



Zamortyzowany koszt odtworzenia, czyli kluczowy element w pracy rzeczoznawcy. Roger Messenger wyjaśnia, co to takiego.



Niniejszy artykuł ma służyć jako wstęp do dokumentu technicznego TEGoVA, który ma być poświęcony tematowi amortyzowanego kosztu odtworzenia (DRC). DRC to metoda lub podstawa wycen wykorzystywana przez rzeczoznawców

majątkowych już od wielu lat. Jak wskazuje badanie przeprowadzone wśród członków TEGoVA w różnych krajach UE, w niektórych z nich jest ona bardziej powszechnie stosowana niż w innych – niektórzy respondenci deklarują, że jest ona wykorzystywana znikomo, podczas gdy inni twierdzą, że stosują ją bardzo często.

Skuteczność zastosowania metody DRC do pomiaru wartości aktywów zależy od umiejętności jej zastosowania. Na każdym etapie wymagany jest bowiem osąd rzeczoznawcy majątkowego, co wywiera fundamentalny wpływ na końcową wycenę – rozbieżności mogą tu wynosić nawet wiele punktów procentowych.

Co do zasady metodykę tę rzeczoznawcy majątkowi wykorzystują jako ostatnią deskę ratunku, a to dlatego, że koszt nie musi być równy wartości, podczas gdy jest to rodzaj oceny opartej głównie na kosztach. Szereg lat temu wycena DRC podciągnięta została do „wartości rynkowej” zarówno w branży rzeczoznawców, jak i księgowych. Jednak nie jest to precyzyjny opis, ponieważ oceny tej zazwyczaj nie poddaje się testom w postaci

transakcji rynkowych.

Zgodnie z teorią leżącą u podstaw rzeczony metodyki, pomiędzy podobnie wyspecjalizowanymi użytkownikami może dochodzić do przenoszenia nieruchomości po stawce DRC, a w związku z tym może być tu mowa o „wartości rynkowej”. Jako przykład może posłużyć budynek należący do władz publicznych, który można przenieść na inny organ władzy publicznej. Moim zdaniem jest to mało przekonujący argument na rzecz uznania, jakoby DRC był wskaźnikiem „wartości rynkowej”.

Jednak w ostatnich latach, a zwłaszcza zaraz po kryzysie finansowym z przełomu lat 2008/09, dla wielu rodzajów nieruchomości w szeregu krajów niemal nie istniał rynek transakcyjny, a w związku z tym brakowało porównywalnych danych, na których można byłoby oprzeć wartości rynkowe – te ostatnie były bowiem historycznie uwarunkowane transakcjami. W sytuacji potrzeby sporządzenia wyceny wartości takich nieruchomości w wielu krajach przyjęto jako metodę właśnie DRC, ponieważ jako jedyna pozwalała uzyskać jakiegokolwiek wskaźniki.

W czasach przed kryzysem finansowym większość rzeczoznawców stosowała DRC w ograniczonym zakresie, głównie do wyceny nieruchomości specjalistycznych, o nietypowym przeznaczeniu lub w przypadku lokalizacji, w których rzadko dochodziło do jakichkolwiek transakcji. Kryzys finansowy sprawił, że DRC zyskała na popularności przy wycenach nieruchomości, które wcześniej wyceniano na podstawie porównywalnych danych transakcyjnych.

Potrzeba dokonywania wycen wynika z kolei z uregulowań finansowych, takich jak MSSF (13), ponieważ instytucje kredytowe i inwestorzy potrzebują prowadzonej na bieżąco wyceny aktywów w postaci nieruchomości.

Kontynuacja na nast. str.

Zdaniem Michaela MacBriena należy naświetlić kwestię dokładności AVM (automatycznych modeli wyceny) i zastanowić się nad ich uregulowaniem



Czytelnicy periodyku European Valuer obeznani są z kwestiami związanymi z AVM-ami, czyli automatycznymi modelami wyceny. Duńska ustawa implementująca do krajowego ustawodawstwa

dyrektywę w sprawie kredytów hipotecznych zezwala na stosowanie modeli AVM do wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie hipoteczne bez udziału rzeczoznawcy majątkowego. TEGoVA zaalarmowało Komisję Europejską na temat tego naruszenia prawodawstwa UE, wzmacniając własne Europejskie standardy wyceny (European Valuation Standards) poprzez wprowadzenie standardu EVS 6 dotyczącego modeli AVM.

