

European Valuer



Profesor Ewa Kucharska-Stasiak bada ograniczenia statystyki i modeli AVM w wycenie pojedynczych nieruchomości



Osobiście uważam, że w dyskusji, dotyczącej zastosowania metod statystycznych w wycenie przedmiotem rozważań nie powinna być:

- techniczna możliwość zastosowania metod statystycznych w wycenie,
- troska o pracę dla rzeczoznawców, która zostałaby znacznie ograniczona przy akceptacji komputerowych metod wyceny, wykorzystujących metody statystyczne.

Przedmiotem dyskusji powinno być natomiast poszukiwanie odpowiedzi na następujące pytania:

- czy wartość, określona metodami statystycznymi prawidłowo odwzorowuje koncepcję wartości rynkowej, osadzoną na zasadzie najkorzystniejszego sposobu użytkowania, cechy wycenianej nieruchomości, warunki zawieranych transakcji, złożoność rynku nieruchomości, pozycję konkurencyjną nieruchomości na rynku, a także zachowania nabywców, czyli, czy zaufanie do metod statystycznych jest uzasadnione, czy ich zastosowanie zapewnia należyłą wiarygodność wyniku,
- czy wynik szacunku, przeprowadzonego metodami statystycznymi jest zrozumiały dla odbiorcy.

Kontynuacja na nast. str.

Wiadomość od Przewodniczącego

Szanowne Koleżanki i Koledzy,



„European Valuer” stanowi kronikę pojawiających się z biegiem czasu wyzwań związanych z wyceną, z których jednak niewiele stanowi tak wielkie zagrożenie dla samego istnienia naszego

zawodu, jak rosnąca tendencja do niewłaściwego wykorzystywania zautomatyzowanych modeli wyceny (AVM). Dlatego właśnie ta kwestia zdominowała poprzedni numer, stanowiąc główny temat artykułów poświęconych nowym Europejskim Standardom Wyceny dotyczącym modeli AVM oraz Wytycznej poświęconej wykorzystaniu przez rzeczoznawcę narzędzi statystycznych. Numer z lipca 2017 roku poświęcony był z kolei kwestii wprowadzonych przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego ograniczeń w wykorzystywaniu metod statystycznych w wycenie, a także przedstawieniu przełomowego raportu profesora George'a Matysiaka, kwestionującego dokładność i transparentność modeli AVM wykorzystywanych w Europie.

Powszechny brak zrozumienia AVM – a także błędne przekonanie, że narzędzia opracowane do masowej wyceny mogą być bezpiecznie i skutecznie dostosowane do wyceny pojedynczych nieruchomości – są głównymi czynnikami motywującymi współpracę TEGoVA z Parlamentem Europejskim i Komisją Europejską. Chcemy doprowadzić do zagwarantowania, że prawo UE, ograniczające stosowanie w kontekście wyceny i aktualizacji wyceny na potrzeby kredytów hipotecznych samych modeli AVM, nieuzupełnianych ekspertyzą rzeczoznawcy, jest respektowane przez państwa członkowskie Unii, EOG oraz wszystkie kraje ubiegające się o przyjęcie do UE. Jednak TEGoVA, a także 71 jej organizacji

członkowskich oraz 70 tysięcy rzeczoznawców, musi dążyć do osiągnięcia celu wyższego niż tylko zagwarantowanie przestrzegania prawa. Musimy zadbać o to, żeby zarówno decydenci, jak i całe społeczeństwo rozumieli ratio legis tych przepisów tj. chęć ochrony kredytobiorców i całego systemu finansowego przed fundamentalnym brakiem skuteczności stosowania wyłącznie zautomatyzowanych modeli wyceny w celu ustalenia wartości rynkowej pojedynczych nieruchomości.

