

Warszawa, 12.05.2026

dr arch Danuta Jędrzejewska-Szmek
rzeczoznawczyni majątkowa
wyceny@decumanus.eu
adres do korepondencji:
02-350 Warszawa
ul. Częstochowska 44 lok. 3

Autorzy opinii w sprawie karnej:
Elwira Laskowska
Barłomiej Zydlewicz
członkowie Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
arbitrzy Komisji przy WSRM oraz Komisji Arbitrażowej przy PFSRM

Szanowna Koleżanko!
Szanowny Kolego!

Kieruję do Was LIST OTWARTY jako rzeczoznawczyni majątkowa oraz uczestniczka postępowania karnego w związku z Waszą opinią o moim operacie z 2012 roku wykonaną na zlecenie Prokuratury Okręgowej Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 15.03.2021 w postępowaniu o WIELOKROTNE ZAWYŻENIE WARTOŚCI.

Wasza opinia została wykonana 2.07.2021, a więc w 9 lat po wykonaniu kontestowanego operatu. Na skutek Waszej nierzetelnej opinii o operacie sprawa trafiła do sądu karnego, a ja od 2022 roku do marca 2025 byłam zagrożona karą do 8 lat więzienia. Mimo, że w ocenie prokuratury mam „nieposzlakowaną opinię” (cytat z mowy końcowej), prokuratorka żądała dla mnie kary dwóch lat więzienia w zawieszeniu i trzyletniego zakazu wykonywania wszelkiej działalności gospodarczej!

Już na wstępie oświadczam, że NIE kwestionuję Waszej negatywnej oceny o operacie. Negatywna opinia o operacie jest bez znaczenia w kontekście sposobu w jaki tę opinię sporządziliście. Przypomnę — w sprawie o **zawyżenie wartości**.

Zostaliście powołani przez prokuraturę, co prawda jako arbitrzy przy PFSRM, ale w tej sprawie formalnie byliście biegłymi sądowymi.

Myślę, że nie przeanalizowaliście wystarczająco głęboko bardzo skomplikowanej i wielowątkowej wyceny, prezentując jednocześnie swoje stanowisko w sposób zdecydowany i arbitralny.

Warto podkreślić, że postępowanie RZM może podlegać ocenie w KOZ, jednakże w określonym czasie, w tym wypadku co najwyżej do końca 2015 roku.

Jeżeli już zdecydowaliście się na opiniowanie operatu w 9 lat po jego wykonaniu i to w postępowaniu karnym, powinniście mieć świadomość odpowiedzialności i konieczności zaangażowania, które jest nieodzowne przy takiej opinii. A jednocześnie zdawać sobie sprawę z konsekwencji ich braku.

OGÓLNIEM_kwestia wartości na tle rynku

Nie odpowiedzieliście merytorycznie na kluczowe pytania prokuratury, dotyczące rozbieżności w wartościach określonych dwoma operatami, moim z 2012 roku przygotowanym na potrzeby zakupu nieruchomości oraz drugim (innego RZM) z 2011 roku, stanowiącym podstawę naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Na podstawie różnicy wartości, której nie chcieliście lub nie umieliście wyjaśnić, prokurator wniósł przeciwko mnie akt oskarżenia o podanie fałszywej (zawyżonej) wartości i to cytując waszą opinię wprost.

OGÓLNIEM_wadliwe rekomendacje

Zdecydowanie krytykując zastosowanie przeze mnie podejścia porównawczego nie wskazaliście innej właściwej procedury wyceny. Wasze rekomendacje zastosowania metody pozostałościowej lub kosztów likwidacji były w danej sytuacji sprzeczne z prawem. W sposób nieracjonalny rekomendowaliście poszerzenie rynku, wiedząc, że takie działanie nie może prowadzić do pozyskania transakcji przydatnych do wyceny.

Ale ad rem, bowiem nie chcę być gołosłowną.

WPROWADZENIE

Ze względu na fakt, że niniejsze pismo ma charakter otwarty i winno wzbudzić poważną dyskusję nad kwestią odpowiedzialności arbitrów, dla porządku przedstawię przedmiot wyceny.