Zezwolenie na automatyczne wyceny przy użyciu AVM bez udziału rzeczoznawcy majątkowego przyszło w odpowiednim momencie, aby wywołać refleksje w branży rzeczoznawców na temat potrzebnych ograniczeń dotyczących wykorzystywania AVM nawet jako narzędzi w rękach rzeczoznawcy majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy korzystający z modelu AVM działającego na zasadzie „czarnej skrzynki”, czyli takiego, który daje użytkownikowi szacunkowe wartości, ale nie informuje go o tym, jakie dane posłużyły za podstawę obliczeń, może być równie niebezpieczny, co sam AVM. TEGoVA zajęła się tą kwestią w dwojaki sposób:

Kontynuacja na nast. str.

Kontynuacja z poprzedniej str.

W przeszłości przewodnią zasadą stosowania metody DRC polegała na tym, że dyrektorzy przedsiębiorstw podpisywali wraz z wyceną deklarację, że przedsiębiorstwo kontynuuje działalność, zaś w przypadku sektora publicznego użytkownik nieruchomości musiał podpisać deklarację, zgodnie z którą bieżące użytkowanie nieruchomości było rentowne i będzie miało miejsce w przewidywalnej przyszłości.

Potwierdzenie oceny rentowności użytkowania miało kluczowe znaczenie dla oceny wycen sporządzanych zgodnie z metodyką DRC. Od czasów kryzysu finansowego niektóre kraje korzystają z niej z powodu niemal nieistniejącego rynku. Jednym z takich państw jest Grecja, gdzie DRC *de facto* awansowało do metody wyceny wartości działających przedsiębiorstw. Po czasie, wraz z powrotem funkcjonowania rynku, okazuje się, że podejście to było rzetelne i precyzyjne, choć takie wnioski można wysnuć dopiero z perspektywy czasu.

Pokazuje to, że przy właściwym zastosowaniu, metoda ta może być bardziej niezawodna, niż mogliby sądzić niektórzy rzeczoznawcy majątkowi. Niemniej należy pamiętać, że rzeczoznawca majątkowy potrzebuje szerokiego zakresu informacji na temat podmiotu będącego przedmiotem wyceny, a w przypadku przedsiębiorstw, musi on również rozumieć na czym polega działanie danego biznesu na rynku, na którym funkcjonuje lub też jak takie przedsiębiorstwo funkcjonowałoby przy ostrożnym zarządzaniu.

Nacisk przesuwają się w tym przypadku z użytkowników – takich jak dyrektorzy przedsiębiorstw czy władze publiczne – na rzeczoznawcę majątkowego, który musi wydać osąd dotyczący bieżącej rentowności. I właśnie takie kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowi powinni mieć lub w przyszłości posiadać.

Trudności związane z tą metodą sprowadzają się do zmiennych, od których zależy wycena – to się nie zmieniło. Wyobraźmy sobie na przykład, czy nowoczesny obiekt podlegający odtworzeniu istotnie różniłby się pod względem wielkości, kosztu budowy czy lokalizacji? W jaki sposób uwzględnić amortyzację czy przestarzałość pod względem technicznym, funkcjonalnym czy ekonomicznym? Jak ocenić wartość gruntu w przypadku użytkowania, dla którego brakuje istotnych dowodów rynkowych? Jaki okres budowy należałoby ewentualnie wziąć pod uwagę? Zgodnie z ryzykiem, jakie byłyby koszty odsetkowe dotyczące kosztów budowy?

Dla przykładu, z punktu widzenia księgowego koszt amortyzacji budynku to powiedzmy 1%

lub 2% rocznie po 50 lub 100 latach, a „wartość” związana z samym budynkiem wynosiłaby zero, ale czy jest to realistyczne? Przecież istnieją obiekty dużo starsze, które jak najbardziej wykazują wartość dodatnią.

Z braku właściwej metodyki wyceny, podejście DRC wykorzystuje się do wyceny niektórych budynków historycznych. W Wielkiej Brytanii sąd orzekł jednak niedawno w sprawie dotyczącej podatku od nieruchomości, że tego podejścia nie należy stosować przy wycenie wartości historycznego budynku, którego sprawa dotyczyła.

