TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

European Valuer

Październik 2017 / Nr 9

Emmanuelle Gauthier wita serdecznie delegatów TEGoVA w Marsylii

27 października 2017 roku, w Marsylii, odbędzie się europejska konferencja TEGoVA poświęcona wycenie nieruchomości, a po niej jesienne Walne zgromadzenie tej organizacji. Gospodarzem wydarzenia jest stowarzyszenie Chambre des Experts de Immobiliers de France (CEIF-FNAIM), jedna z najważniejszych francuskich organizacji zrzeszających rzeczoznawców majątkowych, która może pochwalić się ponad 800 członkami.

Marsylia, drugie co do wielkości miasto Francji, zostanie w 2018 roku po raz kolejny europejską „stolicą kultury". Prezydent Izby Handlowej, Jean Luc Chauvin, przedstawi obszary rozwoju i mocne strony Marsylii, a także zarys swoich planów, której obejmują dążenie do uczynienia aglomeracji Maryslia/Axis jednym z dwudziestu największych miast na poziomie europejskim. Marsylia skorzystała na ogromnym rozwoju rynku nieruchomości, który nastąpił w tym rejonie w czasie ostatniej dekady, zarówno pod kątem budownictwa mieszkaniowego, jak i nieruchomości komercyjnych. Świadczyć o tym może na przykład budynek, który jest jednym z bardziej symbolicznych miejsc w historii Marsylii i w którym odbędzie się nasza konferencja – dawne szesnastowieczne hospicjum, Hôtel Dieu, które zostało całkowicie odrestaurowane i obecnie zyskało drugie życie jako pięciogwiazdkowy hotel „Intercontinental".

Na sesji pod tytułem „*Czy rzeczoznawca majątkowy jest kompasem rynku*?" poruszonych zostanie wiele różnych kwestii dotyczących wyceny. Specjalną uwagę poświęcimy postaci rzeczoznawcy majątkowego, który jest przyszłością branży wyceny nieruchomości! Zawód rzeczoznawcy majątkowego nie jest uregulowany prawnie, więc musi zostać oficjalnie uznany i objęty ochroną. Dlatego też stowarzyszenie CEIF-FNAIM wprowadziło w tym roku tzw. „Kartę E" (Carte E) – kartę rzeczoznawcy majątkowego. Karta ta będzie wydawana każdemu rzeczoznawcy, który będzie w stanie wykazać, że regularnie uczestniczy w szkoleniach, posiada polisę ubezpieczeniową, stosuje się do standardów zawodowych, szczególnie Europejskich Standardów Wyceny oraz krajowych standardów (Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière), i postępuje zgodnie z kodeksem zasad etycznych. Karta E będzie „paszportem" gwarantującym klientom korzyści płynące z bardziej ścisłego stosowania się do standardów zawodowych, zasad etycznych i wymogów dotyczących kompetencji. We Francji każda osoba zajmująca się zarządzaniem nieruchomościami musi posiadać kartę G (Carte G), a każdy pośrednik nieruchomościami musi posiadać kartę T (Carte T) – bez tych dokumentów nie mogą wykonywać swoich zawodów. CEIF-FNAIM otworzyło także własny instytut szkoleniowy (Campus de l'Expertise), który jest kluczowym narzędziem rozwojowym dostępnym dla naszych członków.
We Francji istnieje 15 krajowych organizacji zrzeszających rzeczoznawców majątkowych. Francuskie organizacje zawodowe postanowiły sprzymierzyć się z francuskim oddziałem TEGoVA, aby zyskać większą siłę przebicia w kontekście wdrażania niektórych kluczowych kwestii z zakresu etyki, metodologii, marketingu, edukacji i standardów zawodowych. W tym roku francuski oddział TEGoVA jest zarządzany przez CEIF-FNAIM, a reprezentuje go Denis Pelouse (prezes). Organ ten łączy w sobie siedem stowarzyszeń rzeczoznawców (**CEIF-FNAIM, IFEI, CSN, SNPI, AFREXIM, CEF** oraz **CNEI**), z których cztery są uprawnione do nadawania tytułów uznania zawodowego TEGoVA (REV i TRV). Zjednoczenie nastąpiło z myślą o prezentowaniu silniejszego frontu wobec organizacji publicznych i podniesienia wagi naszych działań związanych z wyceną nieruchomości, szczególnie w kwestiach związanych z dyrektywami unijnymi, na przykład dotyczącymi wartości bankowo-hipotecznej.
Francuski oddział TEGoVA organizuje przynajmniej dwa razy do roku całodniowe szkolenia dotyczące metodologii łączenia wyceny z kwestiami dotyczącymi nieruchomości, aby w ten sposób promować szkolenie rzeczoznawców majątkowych z tytułami uznania zawodowego REV i TRV. Szkolenia prowadzone są we współpracy z wszystkimi francuskimi stowarzyszeniami, tak aby odpowiadały na potrzeby ich członków. Pracujemy też ciężko nad rozpowszechnianiem wiedzy na temat TEGoVA we Francji. Czynimy to na przykład podczas wielu wydarzeń szkoleniowych odbywających się na terenie całej Francji (CEIF-FNAIM zorganizowało w 2016 roku 100 wydarzeń, a w 2017 roku ma zamiar pobić ten rekord), podczas których omawiamy wpływ i lobbing TEGoVA w systemie bankowym UE i takie kwestie jak na przykład kwestię automatycznych modeli wyceny (AVM). Przedstawiciele TEGoVA czasami biorą też udział w tych wydarzeniach, opowiadając o aktualnych kwestiach dotyczących wyceny nieruchomości.