W naszym głównym artykule tego numeru zatytułowanym „Ograniczenia statystyki i modeli AVM w wycenie pojedynczych nieruchomości” jego autorka, profesor Ewa Kucharska-Stasiak, skupia się dokładnie na tej kwestii. Ten rewolucyjny artykuł, będący skróconą wersją dłuższego artykułu omawiającego teorię i praktykę korzystania z modeli AVM w kontekście nazbyt matematycznych podejść do teorii ekonomii, będzie brzemienny w skutki, ponieważ z pewnością wywoła bardzo pożądaną debatę na temat istoty pracy związanej z wyceną. Spójrzmy chociażby na jeden przykład – zbyt często słyszymy, bez kontekstu, że niedostatki modeli AVM wynikają z braku danych wejściowych dotyczących transakcji, jakby to był jedyny problem lub wyznacznik ich dokładności, i tak, jakby porównanie cen transakcyjnych było wszystkim, co najważniejsze w praktyce wyceny.

Profesor Kucharska wykorzystuje swoje teoretyczne i praktyczne doświadczenie do zdefiniowania bardziej całościowego i wnikliwego obrazu praktyki wyceny i objaśnia znacznie związków między metodyką wyceny a coraz bardziej złożonym środowiskiem nieruchomości, które same w sobie są o wiele bardziej skomplikowane niż się powszechnie wydaje.

Krzysztof Grzesik REV, Przewodniczący TEGoVA



Kontynuacja z poprzedniej str.

Szukając odpowiedzi na tak postawione pytania, patrzemy na wycenę jako na proces dochodzenia do wartości i jako wynik tego procesu.

Metody statystyczne w wycenie nieruchomości

Tradycyjne metody wyceny powstawały w okresie, charakteryzującym się znacznie mniejszą niż dzisiaj dostępnością danych statystycznych. Decydowała o tym mniejsza liczba zawieranych transakcji i mniejsza przejrzystość rynku. Dzisiaj dostępność do wielu źródeł kompetentnych danych jest większa, szczególnie na obszarach miejskich.

W dalszym ciągu jednak problemem może być mała, choć obejmująca całą populację, liczba zawartych transakcji, szczególnie dotyczących rzadkich, wyjątkowych nieruchomości.

Oszacowana w procesie wyceny wartość powinna odwzorować nie tylko cechy techniczne, ekonomiczne i prawne nieruchomości ale także wycenianą nieruchomość jako element rynku nieruchomości, a więc znaczenie tych cech w oczach uczestników rynku, odwzorowanie tych cech w cenach nieruchomości, potencjał rynkowy wycenianej nieruchomości, jeżeli takowy istnieje, jej pozycję konkurencyjną a także siłę rynku, determinującą ryzyko inwestowania.

Przedmiot wyceny jest bardzo zindywidualizowany, nie tylko pod względem cech fizycznych, ale również ekonomicznych jak i prawnych. Prawidłowe zastosowanie metod statystycznych wymagałoby: po pierwsze dotarcia do dużej liczby informacji dotyczącej cen transakcyjnych bardzo podobnych nieruchomości, które prawidłowo odwzorowywałyby jednocześnie wpływ cech prawnych, fizycznych i ekonomicznych w cenach nieruchomości, po drugie spełnienia przez pozyskane dane warunków definicyjnych wartości rynkowej, dotyczących nie tylko warunków zawartych transakcji, ale także czasu ich zawarcia (zgodnie z zasadą antycypacji transakcje nie mogą pochodzić z odległej przeszłości, bowiem nie odwzorowują oczekiwań inwestorów dotyczących przyszłości). **Jednak spełnienie tych warunków na rynku nieruchomości jest trudne, wręcz niemożliwe.**

Decyduje o tym między innymi:

- różnorodność nieruchomości, znacząco utrudniająca wyodrębnienie zbioru o odpowiedniej liczbie podobnych nieruchomości na rynkach lokalnych,

- mała efektywność rynku nieruchomości, która powoduje, że ceny na tym rynku nie odwzorowują wszystkich zmian zachodzących w otoczeniu, co oznacza, że ceny na tym rynku nie mogą być jedyną podstawą wyznaczania wartości,
- mała świadomość uczestników rynku nieruchomości wpływu poszczególnych cech takich, jak np. wpływ rozkładu pomieszczeń, kondygnacji, wieku budynku, widoku z okna czy zbywanego prawa (własność czy własnościowe prawo do lokalu) na płaconą cenę.