Otóż, przedmiotem wyceny i oceny była nieruchomość rzadka:
nieruchomość gruntowa zabudowana szeregiem budynków i budowli o powierzchni 50,8469 ha, przeznaczona w planie miejscowym pod **użyłację odpadów**, ze wskazaniem szczegółowym obszaru inwestycyjnego w wielkości 28,8100 ha (57%) i wyznaczeniem pasów zieleni izolacyjnej, położona w odległości **31 km** od centrum Warszawy (pl. Defilad), z **wydaną decyzją środowiskową**.

Nieruchomość pierwotnie wywłaszczona pod tereny wojskowe, w latach 90. została oddana pod funkcje cywilne. Położona wewnątrz terenu zalesionego, zdala od zabudowań, została objęta mpzp i przeznaczona pod użyłację odpadów. W roku 2012, z racji śmierci współwłaściciela, została wystawiona na sprzedaż z ceną wywoławczą 150 zł/mkw (przy wydanej decyzji środowiskowej).

Wartością nieruchomości był grunt, bowiem naniesienia z lat 90. były w niskim lub złym standardzie, a budynki nigdy nie były użytkowane.

Zanim w 2021 roku trafiło do Was zlecenie prokuratury, od kilku lat publicznie były stawiane mojemu zleceniodawcy, spółce MPO w m.st. Warszawie, zarzuty niegospodarnego wydatkowania publicznych pieniędzy i zakupu w 2012 przedmiotowej nieruchomości za cenę wielokrotnie zawyżoną. Wokół nieruchomości trwały liczne akcje protestacyjne mieszkańców i sprzeciw wobec zakupu nieruchomości przez spółkę.

W swoim czasie była to jedna z najgłośniejszych spraw nieruchomościowych w Warszawie. Uważam za nieprofesjonalne zignorowanie kontekstu sprawy przy realizacji zlecenia opinii o operacie dotyczącym tej właśnie nieruchomości i o **zawyżenie wartości**.

Mojemu operatorowi postawiliście 17 zarzutów, z czego tylko 4 oceniliście jako mające wpływ na wartość, 5 jako niemające wpływu na wartość, a pozostałe wpleśliście w treść opinii bez komentarza.

Teraz ja podnoszę zarzuty wobec Waszej postawy jako biegłych. Prezentuję także zarzuty stawiane Waszej opinii, które w całości odrzuciliście w toku postępowania sądowego.

ZARZUT GŁÓWNY PIERWSZY: KWESTIA WARTOŚCI w kontekście cech rynkowych
Opinii waszej stawiam szereg zarzutów, ale najważniejszy jest jeden — brak odniesienia się przez Was jako autorów opinii do poziomu wartości. Bowiem takie było **kluczowe pytanie prokuratora** zleającego wydanie opinii o operatach o znacząco różnych wartościach (pytał skąd 5. krotna różnica?).

Należy przypomnieć, że zarówno dla prokuratora, jak i dla sądu byliście w tej sprawie biegłymi. Biegłymi sądowymi, nie arbitrami KA przy PFSRM.

I zgodnie z wiedzą, doświadczeniem i odpowiedzialnie **jako biegli sądowi** winniście przedstawić prokuratorowi, który nie ma wiedzy specjalistycznej w obszarze nieruchomościowym, stan rynku, uwarunkowania wyceny i przyczyny zróżnicowania wartości w opiniowanych operatach, zgodnie z z postawionymi pytaniami. Przyczyny **merytoryczne**/nieruchomościowe, bez zasłaniania się formalnościami.

Dla nieruchomości było wykonanych kilka operatów, w tym w 2009 na kwotę 40 zł/mkw w stanie aktualnym i na 137 zł/mkw w stanie ulepszonym. Na tym tle wycena z 2011 do aktualizacji opłaty rocznej z wyceną gruntu na poziomie 18 zł/mkw była wyraźnie nieadekwatna.