Wracając do kwestii nadchodzącego wydarzenia, chcemy podkreślić, że jesteśmy pewni, że ta europejska konferencja będzie stanowić okazję do konstruktywnych i owocnych wymian opinii pomiędzy rzeczoznawcami z całej Europy, którzy wspólnie działają na rzecz wspólnych celów. Philippe Conté, prezes stowarzyszenia CEIF-FNAIM, z przyjemnością omówi z Państwem te kluczowe kwestie. Już teraz cieszymy się na myśl o naszym spotkaniu w październiku! •

Emmanuelle Gauthier, MRICS, REV, prezes firmy Euroflemming Expertise, członek zarządu Izby Rzeczoznawców Majątkowych Francji (CEIF-FNAIM), a także Komitetu ds. tytułów uznania zawodowego TEGoVA

Wiadomość od Przewodniczącego TEGoVA

Szanowni Koledzy i Koleżanki,

Od czasu naszego wiosennego Walnego zgromadzenia, które odbyło się w Belgradzie, miałem zaszczyt wziąć udział w konferencjach poświęconych wycenie nieruchomości zorganizowanych przez naszych członków we Włoszech, Kanadzie, Gruzji, Bułgarii, Rumuni, Ukrainie i Polsce. Te doświadczenia umocniły tylko moje przekonanie, że zawód rzeczoznawcy majątkowego ma się w Europie bardzo dobrze – na pewno od strony kompetencji, jeśli nie także i od strony czysto finansowej.

Najnowsze wydanie Europejskich Standardów Wyceny TEGoVA z 2016 roku cieszy się coraz większą popularnością na całym kontynencie, zapewniając wsparcie nie tylko praktykującym rzeczoznawcom, ale także stowarzyszeniom należącym do TEGoVA oraz rządom zainteresowanym tworzeniem krajowych norm wyceny, zgodnych z wymogami Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych. Rzeczoznawcy włączają się także aktywnie w debatę dotyczącą kwestii metodologicznych, która została zainicjowana przez TEGoVA (takich jak podejście dochodowe i porównawcze, trafność zautomatyzowanych modeli wyceny, metody statystyczne i wycena nieruchomości mieszkalnych).

Zbliżająca się europejska konferencja poświęcona wycenie oraz jesienne Walne zgromadzenie TEGoVA organizowane przez francuskie stowarzyszenie CEIF-FNAIM w Marsylii (27-28 października) zapewnią okazję do dalszej wymiany pomysłów i doświadczeń z ponad setką delegatów z 66 stowarzyszeń członkowskich grupy reprezentujących 37 krajów.