Jeśli zatem nie ma rynku, nie ma zysków, a metoda DRC nie jest właściwa, to co począć? Dokument, który zostanie wydany za jakiś czas, będzie omawiał dokładnie te problemy, a także grupę innych wyzwań, które metoda ta niesie ze sobą dla rzeczoznawców. Miejmy nadzieję, że zwróci on również uwagę rzeczoznawców majątkowych na potencjalne pułapki, jakie kryją się w poszczególnych składnikach takiej oceny.

Wprowadzić koszt nie jest wskaźnikiem zastępczym dla wartości, ale wykazano, że z braku alternatywy, można go wykorzystać do opracowania rzetelnej wyceny wartości. Osobiście uważam, że metodę tę należy jednak wykorzystywać tylko, gdy nie mamy możliwości zmierzenia lub zbadania rynku i nie powinna być ona stosowana zamiast odniesienia do transakcji rynkowych.

Rzeczoznawca majątkowy musi posiadać odpowiednie umiejętności, aby dobrze zrozumieć badany podmiot i móc ocenić, co mogłoby wpłynąć negatywnie na jego ciągłą działalność. Ponadto winien on wystrzegać się stosowania jej do wyceny diametralnie innych typów budynków, a także obiektów zlokalizowanych w zupełnie innych miejscach. Biorąc pod uwagę trend odchodzenia od fizycznych lokalizacji, ryzyko subiektywności tej wyceny znacznie wzrasta.

Omawiana metodyka zdecydowanie nie nadaje się dla osób o słabych nerwach, nie jest też procesem szybkim i nie nadaje się do AVN (automatycznego modelu wyceny). Dlatego też rzeczoznawcy majątkowi o solidnych kwalifikacjach powinni uzyskiwać odpowiednie wynagrodzenie za swoje umiejętności, czas i wysiłek włożony w opanowanie metodyki DRC.

Roger Messenger jest wiceprzewodniczącym federacji TEGoVA

Kontynuacja z poprzedniej str.

- W wytycznej nr 11 dotyczącej Europejskich standardów wyceny (EVGN) pt. „Wykorzystywanie narzędzi

statystycznych przez rzeczoznawcę majątkowego” zapisano, co następuje: „W celu stosowania danych wybranych przez AVN rzeczoznawca majątkowy musi posiadać wiedzę na temat:

- Zakresu źródeł danych stosowanych przez ten AVN (regionalne, krajowe, wszystkie nieruchomości będące przedmiotem transakcji; tylko nieruchomości obciążone hipoteką ...) rodzaju danych (ceny sprzedaży, ceny ofertowe, wyniki wycen)
- Ilości i jednorodności danych stanowiących przedmiot badania
- Regularności aktualizacji danego źródła informacji, a następnie zdecydować, czy są one istotne z punktu widzenia danej nieruchomości.” EVGN 11.2.4.2

- Do kolejnej wersji tekstu Europejskich standardów wyceny dołączony zostanie projekt sprawozdania dot. wycen nieruchomości mieszkaniowych, zgodny z EVN. Zapisano w nim szczegółowe wymogi dotyczące kryteriów badań dla istotnych porównywalnych nieruchomości oraz ich analizy. Wymogi te są nie do pogodzenia z bezkrytycznym stosowaniem AVN, nawet jeśli AVN jest tylko jednym z wielu narzędzi stosowanych przez rzeczoznawcę majątkowego do obliczenia szacunkowej wartości.

Aby ocenić AVN-y nie trzeba zajmować się naukowo informatyką. Nie trzeba też rozumieć wykorzystywanych algorytmów, nawet jeśli byłyby one dostępne. Prof. George Matysiak opublikował przełomową pracę na temat oceny dokładności poszczególnych wycen nieruchomości sporządzonych przez AVN-y i wyróżnia w niej dziesięć podstawowych komponentów informacji, które należy przedstawić w raportach AVN, a które rzeczoznawca powinien być w stanie z łatwością zrozumieć. Obejmują one m. in. potwierdzenie, czy do wyceny zastosowano porównywalne nieruchomości¹, ich rozmieszczenie geograficzne, zakres wykorzystanych cen sprzedaży tych nieruchomości, ostatnie terminy sprzedaży oraz wyjaśnienie potencjalnie zastosowanych korekt.