Prokurator przedstawił Wam trzy wybrane operaty do oceny (wszystkie oceniliście negatywnie), ale skoncentrujmy się na dwóch: operacie z 2011 roku do opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (na zlecenie starosty) oraz moim operacie z 2012 roku do zakupu nieruchomości (na zlecenie spółki MPO w m.st. Warszawie).

Bowiem prokurator z różnicy wartości w owych dwóch operatach (z 2011 i 2012) domniemywał (w odniesieniu do mojego operatu z 2012 roku) fałszywe określenie wartości, prowadzące do zakupu nieruchomości po znacząco zawyżonej cenie, bowiem operat z 2011 określał wartość na poziomie 5. krotnie niższym.

Wielokrotnie zastrzegacie się, że NIE odnosicie się do wartości. Było to o tyle nieodpowiedzialne, że przedmiotem postępowania wyjaśniającego, a następnie karnego, była WARTOŚĆ.
(Cytat z aktu oskarżenia: „poświadczyła nieprawdę odnośnie WARTOŚCI wycenianej przez nią nieruchomości”).

Zgodnie ze zleceniem prokuratury punktem wyjścia Waszej opinii było porównanie dwóch wartości:

- wycena z 2011 roku do opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - **18 zł/mkw**,
- wycena moja z 2012 roku do zakupu, w tym decyzja środowiskowa - **91 zł/mkw**.

Ważne jest to, że nieruchomość po długich negocjacjach zakupiono o 11% poniżej wyceny to jest za **82 zł/mkw** (w tym decyzja środowiskowa).

Dla mnie jako dla rzeczoznawczynie majątkowej rzeczą zdumiewającą jest nie wskazanie przez Was jako biegłych na takie oto fakty rzutujące na prawdopodobny poziom wartości:

- z pobranych do obu operatów danych transakcyjnych sprzedaży gruntów pod funkcje przemysłowo-usługowe (żaden pod utylizację odpadów, żaden z decyzją środowiskową) średnia cena to **97 zł/mkw**

- z pobranych do operatu z 2011 danych transakcyjnych sprzedaży gruntów pod funkcje przemysłowo-usługowe (żaden pod utylizację odpadów, żaden z decyzją środowiskową) średnia cena to **57 zł/mkw**

- z pobranych do operatu z 2011 danych transakcyjnych sprzedaży gruntów pod funkcje przemysłowo-usługowe (żaden pod utylizację odpadów, żaden z decyzją środowiskową): najbliższy centrum Warszawy grunt położony jest w odległości 34 km, najdalszy w odległości 94 km, a średnia odległość to **56 km**.

Wasza opinia nie odnosi się do kwestii lokalizacji ogólnej nieruchomości będących w obrocie i znacznie korzystniejszego względem nich położenia nieruchomości szacowanej (oraz wpływu lokalizacji ogólnej na wartość).

Wasza opinia nie odnosi do kwestii walorów funkcji, jakie możnaby realizować na nieruchomościach w obrocie i wycenianej, w sytuacji, gdy szacowana jako jedyna jest przeznaczona pod funkcje uciążliwe i ma wydaną decyzję środowiskową (oraz wpływu na wartość idących za tym faktem możliwości inwestycyjnych).

W Waszej opinii brakuje refleksji nad kwestią wagi funkcji; jakkolwiek zawieracie krytyczną uwagę w treści samej opinii dotyczącej operatu z 2011 roku że, cytując: "nie uwzględniono badania wpływu **uwarunkowań planistycznych** na ceny nieruchomości gruntowych, z tym związanych z możliwością realizacji inwestycji mającej szczególny wpływ na środowisko. [...] co **miało wpływ na wynik szacowania**", to żadna uwaga dotycząca tej kwestii oraz refleksja nad problemem czy i ewentualnie o ile grunt pod utylizację odpadów jest lepszy/gorszy względem standardowych gruntów usługowo-przemysłowych, w odpowiedzi na zadane przez prokuratora pytanie nie pojawiła się.