Mam nadzieję, że dla wszystkich delegatów TEGoVA, a także gości oraz uczestników konferencji, pobyt w Marsylii okaże się bardzo owocny. ●

Krzysztof Grzesik REV, przewodniczący TEGoVA

Zmieniające się stanowiska dotyczące wartości nadziei

W ostatnich latach koncepcja **„wartości nadziei”** (hope value) była tematem licznych dyskusji. Wśród rzeczoznawców i naukowców zajmujących się wyceną od strony teoretycznej pojawiły się pewne nieporozumienia dotyczące prawdziwego znaczenia tego terminu, a także natury jego powiązań z jednym z założeń wyceny, które samo w sobie jest często mylnie rozumiane, czyli koncepcją **największego i najlepszego wykorzystania**. Niestety do zamieszania przyczyniły się też zmiany stanowisk międzynarodowych uznanych organizacji wyznaczających standardy zawodowe dla całej branży (IVSC, TEGoVA i RICS).

Wartość nadziei nie jest nową koncepcją, szczególnie w Wielkiej Brytanii, gdzie jest dobrze zrozumiana ze względu na specyficzny charakter krajowego systemu planowania przestrzennego, który często sprawia, że deweloperzy pozostają całkowicie na łasce planistów zatrudnionych przez lokalne władze. W przypadku, gdy na dzień wyceny nie została jeszcze wydana decyzja o warunkach zabudowy, wartość rynkowa danej nieruchomości odzwierciedla dodatkową wartość wynikającą z nadziei na to, że decyzja zostanie wydana w przyszłości, a wysokość tej „wartości nadziei” jest zależna od tego, za jak bardzo prawdopodobne uznawane jest to przez rynek.

Wartość nadziei jest często mylona z przyszłą wartością nieruchomości, z którą nie jest tożsama, ponieważ zawsze stanowi część wartości rynkowej nieruchomości w dniu wyceny. Ponadto nie stanowi wartości odzwierciedlającej pełne korzyści wynikające z uzyskania pożądanej decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę. Stanowi raczej element wartości, który do momentu publikacji Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) 2017, uznawano za coś pomiędzy tzw. wartością nieruchomości przy jej „największym i najlepszym wykorzystaniu”, a wartością zakładającą wykorzystanie jej w jeszcze bardziej wartościowy sposób, który, chociaż w dniu wyceny nie był prawnie możliwy, szacowano, jak gdyby wykorzystanie to było możliwe. Faktyczna wielkość wartości nadziei byłaby zależna od pozycji negocjacyjnych odpowiednich stron transakcji, a także prawdopodobieństwa wydania odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy, a także oczekiwanego przedziału czasowego dotyczącego wydania tej decyzji.

Dlatego, aby w pełni zrozumieć tę kwestię należy przeanalizować znaczenie „największego i najlepszego wykorzystania”.

Największe i najlepsze wykorzystanie

W wydanych w 2009 roku Europejskich Standardach Wyceny TEGoVA określono, że wartość rynkowa jest „*...z zasady oparta na największym i najlepszym wykorzystaniu danej nieruchomości*”, która jest z kolei zdefiniowane jako „*najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione,* ***prawnie dopuszczalne****, finansowo wykonalne i pozwala osiągnąć najwyższą wartość wycenianej nieruchomości*”. Ta ostatnia definicja została zapożyczona ze standardów IVS wydanych w 2007 roku (8 edycji) przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC).

Najwięcej problemów dotyczących interpretacji dotyczyło sformułowania „prawnie dopuszczalne”. W szczególności rzeczoznawcy majątkowi z krajów, w których istnieją lokalne plany zagospodarowania przestrzennego lub inne systemy planistyczne, nie byli pewni, jakie założenia dotyczące wartości przyjmować przy wykorzystaniu, które w dacie wyceny nie jest prawnie dopuszczalne ze względu na brak planu miejscowego, ale prawdopodobnie stanie się prawnie dopuszczalne w bliżej nieokreślonej przyszłości. Dotyczyło to takich przypadków, jak tereny, które mógłby zostać przeznaczone do zabudowy biurowej, ale w planie zagospodarowanie przestrzennego zostały oznaczone jako przeznaczone do celów mieszkalnych, lub takich, które w planie oznaczone zostały jako grunty rolne, ale nadają się potencjalnie do zabudowy magazynami lub budynkami przeznaczonymi na cele handlowe.