Jednak podstawowe informacje nie są dostępne. Producenci AVN-ów zastrzegają je, a także inne informacje, dla klientów swoich banków, którzy z kolei mają jasne uzasadnienie biznesowe dla stosowania wycen opartych na AVN-ach bez udziału rzeczoznawcy majątkowego. Wcześniej w tym roku na łamach znanej gazety, dyrektor zarządzający czołowego europejskiego banku nakreślił swoją wizję przyszłości, zgodnie z którą proces ubiegania się o kredyt hipoteczny i jego



przyznawania do 2020 r. ulegnie pełnej automatyzacji. Nie wspominał o wycenach, a wydaje się, że najważniejszym celem w tej wizji jest wyeliminowanie kontaktu pomiędzy kredytobiorcą a pracownikiem banku. Jednak logicznie wynika z tego, iż rzeczoznawca majątkowy i jego sprawozdanie są teraz poważną przeszkodą dla procesu, który w przeciwnym razie dałoby się całkowicie zautomatyzować, powodując wydłużanie decyzji kredytowych o całe dni lub tygodnie. Zjawisko to można już zaobserwować w Holandii, gdzie w świetle nowej ustawy dozwolone jest korzystanie z wycen opartych na AVM-ach bez udziału rzeczoznawcy majątkowego. Jeden z głównych duńskich banków wciąż przeprowadza faktyczne wyceny, ale jego konkurent bazujący wyłącznie na AVM-ach informuje w reklamach, że jest w stanie przyznać kredyt w ciągu 48 godzin od złożenia wniosku. Jednocześnie banki promują pogląd, jakoby wyceny rzeczoznawców majątkowych były nieistotne i całkowicie zbędne, jako alternatywę stosując coraz tańsze raporty z wycen oparte na standardowych kwestionariuszach.

Ten stan rzeczy wcale nie zaskakuje. Z punktu widzenia banków nawet istotne błędy w obliczeniach AVM-ów przy indywidualnych przypadkach nie mają większego znaczenia. Mają one mocne uzasadnienie biznesowe, jeśli tylko „spinają się” średnie skumulowane wyceny ich portfeli zabezpieczeń. Z kolei producenci AVM-ów mają własne powody, dla których unikają nadmiernego udzielania informacji. Jak zademonstrował prof. Matysiak w swoim sprawozdaniu dotyczącym dokładności AVM-ów, amerykańskie badania wskazują, że z punktu widzenia lokalizacji szacunkowe wyceny generowane przez AVM-y są w bardzo wielu przypadkach zupełnie nietrafione.

Jednak autentycznym wyzwaniem może być nie tylko umyślna nieprzejrzystość producentów AVM-ów, lecz również coś związanego z nowym duchem czasu, a mianowicie utopijna i nadmierna wiara w promowane dookoła technologie, a nawet zachwyty nad pięknem matematycznych konstrukcji. Prof. Ewa Kucharska-Stasiak świetnie to uchwyciła w swojej przełomowej pracy pt. „Statistics in the Context of Economic Theory and the Limits of AVMs in the Valuation of Individual Properties” (statystyka w kontekście teorii ekonomicznej oraz ograniczenia AVM-ów związane z wyceną indywidualnych nieruchomości). Czytelnicy, którzy przeszli od razu do sekcji poświęconej wycenie nieruchomości i pominęli część o niezachęcająco brzmiącym tytule „Wykorzystanie matematyki w ekonomii”, przegapili prześmieszny historię o „grzechu Ricarda”. Chodzi o tworzenie abstrakcyjnych modeli i stosowanie fałszywych i mylących założeń, aby uzyskać pożądane rezultaty. W

istocie głupotą jest próba czynienia z ekonomii prawdziwej nauki. Jest to bowiem dziedzina w znaczącym stopniu wykorzystująca aspekty społeczne i behawioralne. W przypadku wyceny nieruchomości mają one jeszcze większe znaczenie, ponieważ jest to najbardziej „niegranularna” działalność, jaką można sobie wyobrazić – różnorodność nieruchomości utrudniają izolowanie zbiorów danych. Rynek nieruchomości ma niską efektywność, ponieważ ceny nie odzwierciedlają wszystkich zmian, które następują w otoczeniu, a także z uwagi na niską świadomość na temat cech indywidualnych nieruchomości. Jak elokwentnie ujęła to prof. Kucharska-Stasiak „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 wezwanie, metodyka wyceny powinna otworzyć się na dorobek ekonomii behawioralnej.