W Waszej opinii nie odnosicie się do kwestii wagi powierzchni nieruchomości wycenianej (50 ha). Należy dodać, że przepisy zobowiązują inwestora do zamknięcia uciążliwości w granicach własnych nieruchomości. Nie każda funkcja uciążliwa może pojawić się w granicach terenów usługowo-składowych. Tym bardziej należało zastanowić się, czy duży obszar nie jest czasem atutem. Niestety temat ten umknął Wam jako biegłym.

W przypadku rynku przedstawionego w operacie z 2011 roku i uznanego przez Was za poprawny warto zauważyć, że nawet przy uwzględnieniu trzech transakcji o cechach szczególnych (to jest dwóch zakupów pod cele publiczne oraz gruntu w 40% przeznaczonego pod rolę) średnia cena transakcyjną to **51 zł/mkw**.

Analizowaliście wszystkie wskazane w operatach transakcje, a mimo to zabrakło z Waszej strony odpowiedzi na pytanie, jak z cen jednostkowych (bez transakcji o cechach szczególnych) z przedziału **26-96 zł/mkw** przy średniej transakcyjnej **57 zł/mkw** nieruchomości sprzedanych i położonych średnio w odległości **56 km** od centrum Warszawy można zejść na kwotę **18 zł/mkw** dla nieruchomości położonej niemalże dwa razy bliżej Warszawy, z decyzją środowiskową i dopuszczoną planem utylizacją odpadów.

Taka rażąca różnica wyniku wyceny z 2011 względem wartości na rynku lokalnym nie została przez Was w żaden sposób poddana analizie i odpowiednio skomentowana.

Obciąża Was jako biegłych szczególnie odpowiedź na pytanie 9 prokuratora (s. 6-7 opinii, k. 2792-2793 akt prokuratury, tom XIV).

Pytanie brzmi: "Jaka jest przyczyna **rozbieżności kwotowej** określającej wartość przedmiotowej nieruchomości występującej w przekazanych operatach?"

2011: Jednostkowo to 17,70 zł/mkw.

2012: Jednostkowo to **91,42 zł/mkw**. (w tym decyzja środowiskowa)

Odpowiedź Wasza jako biegłych sprowadza się do:

- podkreślenia różnicy przedmiotowej;

- podkreślenia zastosowania różnych podejść (co jest fałszywe, bowiem w obu wypadkach zastosowano do wyceny podejście porównawcze; nadto z moją uwagą, że nawet przyjęcie różnych podejść nie rzutuje na wartość, wycena różnymi podejściami winna określać wartość na jednym poziomie, bowiem wartość rynkowa jest tylko jedna);

- zarzutu pominięcia wpływu budynków na wartość nieruchomości (choć doskonale wiedzieliście, że przyjęłam dla budynków wartość zero, co szczegółowo w operacie uzasadniłam);

- pominięcia w operacie z 2011 roku wartości decyzji środowiskowej, co jednakże w Waszej opinii nie tłumaczy zaistniałej różnicy;

(warto podkreślić, że nie analizowaliście żadnych wartości dotyczących decyzji środowiskowych ani nie wskazaliście nieruchomości z wydanymi decyzjami środowiskowymi, tym samym bez podstaw merytorycznych nie powinniście się wypowiadać co do wagi decyzji środowiskowej dla wartości nieruchomości);

- podkreślenia przyjęcia w operatach różnego obszaru analizowanych rynków oraz różnic rodzajowych pobranych za podstawę szacowania nieruchomości.

W rezultacie w sposób pozorny odpowiedzieliście na pytania prokuratora, a wręcz uważam, że wprowadziliście go **w błąd**. Bowiem Wasze poboczne i nie sięgające sedna spraw nieruchomościowych odpowiedzi utwierdziły go w przekonaniu, że różnica w wartościach wynikała z przyczyn proceduralnych lub technicznych, co jest fałszywe.

ZARZUT GŁÓWNY DRUGI: WADLIWE REKOMENDACJE

Kolejnym zarzutem, który Wam stawiam jakom rzeczoznawcom majątkowym i biegłym w procesie karnym, to rekomendowanie do zastosowania w opiniowanej sprawie procedur wyceny niezgodnie z prawem.

