

Izabela Rącka

Haga 8-10 maja 2025 r. – wiosenne spotkanie TEGOVA

Wiosenne spotkanie TEGOVA odbyło się w dniach 8-10 maja 2025 r. w sercu Hagi. W czwartek miało miejsce posiedzenie Zarządu TEGOVA. W piątek 260 rzeczoznawców Holandii i innych państwa Europy spotkali się na Konferencji, której pytanie przewodnie brzmiało: Co napędza europejskie rynki wyceny? Wydarzenie otworzył Przewodniczący Zarządu TEGOVA, Paulo Barros Trindade REV, REV-BV.

Europejska Konferencja Wyceny zorganizowana została przez Vastgoed Nederland i NVM. Vastgoed Nederland to organizacja reprezentująca specjalistów z branży nieruchomości, skupiająca agentów, rzeczoznawców, doradców energetycznych, zarządców nieruchomości i innych, promująca uczciwość, profesjonalizm i współpracę na rzecz zrównoważonej przyszłości sektora. Funkcjonuje od 1 stycznia 2025 r. i powstała z połączenia VBO i Vastgoedpro. NVM to największe, liczące ponad 5500 członków, holenderskie stowarzyszenie agentów nieruchomości i rzeczoznawców. Działa ono w sektorach: mieszkaniowym, komercyjnym oraz rolnym. NVM wspiera członków poprzez nowoczesne narzędzia i usługi, takie jak brainbay (dane), funda (oferty), Flux (wyceny), Realworks (CRM), a także edukację członków i wsparcie operacyjne.

Wybór Hagi na miejsce konferencji przez organizatorów był podyktowany wizerunkiem tego miasta jako światowego centrum prawa i pokoju. Poza tym, że Haga to siedziba rządu Niderlandów, mieści się tu parlament, pałac królewski, ambasady oraz ważne instytucje międzynarodowe, takie jak Międzynarodowy Trybunał Sprawiedliwości, EUROPOL i Międzynarodowy Trybunał Karny. Historia miasta sięga XIII wieku, kiedy hrabia Floris IV zbudował tu myśliwską rezydencję, przekształconą w centrum administracyjne regionu. W XVII wieku Haga odegrała ważną rolę w dyplomacji, a od XIX wieku umacniała swoją pozycję jako ośrodek prawa międzynarodowego. Miasto łączy zabytki z nowoczesną architekturą.

Wśród prelegentów Konferencji znaleźli się czołowi eksperci z dziedziny ekonomii, architektury i wyceny nieruchomości:

- Olaf Sleijpen, członek zarządu De Nederlandsche Bank i zastępca członka Rady Zarządzającej Europejskiego Banku Centralnego, który omówił rozwój gospodarczy UE oraz wpływ na rynki nieruchomości.
- Floris Alkemade, architekt i były główny architekt kraju, który przedstawił wpływ transformacyjnych zmian na rynek nieruchomości.

- Cédric Perrière, przewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny, który zaprezentował Europejskie Standardy Wyceny EVS 2025.
- Jeroen Bom (Colliers) i Reinier Mijsberg (ABN AMRO), którzy omówili uwzględnianie czynników ESG w wycenie nieruchomości.

Olaf Sleijpen w swoim wystąpieniu skupił się na gospodarce Unii Europejskiej oraz wpływie barier wewnętrznych na rozwój rynków nieruchomości. Podkreślił, że eliminacja tych barier mogłaby przynieść wzrost gospodarczy o 7%, co wystarczyłoby na sfinansowanie europejskich potrzeb obronnych. Zwrócił uwagę na konieczność integracji rynków kapitałowych oraz harmonizacji standardów wyceny nieruchomości w UE, krytykując tzw. „gold plating” krajowych regulacji (czyli wdrażanie przepisów unijnych w sposób bardziej rygorystyczny niż wymaga tego prawo UE). Według Prelegenta takie działania komplikują jednolite stosowanie Europejskich Standardów Wyceny.