Uczestnicy rynku nie mają takiej świadomości, ceny cech nieruchomości nie są im znane. Rozkłady cen nie będą w wielu wypadkach liniowe ale krzywoliniowe. Ponadto pomiędzy cechami występują wzajemne oddziaływania, które wpływają na ceny, np. wydatki na centralne ogrzewanie zależą nie tylko od powierzchni podłogi, od wysokości pomieszczenia, a więc od kubatury czy od liczby kondygnacji.

Istnieją wątpliwości nie tylko co do tego, czy metody statystyczne pozwalają skutecznie odwzorować cechy nieruchomości w cenach, ale jeszcze większe powstają na poziomie odwzorowania rynku i zachowań jego uczestników, bowiem:

- modele statystyczne oparte są na rozkładzie danych liczbowych zgodnym z rozkładem normalnym. Rozkład danych rynkowych, dotyczących cen transakcyjnych z rynku nie przypomina krzywej dzwonowej. Rozkład danych na rynku nieruchomości jest skośny: lewo lub prawo stronnie. Podważa to konstrukcję rozważań statystycznych opartych na rozkładzie normalnym,
- stosowanie metod statystycznych wymaga pozyskania dużej liczby danych. Rzeczoznawcy majątkowi, stosujący metody statystyczne, przyjmują albo nieruchomości niepodobne jako podstawę określania wartości, albo w sposób nieuzasadniony przyjmują długi okres obserwacji (często 10- letni). Ponieważ model wyceny jest modelem inwestorskim, co oznacza, że wartość, zgodnie z zasadą antycypacji musi odwzorować dzisiejsze oczekiwania inwestorów, dotyczące przyszłości, przyjęcie długiego okresu obserwacji jest błędne, bowiem zmiany, zachodzące w gospodarce w sferze ekonomicznej, prawnej czy politycznej a także na rynku nieruchomości powodują zmianę oczekiwań inwestorów. Dawne informacje rynkowe nie odwzorowują dzisiejszych oczekiwań inwestorów, dotyczących przyszłości,
- stosowanie metod statystycznych nie pozwala również odwzorować wielu innych

zasad ekonomicznych, ważnych w procesie powstawania wartości, takich, jak np. zasady zmiany, zasady konkurencji, zasady równowagi zewnętrznej, czyli równowagi pomiędzy zainwestowanym kapitałem w przedmiotową nieruchomość a jakością otoczenia i sąsiedztwa, zasady równowagi wewnętrznej (proporcji pomiędzy wartością gruntu a wartością jego elementów składowych), czy zasady najkorzystniejszego sposobu użytkowania, która uznana została za serce wyceny.

Oznacza to, że im bliżej jesteśmy akceptacji metod statystycznych w wycenie nieruchomości, tym dalej jesteśmy od ekonomicznych zasad wyceny.

Oznacza to, że etap dochodzenia do wartości wymaga **zindywidualizowanego podejścia**: odwzorowania potencjału rynkowego nieruchomości i jej konkurencyjności rynkowej w oczach inwestorów. Etap ten ma odwzorować typowe oczekiwania inwestorów. Stosowanie statystyki na tym etapie wydaje się być fikcją. Modele statystyczne kiepsko symulują sposób myślenia uczestników rynku (Wilson 1995).

Ich wielkim przeciwnikiem jest też Dell, który jednocześnie preferuje metody statystyczne w wycenie nieruchomości na obszarze analizy rynku. Dell stosowanie AVM przyrównuje do czarnej skrzynki z lejkiem na górze. *„Wrzucacie dane do lejka, skrzynka terkocze i brzęczy i wychodzi z niej „szacunek”, który nie jest oszacowaniem wartości”* (DELL 2004, s.13 za: LORENZ 2006, s. 165). Podstawą tak ostrej krytyki metod zaawansowanych, w tym AVM jest fakt, że nie obserwują „...one przedmiotu wyceny, jego warunków, zagrożeń, użyteczności działki, warunków ruchu ulicznego, itd.(...) Pracują kiepsko dla wyjątkowych nieruchomości i dla mieszanych osiedli i mogą być w głębokim błędzie w którymkolwiek kierunku” (LORENZ 2006 ,s. 165). Średnia cena nie może stanowić podstawy wyznaczenia wartości rynkowej, nie odwzorowuje ona nie tylko najbardziej prawdopodobnej ceny ale przede wszystkim aktualnej pozycji konkurencyjnej tej nieruchomości na rynku. Poważną wadą stosowania AVM jest eliminowanie udziału wykwalifikowanego rzeczoznawcy majątkowego *„Szacowanie ceny średniej dokonuje się zza biurka, bez inspekcji nieruchomości wycenianej...”* (GRZESIK 2017, s. 39).