Rekomendowaliście bowiem zastosowanie do wyceny podejścia pozostałościowego lub kosztów likwidacji.

s. 40 opinii (karta 2826 akt prokuratury, tom XIV): rekomendacja zastosowania innych podejść, cytuję z Waszej opinii:

w takim przypadku jest możliwość określenia wartości rynkowej nieruchomości przy wykorzystaniu metod zaliczanych do podejścia mieszanego, w tym metody pozostałościowej lub metody kosztów likwidacji.

Co ciekawe owa rekomendacja następuje w sytuacji pełnej świadomości z Waszej strony braku spełnienia prawnych warunków zastosowania wskazanych podejść.

Bowiem:

§ 16 ust. 3 rozporządzenia RM z 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi: „**Metodę pozostałościową** można zastosować jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego,
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1”.

(ust. 1: „Jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego”.)

Dodam co wynika wprost z treści operatu i było Wam znane jako biegłym:

- ani zbywca ani nabywca nie przedstawił **jakiegokolwiek zamiaru** dotyczącego budowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, montażu lub remontu w granicach nieruchomości szacowanej,
- zbywca/nabywca nie wystąpił/nie otrzymał jakiegokolwiek decyzji dotyczącej budowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, montażu lub remontu w granicach nieruchomości szacowane,
- nie jest znany zakres i rodzaj ewentualnych robót: tj. polegających na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

Warunki do rekomendowanego zastosowania metody **pozostałościowej nie są spełnione**.

(§ 17 ust. 4 rozporządzenia RM z 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi:

„**Metodę kosztów likwidacji** stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.”)

Dodam co wynika wprost z treści operatu i było Wam znane jako biegłym:

- dla budynków nie wydano decyzji o rozbiórce budynków,
- dla budynków nie wystąpiono o wydanie o decyzji o rozbiórce,
- ani zbywca ani nabywca nie przedstawił planów inwestycyjnych wskazujących na wolę rozbiórki budynków,
- zbywca/nabywca nie przedstawił jakiegokolwiek zamiaru dotyczącego likwidacji jakiegokolwiek składowej gruntu,
- zbywca/nabywca nie wystąpił/nie otrzymał jakiegokolwiek decyzji dotyczącej rozbiórki jakiegokolwiek składowej gruntu,
- nie został określony ewentualny zakres i rodzaj robót mających na celu likwidację jakiegokolwiek składowej gruntu,
- organ budowlany nie nakazał z jakichkolwiek powodów rozbiórki budynku/budynków lub innych składowych gruntu,
- budynki (nawet przeznaczone docelowo do rozbiórki) mogą tymczasowo służyć jako zaplecze budowy/magazyny.

Rzeczoznawca majątkowy nie może, bez analiz funkcjonalnych i ekonomicznych, przesądzić arbitralnie z góry o wykluczeniu budynków z użytkowania.

Warunki do rekomendowanego zastosowania metody **kosztów likwidacji nie są spełnione.**

Ciekawe było dla mnie to, że na pytanie sądu jaka procedura winna być zastosowana Bartłomiej Zydlwicz stwierdził, że nie będąc zobowiązany do wyceny nie może na to pytanie odpowiedzieć, cytując: „Jak bym wyceniał, to bym się zastanowił”.

dodatkowe ZARZUTY DO OPERATU jako prezentacja jakości Waszej opinii jako biegłych

PRZYKŁAD A

Poza definicją ustawową wartości rynkowej przytaczam również zapisy aktualnego w dacie wyceny standardu zawodowego, co stanowi podstawę Waszego kolejnego zarzutu do operatu.

s. 36 opinii biegłych z 02.07.2021 (k. 2822 akt prokuratury, tom XIV):

zarzut przytoczenia zapisów standardów zawodowych; cytata z Waszej opinii:

W konkluzji powyższego, zawarto stwierdzenie: „Zgodnie z zapisami dobrej praktyki (...) określono Wartość Rynkową WR dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania”.