Chociaż w tamtym momencie koncepcja najwyższego i najlepszego wykorzystania była już uważana za kluczową dla interpretacji definicji wartości rynkowej, Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) nie uwzględnił jej w ogóle w swoich wydanych w 2011 Globalnych Standardach Wyceny (7 edycji), zwanych potocznie „Czerwoną Księgą”. Odrzucając amerykańską terminologię największego i najlepszego wykorzystania, RICS skupił się na znanej w Wielkiej Brytanii koncepcji wartości nadziei, co można zauważyć na przykład w poniższym fragmencie dotyczącym wyłączania *wartości specjalnej* z procesu wyceny wartości rynkowej.

„... w przypadku, gdy cena oferowana przez potencjalnych nabywców odzwierciedlałaby spodziewaną ogólnie na rynku przyszłą zmianę okoliczności dotyczących nieruchomości, ten element ***„wartości nadziei”*** *znajduje odzwierciedlenie w wartości rynkowej. Przykłady sytuacji, w których nadzieja na powstanie lub uzyskanie dodatkowej wartości*

w przyszłości może wpłynąć na wartość rynkową obejmują takie sytuacje jak: perspektywa budowy, w przypadku gdy w danym momencie nie ma pozwolenia na tę budowę; oraz perspektywa uzyskania synergistycznej wartości wynikającej z połączenia nieruchomości z inną nieruchomością lub udziałami w tej samej nieruchomości w przyszłości".

Następnie, TEGoVA zmieniła swoje stanowisko, porzucając w 7 edycji standardów EVS, opublikowanej w 2012 roku, koncepcję najwyższego i najlepszego wykorzystania na rzecz mniej restrykcyjnej interpretacji definicji wartości rynkowej, która mogła odzwierciedlać wartość nadziei. Nie zostało to zmienione w 8 edycji standardów EVS, opublikowanej w 2016 roku.

Wartość nadziei

Według standardów EVS z 2016 roku wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla jej całkowity potencjał, o ile jest on uznawany przez rynek. Zgodnie z punktem 5.3.4 wartość rynkowa

„***...może odzwierciedlać jakąkolwiek 'wartość nadziei', jaką rynek może pokładać w takiej perspektywie, i jako taka powinna być odróżniana od oszacowania wartości rynkowej ograniczonej przez przyjęcie założenia o 'największym i najlepszym wykorzystaniu'.***"

Punkt 5.3.5 standardów EVS 2016 określa dalej, że „***wartość nadziei*** *jest wykorzystywana, aby opisać wzrost wartości, jaką rynek jest gotów zapłacić w nadziei, że pojawi się lepsza możliwość wykorzystania nieruchomości lub możliwość jej zabudowy, niż ta, która jest osiągalna przy obecnie obowiązujących ograniczeniach rozbudowy, istniejących ograniczeniach infrastrukturalnych lub jakichkolwiek innych barierach. Wartość nadziei stanowi więc element składowy wartości rynkowej danej nieruchomości... Będzie odzwierciedlać ocenę prawdopodobieństwa, które rynek przypisuje możliwości lepszego wykorzystania lub rozwoju nieruchomości, kosztów, które mogą zostać przy tym poniesione, a także skali czasowej uzyskania takiego efektu oraz innych powiązanych czynników. Zasadniczo, wartość nadziei dopuszcza możliwość, że przewidywane wykorzystanie nie dojdzie do skutku. Chociaż wartość nadziei opisuje ww. potencjalny wzrost wartości nieruchomości, nie stanowi ona odrębnej wartości, jedynie pomaga wyjaśnić wartość rynkową nieruchomości, którą należy oceniać na podstawie dostępnych danych, tak samo, jak każdą inną część wyceny. Wartość nadziei nie stanowi wartości specjalnej, ponieważ reprezentuje racjonalne oczekiwania rynku co do możliwości oferowanych przez przedmiotową nieruchomość*".