Lorenz twierdzi, że grupy metod alternatywnych nie powinno nazywać się metodami wyceny, tylko metodami analizy danych, albo narzędziami wspierającymi decyzje dla rzeczoznawców majątkowych (LORENZ 2006 s. 164).

Dominuje przekonanie, że metody tradycyjne



mają lepszą przydatność do wyceny pojedynczych nieruchomości, podczas gdy metody zaawansowane do wyceny masowej (LORENZ 2006, s.164). Za pomocą metod tradycyjnych można odwzorować zbiorowe zachowania uczestników rynku. Pozwalają one zatem ujawnić doświadczenia rynkowe uczestników, którzy nie myślą przez pryzmat formuł matematycznych. Formuły matematyczne postrzegane są przez inwestorów jako współczesna odmiana alchemii. Sprawdza się sformułowanie użyte przez Boglą: "Za dużo złożoności, za mało prostoty" (Bogle 2009).

Podsumowanie

Metody statystyczne mogą być pomocne na etapie analiz rynkowych (analiza *ex post*). Świadomość ta nie jest jednak wystarczająca dla przekształcenia ceny w wartość. Przekształcenie ceny w wartość na rynku nieruchomości jest szczególnie trudne. Rynek ten jest rynkiem o niskim poziomie efektywności, co oznacza, że ceny nie odwzorowują wszystkich zmian zachodzących w otoczeniu. Ceny na rynku nieruchomości nie odwzorowują w pełni aktualnego stanu rynku nieruchomości, odwzorowują często poziomy cen historycznych, nie odwzorowują dzisiejszych oczekiwań uczestników rynku. Nie mogą zatem stanowić jedynej podstawy do wyprowadzenia sądu o poziomie wartości nieruchomości. Niezbędna jest zewnętrzna względem tych metod wiedza, która umożliwi ocenę konkurencyjności wycenianej nieruchomości, ujawni jej zindywidualizowanie, wnieście wycenę na obszar sztuki a nie tylko nauki. Specyfika nieruchomości i specyfika rynku nieruchomości powodują, że proces wyceny indywidualnej nieruchomości jest i powinien pozostać procesem rzemieślniczym. Jestem przekonana, że przyszły postęp w metodyce wyceny nie powinien polegać na doskonaleniu metod statystycznych ale na odkrywaniu relacji zachodzących pomiędzy uczestnikami rynku a coraz bardziej złożonym środowiskiem i ich wpływem na wartość. By odpowiedzieć na to wyzwanie, metodyka wyceny powinna otworzyć się na dorobek ekonomii behawioralnej.

Niestety, zwalczanie nadużywania czy niewłaściwego stosowania matematyki i statystyki w ekonomii jest trudne, bowiem ktoś, kto stał się lub wydaje mu się, że stał się mistrzem w określonych metodach analitycznych będzie ostatnim, który zauważy ich słabości.

Profesor Ewa Kucharska-Stasiak kierownik Katedry Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego

Silvia Cappelli wyjaśnia, w jaki sposób członkowie TEGoVA przyczynili się do uregulowania sytuacji kredytów zagrożonych we Włoszech



W latach, w których kryzys gospodarczy wywierał negatywny wpływ na firmy i gospodarstwa domowe, w całej Europie wzrosła liczba kredytów zagrożonych lub nieściągalnych (NPL).

Problemem tym zajął się Europejski Bank Centralny (EBC), który publikując „Poradnik dla banków w sprawie kredytów zagrożonych” (*Guidance to banks on non-performing loans*), skupił uwagę na instytucjach finansowych. Problem kredytów zagrożonych jest szczególnie istotny z perspektywy włoskich banków, biorąc pod uwagę, że na koniec 2016 roku kredyty zagrożone miały łączną wartość 173 miliardów Euro, stanowiąc 9,4% wszystkich kredytów. Wskaźnik kredytów zagrożonych na poziomie europejskim stanowi 5,7% kredytów ujętych w bilansach banków, podczas gdy we Włoszech wartość ta wyniosła 17% (marzec 2016 r.)¹. Włoskie instytucje i władze wprowadziły w tym zakresie nowe regulacje i najlepsze praktyki służące redukcji kredytów zagrożonych, które dają już pierwsze rezultaty.