Odnosząc się do powyższego, Zespół Oceniający zauważa, iż rodzaje wartości nieruchomości i ich definicje są w Polsce przedmiotem regulacji prawnych (Ustawy o gospodarce nieruchomościami). Przepisy te nie przewidują określania wartości rynkowej nieruchomości dla „optymalnego” czy „najkorzystniejszego” sposobu użytkowania, stąd wyżej powołane stwierdzenia i deklaracje Autorki należy uznać za nieuprawnione, przy czym nie miało to wpływu na wynik szacowania.

PRZYKŁAD B

Mylicie przedmiot i zakres wyceny. Zaskakującym jest fakt, że nieruchomość gruntową zabudowaną z gruntem w użytkowaniu wieczystym definiujecie jako „nieruchomość budynkową” i na tej wadliwej definicji opieracie dwa kolejne zarzuty wobec mojego operatu.

PRZYKŁAD C

Stawiam Wam zarzut braku merytoryczności, gdyż jeden z czterech najpoważniejszych zarzutów, z grupy mającej wpływ na wartość, wyprowadzacie z faktu pominięcia przeze mnie opisu planistycznego dla skrawka gruntu stanowiącego 2 PROMILE obszaru! Dodam, że owa działka nr 1/1 nie przylega do nieruchomości i nie stanowi z nią jedności przestrzenno-użytkowej. I wycena nie miała na celu szczegółowego finansowego rozliczenia, a określenie wartości do negocjacji cenowych.

Kwestia ta jest przez Was prezentowana negatywnie w kilku miejscach bardzo konsekwentnie i zdecydowanie. Niestety zabrakło Wam odwagi do wycofania się z tego absurdalnego zarzutu nawet na rozprawie przed Sądem.

Wśród czterech błędów w ocenie biegłych mających wpływ na wynik wyceny umieszczono zarzut: s. 5 opinii (k. 2791 akt prokuratury, tom XIV); cytat z Waszej opinii:

" w opinionowanych operatach szacunkowych s. 11

a. mające wpływ na wynik wyceny, w tym:

- brak ustalenia przeznaczenia nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr ew. 1/1, co skutkowało brakiem analizy rynku nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i następnie brakiem uwzględnienia przeznaczenia tej nieruchomości w procedurze wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego (Operat 1 i 2),

kolejny cytat z Waszej opinii: "nie przeprowadzono analizy rynku w zakresie nieruchomości podobnych [...] a mianowicie stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1/1".

Na s. 35 Waszej opinii (k. 2821 akt prokuratury, tom XIV) zawarto ocenę wskazującą na bezwzględną konieczność analizowania wszystkich elementów dotyczących badanej nieruchomości, bez względu na sens takiego działania, co zdecydowanie jest **sprzeczne z wykładnią celowości**; cytat z Waszej opinii:

szczególnie w kontekście wskazanego przez Autorkę uzasadnienia takiego postępowania: „Ze względu na aktualnie niską wartość użytkową działki (...) jej marginalny udział w wartości łącznej (...)” Do czynności rzeczoznawcy majątkowego należy określanie wartości nieruchomości zgodnie z przepisami prawa, a nie ocenianie wartości jako „nikłej” czy „marginalnej”, szczególnie przed dokonaniem obliczeń.

uwaga - działka 1/1 stanowi 2 promile obszaru!

Istotnym jest fakt, że celem wyceny był jej zakup nieruchomości przez spółkę MPO sp zoo w m.st. Warszawie. Ergo, określenie wyjściowego poziomu wartości do negocjacji cenowych, które doprowadziły do ustalenia ceny sprzedaży niższej o 11% od wartości wskazanej w operacie. Warto również przypomnieć, że rzeczoznawca majątkowy odzwierciedla zachowania typowych uczestników rynku. Prawdopodobnie żaden z nich, przy zakupie gruntu o obszarze 50 ha, nie analizuje wartości trójkątnej działki o powierzchni 1100 mkw, nie przylegającej do kupowanej nieruchomości inwestycyjnej i stanowiącej fragment utwardzonej drogi leśnej.