Tak jak już wspomniano powyżej, instytut RICS nie zawarł żadnego odniesienia do najwyższego i najlepszego wykorzystania w swojej globalnej edycji Czerwonej Księgi z 2011 roku. De facto, żadna z Czerwonych Ksiąg wydanych przez ten instytut nie odniosła się do tej koncepcji w jakimkolwiek wcześniejszym wydaniu, włącznie z pierwszymi edycjami z lat 70tych. Sytuacja zmieniła się w przypadku wydania z roku 2014, w którym zawarto kilka odniesień do najwyższego i najlepszego wykorzystania. Jednocześnie, chociaż zniknęły wszelkie wzmianki o wartości nadziei, punkt 1.2.7 czwartego rozdziału standardów technicznych i jakościowych wykonywania wyceny (VPS) określa, że „*...w przypadku, gdy cena oferowana przez potencjalnych nabywców odzwierciedlałaby spodziewaną ogólnie na rynku przyszłą zmianę okoliczności dotyczących nieruchomości,* ***wpływ tych oczekiwań jest odzwierciedlony w wartości rynkowej****. Przykłady sytuacji, w których nadzieja na powstanie lub uzyskanie dodatkowej wartości w przyszłości może wpłynąć na wartość rynkową obejmują takie sytuacje jak: perspektywa budowy, w przypadku gdy w danym momencie nie ma pozwolenia na tę budowę....*". To samo sformułowanie powtórzono w wydaniu globalnych standardów RICS z 2017 roku. Co znaczące, najnowsze wydanie Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) z 2017 roku wydaje się być zgodne z Europejskimi Standardami Wyceny TEGoVA i Czerwoną Księgą RICS, ponieważ przyjęto w nim bardziej elastyczną interpretację najwyższego i najlepszego wykorzystania, ujętą w następujący sposób:

„*...rozważenia, czy spełniony jest wymóg prawnej dopuszczalności, co wymaga wzięcia pod uwagę wszelkich prawnych obostrzeń dotyczących użytkowania nieruchomości, np. przeznaczenia gruntów,* **a także prawdopodobieństwa, że obostrzenia te ulegną zmianie**".

Wydaje się więc, że wszystkie trzy uznawanych na arenie międzynarodowej standardy wyceny nieruchomości są zgodne, że wartość nadziei powinna znaleźć odzwierciedlenie w ocenie wartości rynkowej. ●

Przedstawiony powyżej artykuł stanowi zmodyfikowany fragment pracy przygotowanej przez Krzysztofa Grzesika (REV) oraz profesor dr hab. Sabinę Źróbek, która została opublikowana w dzienniku „Real Estate Management and Valuation", wydawanym przez Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

François Isnard opowiada o skromnych początkach TEGoVA i jej dalszym rozwoju.

Początki TEGoVA sięgają lat 70tych, ale od tamtej pory rola grup bardzo się zmieniła. Początkowo była to zaledwie jedna z wielu międzynarodowych organizacji zajmujących się kształtowaniem standardów dla branży wyceny, a obecnie grupa wyznacza standardy i określa kwalifikacje dla Unii Europejskiej oraz wielu krajów pozostających w unijnej strefie wypływów.

Aktualne działania TEGoVA motywuje postępująca integracja polityczna, ekonomiczna i finansowa Unii Europejskiej, a także polityczne zapotrzebowanie na wysokiej jakości standardy i kwalifikacje zawodowe, które pojawiło się w UE po kryzysie finansowym. Unia chce, aby wycena nieruchomości przestała być elementem ryzyka systemowego i stała się stabilnym fundamentem zapewniającym bezpieczeństwo rynku finansowego oraz rynku nieruchomości, a TEGoVA odpowiedziała na to wyzwanie, zmieniając charakter swojej działalności. Europejskie Standardy Wyceny (EVS) wyróżniają się na tle innych międzynarodowych standardów dotyczących wyceny, ponieważ TEGoVA systematyczne włącza prawa i definicje prawne UE do treści tych standardów, wytycznych, kodeksów i dokumentów technicznych. Standardy te zawierają także ważną, osobną sekcję dotyczącą prawodawstwa i wyceny nieruchomości w UE, której celem jest zwiększanie wiedzy rzeczoznawców na temat prawa UE, które reguluje zarówno rynek nieruchomości jak i ich zawód.