Według Związku Banków Włoskich (ABI), liczba kredytów zagrożonych włoskich banków obniżyła się w zeszłym roku o 25,8%, osiągając poziom 64,4 miliardów Euro. Tym samym wartość tych kredytów obniżyła się o 24,5 miliardy Euro w porównaniu z najwyższym poziomem odnotowanym w 2015 roku.

Działania mające na celu normalizację kwestii kredytów zagrożonych są nadal prowadzone i obejmują kilka kwestii dotyczących szacowania wartości nieruchomości, które zostały zdefiniowane przez EBC po przeprowadzeniu przeglądu jakości aktywów w 2014 r. Pod wpływem tej analizy EBC opublikował wytyczne dla kredytów zagrożonych, obejmujące rozdział poświęcony wycenie zabezpieczeń hipotecznych dla banków, co stanowi dowód na to, że kwestia ta ma duże znaczenie dla stabilności systemu finansowego. Wprowadzając te założenia do włoskiej jurysdykcji, przy wycenie wartości kredytów zagrożonych należy po pierwsze

uwzględnić oszacowanie wartości rynkowej, jeżeli zabezpieczenie nie jest sprzedawane lub licytowane. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na złożoność problemu jest duża różnorodność opinii wydawanych przez sądy włoskie w tych sprawach.

Związek Banków Włoskich (ABI) uczestniczy w szeregu inicjatyw przeprowadzanych w celu zarządzania ogromną liczbą kredytów zagrożonych, w tym inicjatyw na rzecz promowania i koordynowania prac grupy roboczej powołanej w celu ustanowienia najlepszych praktyk dotyczących wyceny na poziomie krajowym, które mają doprowadzić do poprawy efektywności zarządzania kredytami zagrożonymi. Stowarzyszenie Firm Zajmujących się Wyceną Nieruchomości dla Sektora Bankowego (ASSOVIB) i TEGoVA, wraz z innymi stowarzyszeniami reprezentującymi ten sektor i organizacjami zawodowymi, aktywnie włączyły się w tę inicjatywę, wnosząc do grupy roboczej wykwalifikowaną wiedzę specjalistyczną. Swoją wkład do tego projektu wniosły także inne włoskie stowarzyszenia będące członkami TEGoVA, takie jak Krajowa Rada Rzeczników (CNGeGL), Instytut Szacowania i Wyceny (IEV) oraz Włoski Instytut Rzeczników Majątkowych (Is.I.V.I.). Ten wspólny wysiłek doprowadził do opublikowania „Wytycznych w sprawie wyceny nieruchomości jako zabezpieczeń kredytów zagrożonych”, czyli protokołu samoregulacji, który zapewnia ważne wsparcie w kontekście sprawniejszego zarządzania odzyskiwaniem długów. Celem Wytycznych jest w szczególności zapewnienie wskazówek operacyjnych dla rzeczoznawców i wszystkich podmiotów uczestniczących w postępowaniach egzekucyjnych, ustanowienie tym samym zasad zapewniających przejrzystość, dokładność i niezawodność w kontekście gwarancji zabezpieczających nieściągalne kredyty, a także zapewnienie standardowych definicji i podejścia. Pierwszą część Wytycznych koncentruje się na wymogach dotyczących kompetencji i profesjonalizmu, które musi spełniać rzeczoznawca. Ważną rolę przypisuje się w tym aspekcie Europejskim Standardom Wyceny TEGoVA (EVS). Ich ważną rolę potwierdza fakt, że tytuł uznania zawodowego REV jest standardem wykorzystywanym do potwierdzania przez rzeczoznawców ich kompetencji i doświadczenia. Stowarzyszenie ASSOVI, wraz z innymi włoskimi członkami TEGoVA, przetłumaczyło standardy EVS 2016 na włoski, aby ułatwić ich szersze wdrożenie.