PRZYKŁAD D

Kolejnym przykładem braku profesjonalizmu po Waszej stronie jest zarzut skierowany wobec mojego operatu dotyczący braku krytycznego rozbioru decyzji środowiskowej wydanej przez wojewodę! Nawet jeśli decyzja wojewody zawiera błędy, to nie są to moje błędy/uchybień.

s. 24 opinii biegłych (k. 2810 akt prokuratury, tom XIV):

zarzut uchybień wynikających z treści decyzji, nie operatu; cytat z Waszej opinii:

zgodnie z jego przeznaczeniem, Autorka słusznie wskazała na wydane dla wycenianej nieruchomości decyzje środowiskowe. Należy jednak wskazać na drobne uchybień, nie posiadające wpływu na wynik wyceny, a mianowicie:

- wydana decyzja Nr 1553/2011 obejmuje także dz. nr ew. 76,
- podając obszar objęty decyzją Nr 1913/08 z dnia 01.12.2008 r. dwukrotnie podano nr ew. dz. 90 (zamiast 92 w jednym przypadku).

Pytanie: czyje drobne uchybień? jeśli już, to wojewody, a nie rzeczoznawcy majątkowego.

Jak wynika wprost z cytowanego akapitu zarzucacie mi jako rzeczoznawczynie majątkowej brak krytycznego rozbioru wydanej przez organ państwa decyzji. Przy czym nie wskazaliście podstawy prawnej **obowiązku kontroli przez rzeczoznawców majątkowych** wydanych przez organ państwowy **decyzji** ani prowadzenia działań o charakterze nadzorczym nad organami państwowymi. Co więcej, uwagi do decyzji dotyczą sprawy pobocznej i oczywistej pomyłki redakcyjnej. Pytanie retoryczne — co może wynikać z tak postawionego zarzutu?

Nadto, dla przeprowadzanej wyceny jest bez znaczenia fakt objęcia decyzją działki spoza granic przedmiotowej nieruchomości (celowo/omyłkowo) oraz oczywista drobna pomyłka redakcyjna. Drobiazgi te z pewnością nie dyskredytują decyzji wojewody pod względem merytorycznym.

W mojej ocenie jest to kolejny dowód na tendencyjne wprowadzanie przez Was jako biegłych do opinii o operacie treści pobocznych, nie mających nic wspólnego z wyceną nieruchomości. Bowiem rzeczoznawca nie ma uprawnień do kontroli/podważania decyzji wydanych przez wojewodę, nie ma uprawnień do wnoszenia uwag lub wniosków do wydanych decyzji.

PODSUMOWANIE

Wasze niedopowiedzenia, pominięcia, przeinaczenia mają mniejsze znaczenie, choć oczywiście zalew kilkunastu krytycznych uwag ma znaczenie przy ocenie kontestowanego operatu przez osobę spoza branży. Kwestia miejsca obliczeń czy załączników, wymóg dołączenia wydruków z ksiąg wieczystych (przy cytacji z zapisów wieczysto-księgowych w treści operatu), informacja o braku numerów repów z umów sprzedaży w operacie, podważanie wiarygodności prezentowanych w operacie ofert, czy krytyka przedstawienie dodatkowych informacji jest kwestią Waszej kultury i odpowiedzialności.

Dodam, że nie podważam konieczności oceny operatu jako takiej. Jestem bowiem za wewnętrzną kontrolą środowiskową i eliminowaniem osób, które w sposób celowy lub wynikający z niefrasobliwości wadliwie prezentują stany rynku, w tym poziomy wartości. Natomiast zdecydowanie podważam sposób w jaki oceniliście mój operat, zarówno pod względem intelektualnym, jak i etycznym.