TEGoVA zapewniła UE elitę rzeczoznawców majątkowych: osoby z tytułami uznania zawodowego REV i TRV zyskują dzięki temu dużą przewagę rynkową, nawet w swojej działalności lokalnej, a inwestorzy z całej Europy uzyskują dostęp do lokalnych rzeczoznawców reprezentujących potwierdzony wysoki europejski poziom, którzy stanowią fundament stabilizujący wewnętrzny rynek nieruchomości UE.

Ma to kluczowe znaczenie w sytuacji, w której ogólnoeuropejskie przepływy inwestycyjne przekroczyły już wysokie poziomy odnotowywane na rynku pierwotnym i nadal szybko rosną, zwłaszcza w odniesieniu do

gruntów miejskich i rolnych w rejonach cechujących się wysokim wzrostem.

„Ta polityka przyniosła TEGoVA uznanie i stale rosnącą liczbę członków. Europejskie Standardy Wyceny (EVS) zostały wskazane w Dyrektywie w sprawie kredytów hipotecznych UE jako wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych na potrzeby udzielania kredytów hipotecznych"

Zostały też wyznaczone jako standardy nadrzędne przez Europejski Bank Centralny w Metodyce przeglądu jakości aktywów w zakresie aktualizacji wartości kapitałowych banków będących nieruchomościami.

Liczba członków TEGoVA gwałtownie rośnie. Do grupy należy już 67 krajowych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z 36 krajów, które reprezentują łącznie 70 000 przedstawicieli tego zawodu.

Organizacja, która ma takie obowiązki i takie tempo wzrostu musi stale dostosować się do zmieniającej sytuacji. Zakres kompetencji Rady Europejskich Standardów Wyceny zostanie niedługo zdefiniowany na nowo i Rada otworzy się na liczniejszą grupę członków, tak aby móc skuteczniej reagować w odpowiedzi na rosnące i stale zmieniające się standardy. Ponieważ w kontekście integracji wyceny nieruchomości największym wyzwaniem jest aktualnie kwestia metodologii, utworzona została także specjalna Rada ds. europejskiej praktyki i metodologii wyceny. Komitet ds. tytułów uznania zawodowego jest odpowiedzialny za znaczącą kwestię nadzoru nad organami przyznającymi tytuły uznania zawodowego REV i TRV, a Rada ds. europejskich kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych odpowiada za kształtowanie ram polityki TEGoVA dotyczącej kwalifikacji zawodowych osób zajmujących się wyceną.

Wszystkie organy definiujące standardy i kwalifikacje odpowiadają przed ośmioosobowym Zarządem TEGoVA, który ma głos decydujący, a zgoda Walnego zgromadzenia TEGoVA jest wymagana w przypadku decyzji dotyczących pewnej liczby kwestii określonych w statucie grupy. Kadencja Zarządu trwa trzy lata, a ostatnie wybory odbyły się w tym roku.

Komunikacja z członkami TEGoVA oraz innymi zewnętrznymi organami ma miejsce na forum odbywających się dwa razy w roku Walnych zgromadzeń, powiązanych z nimi konferencji poświęconych wycenie nieruchomości w kontekście UE, a także poprzez aktualności publikowane na stronie internetowej, na łamach magazynu TEGoVA „European Valuer" i podczas licznych wizyt członków Zarządu i Sekretariatu oraz europejskich i światowych wydarzeń.

Znajdujący się w Brukseli Sekretariat TEGoVA zajmuje się nie tylko obsługą Zarządu i Walnego zgromadzenia, oraz zarządzaniem codzienną działalnością grupy, ale także utrzymywaniem relacji branży z władzami europejskimi – Komisją Europejską, Radą Ministrów i Parlamentem. ●

François Isnard, dyrektor zarządzający w Sekretariacie TEGoVA

Publikacja tego artykułu była możliwa dzięki uprzejmości rumuńskiego stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych ANEVAR, które zezwoliło na ponowne opublikowanie tekstu, który pierwotnie ukazał się w magazynie wydawanym przez to stowarzyszenie.