Jedną z najbardziej istotnych innowacji wprowadzonych przez Wytyczne dotyczy warunków, które faktycznie występują podczas postępowania egzekucyjnego. Istnieje bowiem znaczna różnica między warunkami mającymi zastosowanie, gdy nieruchomość jest sprzedawana w trybie licytacji, a warunkami

1

<https://www.eba.europa.eu/documents/10180/1360107/EBA+Report+n+NPLs.pdf>



sprzedaży na wolnym rynku. Warunki typowe dla procedury egzekucyjnej mogą obejmować przykładowo następujące możliwości:

- odmowa udzielenia dostępu do nieruchomości – całkowity lub praktyczny brak możliwości obejrzenia nieruchomości przez potencjalnego nabywcę
- warunki oferty kredytowej są ograniczone w porównaniu do „tradycyjnego” zakupu nieruchomości na wolnym rynku
- okres czasu, który minie nim nowy właściciel faktycznie obejmie nieruchomość nie jest określony, ponieważ lokator często stwarza przeszkody w celu odroczenia sprzedaży nieruchomości
- sprzedający/dłużnik nie zawsze jest skłonny do zbycia nieruchomości
- wycena jest często przeprowadzana ze znacznym wyprzedzeniem w stosunku do faktycznej daty zbycia nieruchomości.

Biorąc pod uwagę takie przeszkody i specyfikę zbywania nieruchomości w trakcie procedury egzekucyjnej, wytyczne wykorzystują jako definicję wartości „wartość rynkową z założeniami”. Wytyczne opisują również tzw. Certyfikat wyceny (Valuation Certificate), czyli dokument, którego wprowadzenie zostało przewidziane po raz pierwszy w treści standardów EVS z 2016 r. (rozdział 5, punkt 4.4). Certyfikat wyceny EVS został zaproponowany jako element najlepszej praktyki, aby promować lepszy dostęp do informacji w celu reklamowania nieruchomości i zapewnić znormalizowany dokument informacyjny, funkcjonujący jako gwarancja względem aktywów kredytów zagrożonych na terenie całych Włoch. Certyfikat wyceny zawiera podsumowanie głównej treści operatu szacunkowego. Certyfikat może być oddzielnym dokumentem lub może zostać zawarty w operacie szacunkowym, do którego jednak musi odsyłać, jako pełniejszego obrazu sytuacji. Wytyczne mają też znaczenie dla szeregu działań i badań technicznych dotyczących należytej staranności, wycen aktywów specjalnych i informacji dotyczących leasingu nieruchomości. „Wytyczne w sprawie wyceny nieruchomości jako zabezpieczeń kredytów zagrożonych” stanowią najnowszy kamień milowy na drodze do regulacji rynku nieruchomości we Włoszech. W 2010 r. Związek Banków Włoskich (ABI) promował „Wytyczne w sprawie wycen nieruchomości”, które są uważane za pierwszy protokół wyceny w sektorze bankowym. Również w tym zakresie stowarzyszenie ASSOVIIB wniosło cenny wkład w prace nad tymi Wytycznymi, dbając o to, aby jednym z ich założeń było dostosowanie włoskiej praktyki wyceny nieruchomości do międzynarodowych i europejskich standardów wyceny.

Podsumowując, w 2016 r. podjęto logiczny krok, przyjmując we Włoszech dyrektywę w sprawie kredytu hipotecznego, która potwierdza kluczową rolę wycen nieruchomości na poziomie regulacyjnym.

Silvia Cappelli członkini Zarządu TEGoVA i wiceprezes Stowarzyszenia Firm Zajmujących się Wyceną Nieruchomości dla Sektora Bankowego (ASSOVIB)

Nino Beraia kupia uwagę TEGoVA na Gruzji



Niezależne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Gruzji (IVSG) jest członkiem TEGoVA od czterech lat. Stowarzyszenie IVSG zostało założone w 2013 r., więc jest nadal stosunkowo młodą

organizacją, której celem jest promowanie zawodu rzeczoznawcy w Gruzji i, co również ważne, promowanie zasad regulujących działalność w zakresie wyceny nieruchomości, w tym zasad etycznych.