Szkopuł polega na tym, że od czasów Ricardo sprawy mają się coraz gorzej. Wywoływany przez swoich wyznawców szum powodowany przez tzw. proptechy nasycza otoczenie, co widać w praktyce. Niedawno byłem panelistą podczas prestiżowej konferencji, w której uczestniczyło 200 wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych – wielu z nich z tytułem REV. Stronę proptechów reprezentowali ambitni „doradcy ds. nieruchomości” oraz projektanci modeli AVM. Doradcy ci do znacznej części swojej pracy stosowali modele statystyczne i z taką dumą opowiadali o tym, jak wykraczają poza branżę nieruchomości, aby doskonalić „strefę oddziaływania”, „przeptyw klientów” i „innowacje w miejscu pracy”, że prowadzący debatę spytał ich wreszcie, czy robią w swojej pracy cokolwiek choć trochę zbliżonego do sektora nieruchomości... A w prawdziwy zachwyty wprawili mnie projektanci AVM-ów. Nikt nie potrafił zrozumieć ani jednego słowa z ich wypowiedzi, a zatem nic dziwnego, że nie było do nich żadnych pytań. Argumentowałem za twardym Brexitem, który spowodowałby przepływ handlowców do konkretnego miasta, zwiększając popyt na bardzo duże powierzchnie, zwłaszcza pod kątem przestrzeni typu open-space z myślą o parkietach. I jak przy takim scenariuszu AVM- y miałyby oszacować wartość istniejących powierzchni open-space? Oczekiwałem uznania, że taka złożona praca wymaga faktycznie bardzo specyficznej wiedzy rynkowej, co przerasta zdolności maszyn. Ale nic bardziej mylnego! Mój rozmówca stwierdził, że przeprowadzą szeroko zakrojone badania rynkowe i „nakarmią” swoje maszyny odpowiednimi danymi ważonymi i korelacjami. Nieważne, ile ludzkiej pracy mogłoby to kosztować, maszyna zaciągałaby dane, a następnie „wypluwał”

prawdę objawioną. Nie są to słowa szarlatana, lecz prawdziwego wyznawcy.

Obawiam się, że może to wywołać syndrom sztokholmski u niektórych rzeczoznawców majątkowych, którzy autentycznie uwierzą w te technologie i poczują, że ich praca może stracić rację bytu. Jednak ja uważam, że sytuacja jest zupełnie odwrotna. Popieram myśl prof. Kucharskiej-Stasiak, zgodnie z którą z samej swojej natury branża nieruchomości we wszystkich swoich formach, nawet w świetle coraz bardziej złożonego i zmieniającego się otoczenia regulacyjnego – unijnego, krajowego i lokalnego – jest jedną z dziedzin, do których zupełnie nie nadają się ostre definicje sukcesu, pod kątem których tak dobrze można optymalizować algorytmy komputerowe. Z drugiej strony banki i branża AVM-ów mogą werbować całe tabuny zapaleńców, którzy będą twierdzić coś zupełnie innego.

Nie ma problemu, niech ta debata trwa. Potrzebna jest otwartość, przejrzystość i rozliczalność – to na ich podstawie fachowcy, opinia publiczna i jej polityczni reprezentanci będą mogli dokonać osądu. Uważam, że zgodnie z prawem powinno się obowiązkowo publikować podstawowe informacje opisane przez prof. Matysiaka. Ponadto mając na uwadze skuteczną ochronę konsumenta oraz znaczenie bezpieczeństwa rynku finansowego i nieruchomości również prawodawstwo unijne powinno wzmocnić restrykcje dotyczące wykorzystywania AVM-ów bez udziału rzeczoznawców majątkowych.

