przedmiotu zamówienia może prowadzić do określenia ceny za wykonaną pracę na najwyższym poziomie cen występujących na wolnym rynku. Wobec tak niedopracowanej dokumentacji przetargowej, postawa zachowawcza rzeczoznawcy majątkowego wydaje się być właściwa. *Jeżeli nie wiem, co będzie przedmiotem wyceny, to muszę się zabezpieczyć na ewentualność trafienia na wycenę skomplikowaną dotyczącą dużej nieruchomości.*

Jak w takim przypadku Zamawiający potrafi ocenić cenę jednostkową wykonania operatu szacunkowego, jeżeli nie posiada wiedzy o przedmiocie zamówienia.

W świetle powyższego, należy stwierdzić, że zapisy ustawy o finansach publicznych nie są tu przestrzegane. Skąd, wiadomo, że w przypadku zamówienia wyceny konkretnej nieruchomości, w ściśle określonym celu, koszt jej wykonania nie będzie niższy.

Co, w przypadku zaoferowania przez niedoświadczonego rzeczoznawcę majątkowego ceny minimalnej, nie pozwalającej na prawidłowe przeprowadzenie pełnego procesu wyceny, z uwagi na zbyt wysokie koszty, których nie był w stanie skalkulować na podstawie dokumentacji przetargowej.

Należy pamiętać, iż źle wykonana wycena nieruchomości niesie większe ryzyko nie tylko finansowe, niż inne usługi objęte zamówieniami publicznymi. W takim przypadku odpowiedzialność ponosi zarówno zamawiający, jak i wykonawca zamówienia.

Dlatego przedmiot zamówienia w zakresie wyceny nieruchomości powinien zostać określony jednoznacznie, w następujący sposób, wynikający z art. 154 i art. 175.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) oraz zgodnie z Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych (standard VII.5.1 uchwalony uchwałą Rady Krajowej PFSRM w dniu 13 października 1999r):

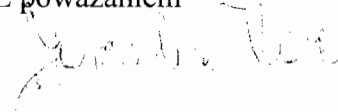
Protestujący posiada interes prawny złożenia protestu, ponieważ w razie jego uwzględnienia i ogłoszenia nowego postępowania przetargowego, zgodnego z prawem zamówień publicznych protestujący będzie mógł złożyć uczciwą ofertę i ubiegać się o udzielenie mu zamówienia. W tym stanie rzeczy mój protest jest zasadny i konieczny.

Stanowisko zaprezentowane w proteście potwierdzają także orzeczenia Zespołów Arbitrów jak w sprawach:

- sygn. Akt UZP/ZO/0-1076/06 z 20.04.2006 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu w Elblągu)
- sygn. Akt UZP/ZO/0 – 812/06 z 24.03.2006 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu w Krakowie).
- sygn. Akt UZP/ZO/0 -2762/06 z 14.11.2006 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu we Wrocławiu)
- sygn. Akt UZP/ZO/0 – 3058/06 z 09.01.2007 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu w Jeleniej Górze).

Urząd Miejski w Karpaczu od kilku lat przygotowuje SIWZ zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych i zamieszcza je na stronie internetowej miasta.

Z poważaniem



W załączeniu:

1. Stanowisko Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie określania przedmiotu i celu wyceny w świetle organizowanych przetargów na usługi rzeczoznawców majątkowych oraz warunków stawianych wykonawcom i kryterium oceny ofert.

SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI
USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. Maria Anna Jaworska
58-500 Jelenia Góra, Plac Różany 8
tel. (075) 71 20-005 lub (075) 7644 846
NIP 611-000-64-64

STANOWISKO

Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

w sprawie określania przedmiotu i celu wyceny w świetle organizowanych przetargów na usługi rzeczoznawców majątkowych oraz warunków stawianych wykonawcom i kryterium oceny ofert.

Rzecznawstwo majątkowe jest zawodem, który wykonywany z odpowiedzialnością, służy prawidłowości zarządzania ogromnym kapitałem publicznym, jaki stanowią nieruchomości: nabywane, sprzedawane, przynoszące dochód z najmu, użytkowania wieczystego, zamieniane przez podmioty publiczne. Rzecznawcy majątkowi zaliczani są do osób zaufania publicznego, wykonujących bardzo odpowiedzialną pracę, wymagającą posiadania wysokiej wiedzy fachowej i dużego doświadczenia.

Z tego względu problem, w jaki sposób zlecać wykonanie usług szacowania nieruchomości powinien być przedmiotem szczególnego zainteresowania nie tylko rzeczoznawców majątkowych, ale przede wszystkim zamawiających te usługi.

Operat szacunkowy – to opinia na piśmie, ekspertyza rzeczoznawcy majątkowego określająca wartość majątku. To wynik żmudnej pracy i twórczego intelektualnego wysiłku nad wycenianą nieruchomością i rynkiem nieruchomości. Jest to dyscyplina tak ważna, że sposób wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego określony został w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603), w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U Nr 207, poz. 2109). Powstały również, wzorowane na najlepszych, w tym angielskich i amerykańskich normach zawodowych, standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Powyższe przepisy narzucają określone podejścia i metody wyceny, a także przebieg procesu szacowania nieruchomości. Ich wybór uzależniony jest przede wszystkim od rodzaju przedmiotu wyceny i celu, jakiemu ma służyć operat szacunkowy.

Należy podkreślić, iż sporządzenie operatu szacunkowego jest zadaniem zindywidualizowanym. Operat szacunkowy dotyczy wyceny **konkretnej** nieruchomości, a zatem musi uwzględniać jej **szczególne** cechy fizyczne, użytkowe i uwarunkowania prawne takie jak forma władania, służebności i inne obciążenia.