Członkostwo w IVSG jest całkowicie dobrowolne, a rzeczoznawcy, którzy są członkami stowarzyszenia reprezentują około 80% rynku wyceny w Gruzji, odpowiadając za pełne spektrum usług związanych z wyceną nieruchomości. Zajmujemy się również organizowaniem seminariów i szkoleń dla zawodowych rzeczoznawców, promując i ułatwiając ustawiczne kształcenie. W Gruzji IVSG jest jedynym stowarzyszeniem rzeczoznawców, które zorganizowało dwie międzynarodowe konferencje, przyciągając gości i prezydentów z 12 krajów. Do tej pory jednym z głównych wyzwań dla IVSG było zwiększanie rozpoznawalności zawodu rzeczoznawcy, ponieważ profesjonalni rzeczoznawcy są w Gruzji często myleni z audytorami i mistycznymi „ekspertami”! Zawód rzeczoznawcy nie jest w Gruzji zawodem regulowanym i ważne jest, aby był odpowiednio postrzegany i uznawany. Kiedy w 2016 r. gruzińska Ustawa o audytach i rachunkowości wprowadziła paragraf ustanawiający wymóg przeprowadzania wycen przez certyfikowanego rzeczoznawcę na podstawie wiarygodnych standardów, uznano to za prawdziwy przełom. Rząd Gruzji ogłosił niedawno, że prawo regulujące zawód wyceny zostanie wkrótce przygotowane, a stowarzyszenie IVSG aktywnie uczestniczy w procesie jego kształtowania. Prawo określi takie aspekty dotyczące wyceny, jak zestaw standardów, minimalne wymagania dotyczące wykształcenia rzeczoznawców, proces certyfikacji, rejestrację oraz kontrolę jakości.

Rosnąca integracja polityczna, gospodarcza i finansowa w ramach UE wymaga wysokiego poziomu standardów wyceny i kwalifikacji. Pamiętając o doświadczeniach związanych ze światowym kryzysem finansowym, stowarzyszenie IVSG zakłada, że wycena nieruchomości powinna stać się filarem bezpieczeństwa na gruzińskim rynku finansowym oraz rynku nieruchomości, a nie zaledwie jednym z elementów ryzyka systemowego. Zdajemy sobie sprawę, że regulowanie zawodu rzeczoznawcy jest dość skomplikowanym wyzwaniem dla każdego rządu, dlatego uważamy, że nie należy lekceważyć doświadczenia zdobytego w tym kontekście przez członków TEGoVA z całej Europy. Biorąc pod uwagę integrację Gruzji i UE oraz harmonizację ich systemów (w tym systemów bankowych), Zarząd stowarzyszenia IVSG jest przekonany, że przepisy gruzińskiego prawa dotyczącego wyceny powinny zawierać odniesienia do europejskich i międzynarodowych standardów (EVS, IVS).

Oprócz wielu innych wydarzeń stowarzyszenie IVSG zorganizowało także w czerwcu 2017 r. spotkanie „okrągłego stołu”, w którym wzięli udział członkowie grupy roboczej, w której skład weszli wiceministrowie ds. finansów, gospodarki i zrównoważonego rozwoju, wiceprezes Narodowego Banku Gruzji, pan George Badescu, członek Komitetu ds. standardów i członkostwa IVSC, Krzysztof Grzesik, przewodniczący TEGoVA oraz Adina Ababei, członkini Rady ds. europejskiej praktyki i metodyki wyceny (EVPMB). Postanowiono kontynuować ścisłą współpracę w ramach przygotowania gruzińskich przepisów regulujących zawód rzeczoznawcy.

Chcielibyśmy wyrazić naszą najgłębszą wdzięczność dla zarządu TEGoVA, a także jej organizacji członkowskich, ANEVAR, PFSRM, NUPS i LIVA, za udzielane nam hojnego wsparcia w zakresie udostępniania ekspertyz dotyczących tego tematu. Mamy również nadzieję, że nowa ustawa przyczyni się do podniesienia rangi zawodu rzeczoznawcy, poprawiając przejrzystość rynku i jakość usług.

Nino Beraia, PhD (doktor) MRICS, rzeczoznawca wiceprezes Niezależnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Gruzji (IVSG)

Zapraszamy do współpracy z kwartalnikiem

kontakt: John Roberts

jcroberts54@hotmail.com