Pomóż nam zwrócić uwagę opinii publicznej na tę sprawę. Daj nam znać, jeśli masz znajomych w Komisji Rynku Wewnętrznego i Ochrony Konsumentów (IMCO) lub Komisji Gospodarczej i Monetarnej (ECON) Parlamentu Europejskiego (zastępcy członków będą równie wartościowi co pełnoprawni członkowie komisji) lub jeśli znasz innych eurodeputowanych bądź masz znajomych wśród partii politycznych, którzy mogliby nam pomóc trafić z tą sprawą do eurodeputowanych zasiadających w tych kluczowych komisjach. Samo sprawdzenie składu każdej z komisji pod kątem członków pochodzących z tego samego kraju lub wszystkich innych zajmie ci pięć minut. Potrzebujemy tylko, aby nas zapowiedzieć, a resztą zajmiemy się sami. Prosimy o kontakt pod adresem email info@tegova.org lub telefonicznie pod numerem +32 478 22 54 53.

Mówimy tu o bardzo rozwojowej sprawie. W całej Europie obywatele skutecznie wywierają coraz większy wpływ polityczny, aby otrzymać informacje na temat tego, jakie obliczenia zastosowano do decyzji podejmowanych w ich sprawach. Tematyka ta jest też blisko powiązana z RODO, dlatego naturalnym polem



działania powinien być dla nas szczebel UE.

Chodzi nam tylko o ujawnienie informacji. Proszę mi wierzyć, że jeśli opinia publiczna nie zwróci większej uwagi na ten problem, kluczowe decyzje podjęte zostaną zakulisowo, a górę wezmą partykularne interesy. Nie czekajmy zatem. Przecież sami twórcy uczenia maszynowego twierdzą, że jest to już tak złożony proces, że nikt nie rozumie, na czym polegają magiczne sztuczki wyczyniane przez maszyny.

Michael MacBrien jest doradcą w federacji TEGoVA

¹ angielski termin „comparables” oznacza sprzedawane nieruchomości podobne do danej nieruchomości, która stanowi przedmiot wyceny przy pomocy AVM.

„Spółki muszą potrafić wyjaśnić, jakie elementy uwzględniły w swoich rekomendacjach algorytmów, a także jakie wykorzystwały źródła i dlaczego akurat te. Użytkownicy muszą wiedzieć, kto odpowiadał za uczenie maszyny. To niezmiernie ważne, aby każdy z nas potrafił zrozumieć, dlaczego dany system generuje takie, a nie inne wyniki, móc je rozważać, modyfikować, a nawet odsunąć na bok, bazując na naszej intuicji lub doświadczeniu.”

„Artificial Intelligence: neither naïveté nor pessimism” (Pl: sztuczna inteligencja – ani naiwna, ani pesymistyczna), Nicolas Sekkaki, przewodniczący IBM France, Le Monde, 1 marca 2018 r. (tłumaczenie wykonane przez TEGoVA)

Podczas gdy semestr europejski zaczyna koncentrować się na wycenie, TEGoVA wraz z jej bułgarskimi członkami już przedstawiła rozwiązania. Raport Michaela MacBriena.

Europejski semestr to inicjatywa, która narodziła się po kryzysie finansowym i jest dorocznie przeprowadzanym procesem, w ramach którego w oparciu o analizę Komisji Europejskiej państwa członkowskie UE uzgadniają – w postaci zaleceń Rady – reformy, które każde z nich musi przeprowadzić dla dobra stabilności finansowej i kondycji gospodarczej Unii Europejskiej. Stopień przymusowości zaleceń jest wyższy w przypadku państw strefy euro, które borykają

się z brakiem równowagi makroekonomicznej (za niezachowanie zgodności z zaleceniami grozi im bowiem kara w wysokości do 0,1% ich PKB) lub dla państw członkowskich korzystających z pomocy finansowej UE.

TEGoVA przygląda się semestrowi europejskiemu z uwagi na jego potencjał do stymulowania lub wywoływania reform na rynkach nieruchomości. Jest to dobre źródło informacji o rynku nieruchomości dla czynnych rzeczoznawców. Wykres zamieszczony poniżej pokazuje, jaki obszar jest na celowniku w poszczególnych państwach. [Szczegóły zawarte są w zaleceniach Rady oraz sprawozdaniach krajowych](#) (w sprawozdaniu krajowym należy zapoznać się z fragmentem „Priorytety reform” w sekcjach „Finanse i podatki publiczne” oraz „Sektor finansowy i mieszkaniowy”).