Posumowując, przykład Waszej pracy w mojej ocenie winien wywołać dyskusję nad zawartością i ogólną jakością wykonywanych opinii o operatach. Bowiem opinie o operatach nie zawsze są bez znaczenia. Wasza opinia jest jaskrawym przykładem pseudomerytorycznego opracowania, które nie odnosi się do istoty sprawy, to jest różnych wartości określonych w operatach z 2011 i 2012 roku. Wasze nie odnoszenie się do wartości de facto stanowią nieuczciwy **unik przed odpowiedzialnością**. Powtarzam, że w gruncie rzeczy **wprowadziliście prokuraturę w błąd**, bowiem utwierdziliście prokuratora w fałszywym założeniu, że wartość w moim operacie z 2012 roku była zawyżona.

Oczywiście nie wymagam od Was precyzyjnego określenia wartości nieruchomości bez jej wyceny.

Nie mniej, rzeczoznawca majątkowy może wysnuć poziom wartości na danym rynku lokalnym bez wyceny, w oparciu o dostępne dane, poziomy ofert czy zakresy cen transakcyjnych. I bez wątplenia różnica wartości (18 zł/mkw versus 92 zł/mkw) nie wynika z faktu, że inny był przedmiot wyceny lub z pozostałych przyczyn przedstawionych przez Was prokuraturze. W Waszej opinii zabrakło oceny wpływu na wartość podstawowych czynników nieruchomościowych takich jak lokalizacja ogólna, wydana decyzja środowiskowa, istnienie stref izolacyjnych dla funkcji uciążliwej, unikatowe przeznaczenie planistyczne (pod utylizację odpadów), czy też wagi obszaru w danym sektorze nieruchomości. Wiedzieliście doskonale jakie są poziomy wartości na danym rynku, w czym nieruchomość szacowana jest lepsza od tych w obrocie, a mimo to nie przedstawiliście tych kwestii prokuratorowi. Wasze rekomendacje były albo nierealistyczne, albo sprzeczne z prawem, a odpowiedzi pozorne.

W konsekwencji prokurator utwierdził się w przekonaniu o zawyżeniu przeze mnie wartości szacowanej nieruchomości i wniósł akt oskarżenia o czyny zagrożone karą 8 lat więzienia.

Dla merytorycznej konkluzji zabrakło Wam kompetencji i odwagi cywilnej, by skonfrontować się z założeniami prokuratury. Tylko tyle i aż tyle.

Jakkolwiek Wasz/mój przypadek jest wyjątkowo drastycznym przykładem konsekwencji wydanej opinii o operacie, przecież nie jest jedynym. Stąd wniosek, że sposoby oceny operatów wymagają głębokiej rewizji, szczególnie na poziomie wewnątrz środowiskowym, a może i interwencji na poziomie ogólnym.

Zapraszam do dyskusji. Jestem otwarta na uwagi i merytoryczne propozycje.
Mój adres: wyceny@decumanus.eu

Z koleżeńskim pozdrowieniem,
dr arch Danuta Jędrzejewska-Szmek
rzecznawczyni majątkowa od 1991 roku

A handwritten signature in black ink, reading "Danuta - Jędrzejewska-Szmek". The signature is written in a cursive, flowing style. The first name "Danuta" is written in a large, rounded script. The last name "Jędrzejewska-Szmek" is written in a more compact, cursive script. There is a large, sweeping flourish at the end of the signature.

- zagrożona karą 8 lat więzienia za zawyżenie wartości dla osiągnięcia korzyści majątkowych lub osobistych,
- ostatecznie (po 1,5 roku) uznana przez prokuraturę za osobę „o nieposzlakowanej opinii”, kiedy to prokuratura odstąpiła od zarzutu działania dla osiągnięcia korzyści majątkowych lub osobistych,
- sąd w marcu 2025 nie podzielił oceny prokuratury zawartej w akcie oskarżenia do co zawyżenia wartości, natomiast przyjął za biegłymi (Elwirą Laskowską i Bartłomiejem Zydlewiczem), że operat z 2012 roku wykonany był na tyle wadliwie, że należy objąć mnie okresem próby i kontrolą kuratora sądowego przez 2 lata, co zawarł w wyroku;

do wiadomości:

- Zarząd PFSRM
- KA przy PFSRM
- zarządy sfederowanych stowarzyszeń
- KA przy WSRM
- środowiskowe grupy społecznościowe