W zależności od rodzaju nieruchomości i celu wyceny rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest zastosować odpowiedni sposób wyceny. Praktyczna jego realizacja ma istotny wpływ na jakość operatu szacunkowego i określaną w nim wartość, która stanowi podstawę do podejmowania decyzji finansowych stron uczestniczących w obrocie nieruchomościami. Dla zapewnienia pełnej jednoznaczności i wystarczającej szczególności oraz uwzględnienia indywidualnych sytuacji występujących w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, **konieczny jest rozwinięty opis przedmiotu zamówienia**. Dopiero jego precyzyjne określenie może gwarantować poprawne wykonanie wyceny oraz umożliwić oszacowanie nakładu pracy niezbędnego do jej wykonania, a tym samym również określić cenę za tę usługę.

Opis przedmiotu zamówienia, w takim zakresie jak jest wskazany w art. 29 ustawy *Prawo zamówień publicznych* powinien być ścisły i oparty o obiektywne kryteria. Przedmiotem operatu szacunkowego jest jedna ściśle zdefiniowana nieruchomość, a wykonanie usługi rzeczoznawcy majątkowego jest bezpośrednio związane z jej określeniem.

Dlatego nieprawidłowe są praktyki stosowane w przetargach organizowanych głównie w jednostkach samorządowych i administracji rządowej, na bliżej nieokreślone nieruchomości, które sukcesywnie, w ciągu roku miałyby podlegać wycenie. Wszak przedmiotem wyceny może być mała niezabudowana działka gruntu jak również duża zabudowana kilkudziesięcioma obiektami nieruchomość przemysłowa.

Ponadto, operat szacunkowy dotyczący tej samej nieruchomości ale wycenianej do różnych celów wymaga różnego podejścia do wyceny, które narzucone jest przepisami prawa a to z kolei przekłada się na różną wartość. Nie można prawidłowo skalkulować kosztu wykonania operatu szacunkowego jeżeli nieznane są parametry nieruchomości, a cel jest określony w sposób wieloznaczny. W takiej sytuacji rzeczoznawca nie jest w stanie przewidzieć jakiego nakładu pracy, jakich dokumentów i jakich czynności dana usługa będzie od niego wymagać. Przygotowana w ten sposób *specyfikacja istotnych warunków zamówienia* jak również przeprowadzone w oparciu o nią postępowanie o zamówienie publiczne są jawnym naruszeniem przepisów art. 7 i art. 29 przywołanej wyżej ustawy.

Interpretacja przepisów prawnych o zamówieniach publicznych jest niespójna, a wręcz wzajemnie się wykluczająca z obowiązującymi przepisami w zakresie szacowania nieruchomości. Z jednej strony rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania operatów szacunkowych wówczas, jeżeli znany jest przedmiot i cel wyceny, z drugiej strony organizowanie przetargów bez precyzyjnego określania przedmiotu i celu wykonania operatu szacunkowego zmusza do kreowania cen określanych bez uzasadnionej kalkulacji. Zamawiającemu nie wolno przygotować postępowania, które narusza inne przepisy rangi ustawowej a taka sytuacja ma miejsce w omawianych przypadkach.

Należy zwrócić uwagę, iż wyceny nieruchomości wykonywane w jednostkach samorządowych i administracji rządowej charakteryzują się dużym stopniem trudności (sprawy dotyczące wywłaszczeń, zwrotów nieruchomości, trwałego zarządu, służebności, opłat planistycznych i adiacenckich itp.).Sprawy te związane są z licznymi odwołaniami i w związku z tym udziałem rzeczoznawców majątkowych w rozprawach administracyjnych, przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym oraz w postępowaniach sądowych. Niezbędna jest zatem współpraca urzędów z grupą najlepszych fachowców, posiadających duże doświadczenie zawodowe i świadomość odpowiedzialności za podejmowane czynności. Źle wykonana wycena może mieć poważne skutki finansowe dla stron postępowania administracyjnego przewyższające wielokrotnie wartość przedmiotu zamówienia.

Dlatego też niewłaściwe są przetargi, w których jedynym kryterium wyboru wykonawcy jest cena za bliżej nieokreśloną usługę w zakresie szacowania nieruchomości. W ten sposób znacznie ogranicza się weryfikację merytoryczną oferentów, a ceny usług, które wykonują określone są bez uzasadnionej kalkulacji. Wynikiem tych działań jest bylejąkość opracowań, co w efekcie uderza zarówno w ich autorów, jak również w zamawiających wyceny.

Instytucje państwowe, do których obowiązków należy przestrzeganie porządku prawnego i formułowanie praktycznych zasad wypełniania tego, co ustawodawca w aktach prawnych zapisze, powinny pamiętać, iż celowe i oszczędne wydatkowanie środków finansowych musi uwzględniać zachowanie zasady uzyskiwania najlepszych efektów z zainwestowanych środków publicznych, jakimi są pieniądze wydawane na wyceny nieruchomości. Dlatego też, wartość intelektualna, z jaką mamy do czynienia przy wycenach nieruchomości nie może być kupowana za najniższą cenę.

Uważamy, iż przy zamawianiu wycen nieruchomości powinna istnieć możliwość stosowania procedur wewnętrznych, a nie ściśle regulacje ustawowe, co ma szczególne znaczenie w bardzo specyficznych usługach, gdzie podstawą dobrego działania jest zdobyta wiedza i doświadczenie. Taką specyficzną usługą jest wycena nieruchomości.