Kwestie związane bezpośrednio z rzeczoznawstwem majątkowym

W tegorocznej edycji, oprócz standardowych obaw związanych z aktualizacją wartości katastralnych, pojawiły się nowe problemy specyficzne dla branży rzeczoznawstwa majątkowego, zwłaszcza dla Bułgarii i wstępnie dla Danii oraz Łotwy.

Bułgaria: zalecenia Rady: „zapewnienie właściwej wyceny aktywów, w tym zabezpieczeń bankowych, poprzez usprawnienie procesów oceny i audytu”; **Motyw:** „... poprawa wyceny aktywów ma kluczowe znaczenie dla dalszego wzmacniania bilansów i stymulowania odporności banków i firm ubezpieczeniowych;” *Sprawozdanie krajowe:*

Przykładowe problemy z wyceną obejmują: „Zabezpieczenie nieruchomości w sektorze bankowym, a także należności i majątku w nieruchomościach w sektorze ubezpieczeniowym i funduszy emerytalnych”

- „Niepotwierdzone dowody od podmiotów windykacyjnych sugerują występowanie istotnych rozbieżności pomiędzy wycenami audytorów bankowych (19) a cenami rynkowymi. ... Wynika to po części z przestarzałych wycen zabezpieczeń. Częstotliwość szacowanych wycen nie jest zgodna z odpowiednimi uregulowaniami unijnymi, zgodnie z którymi banki winny wyceniać nieruchomości komercyjne co najmniej raz do roku, zaś mieszkaniowe – przynajmniej raz na trzy lata.”

19. „Wycenę zapewnia rzeczoznawca majątkowy, ale

jest ona poświadczana przez audytora.”

- „W przypadku wyceny nieruchomości audytorzy mogą korzystać z miejscowych rzeczoznawców majątkowych. Pomimo zalety w postaci uwzględniania lokalnej wiedzy specjalistycznej standardy wyceny bardzo się różnią między sobą, a system licencjonowania wydaje się być niedostatecznie szczelny.”
- „W razie braku obowiązkowej standardowej metodologii banki komercyjne mają swobodę korzystania z różnych ram wycen, co może skutkować istotnymi rozbieżnościami.”
- „Ponadto metodologie wykorzystywane do sporządzania wycen zindeksowanych nie podlegają przeglądowi przez BNB.”

Do momentu opublikowania zaleceń Rady w czerwcu TEGoVA wraz z Izbą niezależnych rzeczoznawców w Bułgarii (CIAB) zdążyła już zapewnić rozwiązanie w postaci Bułgarskich standardów wyceny opartych na szablonie Europejskich standardów wyceny (EVS) wydanych i egzekwowanych przez CIAB na mocy dekretu rządowego. Swoim dwóm bułgarskim członkom przyznała również prawo do nadawania tytułu REV. W tym kontekście szczególne znaczenie ma fakt, że kwalifikacje REV należy odnawiać co pięć lat.

Dania: W sprawozdaniu krajowym Komisja z zadowoleniem przyjęła fakt, że od 2021 r. podatki od nieruchomości wiążą się będą z wyceną nieruchomości, która będzie podlegała aktualizacji co dwa lata. Aby uniknąć wyższych obciążeń podatkowych rząd obniży podstawę opodatkowania nieruchomości oraz średnią stawkę lokalnego podatku od gruntów. Komisja odnotowała również postępy we wdrażaniu reformy wycen nieruchomości zgodnie z rządowym planem nowych i bardziej precyzyjnych ocen, jakie mają zostać wprowadzone w 2019 r. Właściciele nieruchomości będą mieć dostęp do kryteriów oceny i otrzymają możliwość korygowania błędów. Zgodnie z planowaną reformą administracji podatkowej (SKAT) powołana zostanie do istnienia nowa agencja ds. wyceny nieruchomości.