Artūrs Lezdiņš opowiada o zaletach tytułu uznania zawodowego REV

W branży nieruchomości pracuję od dekady, z czego połowę czasu spędziłem zajmując się wyceną nieruchomości. W odróżnieniu jednak od większości moich kolegów i koleżanek po fachu od początku działałem w środowisku międzynarodowym. Ukończyłem studia magisterskie poświęcone nieruchomościom na uczelni Nottingham Trent University w Wielkiej Brytanii. Po studiach wróciłem na Łotwę, gdzie rozpocząłem karierę zawodową. Z czasem zostałem członkiem Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) oraz Instytutu Taksacji Powszechnej i Wyceny (IRRV), uzyskałem tytuł uznania zawodowego REV, a także tytuły naukowe MBA i LLM z dziedziny prawa i finansów, przyznane na lokalnych uniwersytetach. Obecnie pracuje dla firmy CBRE Baltics, gdzie odpowiadam za usługi dotyczące wyceny i doradztwa na obszarze Łotwy, Litwy i Estonii, i na co dzień współpracuję z międzynarodowymi klientami w sprawach dotyczących zarówno wyceny krajowej jak i transgranicznej.

W miarę jak era dominacji usług bankowych i finansowych dobiega kresu, tak jak wcześniej era przemysłu i produkcji, i coraz śmielej wchodzimy w epokę bankowości inwestycyjnej i sekurytyzacji zobowiązań długoterminowych, zawód rzeczoznawcy majątkowego staje się coraz bardziej kluczowy dla zachowania stabilizacji w gospodarce. Wszystko wskazuje na to, że międzynarodowa branża rzeczoznawców majątkowych stanie się o wiele bardziej zintegrowana, czego wyraźnym zwiastunem jest stale rosnące zapotrzebowanie na międzynarodowe usługi konsultingowe i praktycznie wszechobecną globalizację dużych portfeli nieruchomości. W tej sytuacji inicjatywy takie jak tytuł uznania zawodowego REV odgrywają ważną rolę w minimalizacji barier utrudniających transgraniczną wycenę nieruchomości bez wywierania negatywnego wpływu na standardy zawodowe.

Przykładowo – w państwach bałtyckich najbardziej znaczące nieruchomości komercyjne i prawie wszystkie największe nieruchomości handlowe stanowią własność zagranicznych funduszy inwestycyjnych. Szczerze mówiąc, gdybym nie posiadał tytułów REV i MRICS moja praca byłaby niemożliwa, ponieważ to one sprawiają, że moi międzynarodowi klienci mają do mnie zaufanie i mogą rozważać korzystanie z moich usług.

Szczególnie tytuł REV stanowi gwarancję, że spełniam wymagania, które ogół wiodących rzeczoznawców majątkowych z całej Europy uznał za najważniejsze. Skrót REV błyskawicznie informuje potencjalnych klientów, że korzystam z najlepszej metodologii zawodu, co gwarantuje porównywalność wyników, stosuję się do powszechnie uznanych zawodowych zasad etycznych i posiadam wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania zleconych mi zadań na wysokim poziomie, zgodnie z prawodawstwem UE.

Międzynarodowe uznanie moich kwalifikacji pozwala mi także uzyskać większą mobilność na terenie UE i poza nią, ponieważ otwiera dla mnie nowe możliwości w zakresie zdobywania kontaktów i rozwoju kariery. Znamienne jest moim zdaniem to, że na międzynarodowych konferencjach krajowe tytuły zawodowe wydają się być prawie niezauważalne, a wszyscy identyfikują się na podstawie takich tytułów jak REV. Pojawia się poczucie przynależności do pewnej wspólnoty i wzajemnego szacunku, które przekracza bariery narodowościowe. Łatwiejsze staje się tym samym jednoczenie się wokół tego, co nas łączy, zamiast skupiania się nad różnicami, co pomaga nam pracować wspólnie nad osiągnięciem przyszłości, która jest bardziej korzystna dla nas wszystkich. ●

Artūrs Lezdiņš, rzeczoznawca z tytułami MRICS i REV, pełni funkcję starszego rzeczoznawcy majątkowego w firmie konsultingowej CBRE Baltics

Zapraszamy do współpracy z kwartalnikiem
Kontakt: John Roberts
jcroberts54@hotmail.com