Łotwa: W sprawozdaniu krajowym Komisja odnotowała, co następuje: „opodatkowanie nieruchomości coraz bardziej oddala się od wartości rynkowych. Docelowo wartości nieruchomości wykorzystywane do obliczenia opodatkowania nieruchomości powinny odzwierciedlać wartości rynkowe z dwuletnim



opóźnieniem. Sukcesywne przekładanie w czasie ponownej oceny wartości katastralnych powoduje zamrożenie ich wartości na stawkach cenowych nieruchomości z lat 2012/13. Najnowsza aktualizacja planowana na rok 2018 przeniesiona została w czasie o dwa lata, co wysyła niepożądane sygnały na rynek nieruchomości oraz daje dodatkowy impuls dla zachowań spekulacyjnych i stymuluje wzrost cen. Ponadto powoduje to utratę przychodów wynoszącą około 0,1 % PKB ze względu na niższe wyceny stosowane do wyliczania opodatkowania. Co więcej wciąż utrzymują się rozbieżności w wycenach podobnych nieruchomości wynikające z zaniżonych wartości zgłaszanych w momencie rejestracji oraz niewłaściwego wskazywania rodzaju użytkowania danej nieruchomości (w zależności od rodzaju nieruchomości nalicza się inną stawkę podatku). Problemy te służą jako pretekst do odkładania w czasie aktualizacji wartości katastralnych do momentu opracowania nowej metodyki do roku 2020.”

1. Wcześniej wyłącznym celem było obniżenie obciążeń podatkowych związanych z zatrudnieniem w sposób neutralny z punktu widzenia przychodów poprzez przejście od podatku dochodowego do ponawianego podatku od nieruchomości. W tej chwili, w przypadku niektórych państw środkowoeuropejskich o niskich przychodach z podatków, celem jest zwiększenie wpływów z tego źródła. Podatek ten umożliwia tylko w niewielkim zakresie uchylanie się od jego płaćenia, pozwoli więc uzyskać więcej środków do przeznaczenia na usługi publiczne.
2. Przyjęte już rozwiązanie ustawowe w postaci wprowadzenia podatku od nieruchomości przesunięto w czasie bez wskazania, kiedy i czy w ogóle zostanie on wprowadzony.
3. Kwestia Cypru ma wyjątkowy charakter i dlatego nie wpisuje się w żadną z kolumn tabeli – Rada obawia się bowiem od dawna, że Cypr może nie być w stanie zapewnić niezawodnego i sprawnego systemu wydawania tytułów własności oraz przenoszenia praw do nieruchomości.
4. Tegoroczny europejski semestr nie uwzględnił Grecji ze względu na objęcie tego państwa specjalnym systemem w ostatnim roku.

Źródło: Sekretariat TEGoVA. Treść wykresu sporządzona w oparciu o zalecenia Rady dot. europejskiego semestru 2018 oraz sprawozdania krajowe Komisji.

TABELA PRZEDSTAWIAJĄCA ZALECENIA DLA NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE Z EURO PEJSKIM SEMESTREM 2018 ORAZ SPRAWOZDANIAMI KRAJOWYMI

X: Zalecenia Rady

CR: 'Sprawozdanie krajowe'. Problem zgłoszony przez Komisję Europejską, który jednak nie został uwzględniony w zaleceniach Rady

**Y*: Komisja/Rada nie zadowolona z postępów

	Liberalizacja uregulowań dot. czynszów	Usuwanie barier dla dużych podmiotów detalicznych	Reforma praw dot. planowania przestrzennego/ pozwoleń na budowę	Wprowadzenie lub podwyższenie podatku od nieruchomości (1)	Aktualizacja wartości katastralnych, na podstawie których wylicza się podatek od nieruchomości
Austria				X	X
Belgia			X		
Bulgaria					
Chorwacja				(2)	
Cypr (3)					
Czechy			X		
Dania				Y	Y
Estonia				CR	CR
Finlandia		Y		CR	
Francja				CR	CR
Niemcy		CR			
Grecja (4)					
Węgry		X		CR	CR
Irlandia			X		
Włochy				X	X
Łotwa				X	X
Litwa				X	
Luksemburg			CR		
Malta					
Holandia	X				
Polska			CR		
Portugalia					
Rumunia					
Słowacja				CR	
Słowenia			Y	Przełożone na 2020	
Hiszpania				X	
Szwecja	X		X	X	
Wielka Brytania			X		



Zapraszamy do współpracy

z kwartalnikiem

kontakt: John Roberts

jcroberts54@hotmail.com