Floris Alkemade przedstawił wpływ transformacyjnych zmian społecznych i środowiskowych na rynek nieruchomości. Zwrócił uwagę na konieczność adaptacji przestrzeni miejskich do nowych wyzwań, takich jak zmiany klimatyczne, migracje czy starzenie się społeczeństw. F. Alkemade stwierdził, że zmiany klimatyczne, demograficzne, technologiczne i społeczne nie są jedynie wyzwaniami – to także ogromna szansa na stworzenie nowych wartości urbanistycznych i mieszkaniowych. Rynek nieruchomości postawił w centrum przemian. Wskazał, że nie wystarczy budować więcej – należy budować mądrzej. Skrytykował skupienie się wyłącznie na liczbie nowych mieszkań, natomiast poparł ideę przemysłanej rewitalizacji już istniejących struktur i osiedli, która niewątpliwie jest motorem wzrostu wartości nieruchomości. Kompleksowe odnowienie dzielnic – z uwzględnieniem aspektów społecznych, ekologicznych i technologicznych – zwiększa atrakcyjność i wartość nieruchomości, nie tylko fizycznie, ale również pod względem społecznym. Prelegent zwrócił także uwagę na fakt, iż **zrównoważony rozwój** oznacza **nowy standard**. Obecnie budynki muszą spełniać nowe kryteria, do których należą: efektywność energetyczna, dostępność, odporność społeczna, estetyka przestrzeni. Te cechy coraz silniej wpływają na wycenę i postrzeganą wartość budynków. Oznacza to nowe modele wyceny i planowania. Alkemade podkreślił, że potrzebna jest zmiana myślenia nie tylko w architekturze, ale i w ekonomice nieruchomości. Oznacza to konieczność szerszego spojrzenia rzeczoznawców, uwzględniającego jakość życia, integrację społeczną i zrównoważenie, wyceny oparte na długoterminowym wpływie, a nie tylko krótkoterminowych wskaźnikach rynkowych czy traktowanie planowania przestrzennego jako narzędzia zdrowia społecznego, a nie tylko zmiany przeznaczenia czy sposobu użytkowania gruntów.

Floris Alkemade wskazał, że rynek nieruchomości musi dostosować się do epoki transformacji, w której wartości niematerialne (społeczne, ekologiczne, zdrowotne) stają się równie ważne jak powierzchnia i lokalizacja. Dla rzeczoznawców i inwestorów oznacza to konieczność:

- poszerzenia kryteriów analizy,
- wdrożenia nowych metod wyceny,
- otwarcia się na długoterminowe, systemowe myślenie.

To zmiana paradygmatu – z myślenia o nieruchomości jako produkcie na nieruchomość jako część wspólnego ekosystemu życia.

Następnie Cédric Perrière zaprezentował najnowszą wersję Europejskich Standardów Wyceny – EVS 2025. Omówił kluczowe zmiany, w tym większy nacisk na czynniki ESG (środowiskowe, społeczne i zarządcze) w procesie wyceny nieruchomości. Podkreślił również potrzebę ujednolicenia standardów w całej Europie, aby zapewnić spójność i przejrzystość na rynkach nieruchomości.

Ostatnimi prelegentami byli Jeroen Bom i Reinier Mijsberg. Skupili się oni na integracji czynników ESG w procesie wyceny nieruchomości. Omówili, jak aspekty środowiskowe, społeczne i zarządcze wpływają na wartość nieruchomości oraz jakie wyzwania stoją przed rzeczoznawcami majątkowymi w kontekście rosnących oczekiwań inwestorów i regulatorów. Podkreślili znaczenie transparentności i odpowiedzialności w procesie wyceny.

Konferencja w Hadze stanowiła ważne forum wymiany wiedzy i doświadczeń w dziedzinie wyceny nieruchomości, podkreślając rosnące znaczenie harmonizacji standardów oraz integracji czynników ESG w procesach wyceny na europejskich rynkach.

Podczas konferencji poruszono również kwestie związane z eliminacją barier na jednolitym rynku Unii Europejskiej oraz potrzebę integracji rynków kapitałowych, co ma kluczowe znaczenie dla rozwoju sektora finansowego. Bezpośrednio po konferencji odbyły się spotkania Komisji TEGOVA.

Walne Zgromadzenie TEGOVA odbyło się 10 maja 2025 roku. Omówiono na nim wyniki ankiety dotyczącej wyceny na potrzeby sektora finansowego i analizy wynagrodzeń rzeczoznawców w relacji do wynagrodzeń krajowych oraz zapowiedziano przeprowadzenie badania odnośnie etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Zarząd przedstawił propozycję stworzenia wspólnej marki dla wszystkich certyfikatów wydawanych przez TEGOVA. Obecnie system uznania zawodowego TEGOVA obejmuje:

- certyfikat europejskiego rzeczoznawcy majątkowego – Recognised European Valuer (REV),

- certyfikat europejskiego rzeczoznawcy rynku mieszkaniowego – Recognised TEGOVA Residential Valuer (TRV),
- europejski certyfikat wyceny przedsiębiorstw – Recognised European Business Valuer (REV-BV),
- europejski certyfikat wyceny maszyn i urządzeń – Recognised European Plant, Machinery & Equipment Valuer (REV-PME).

Dotąd każdy certyfikat funkcjonował osobno, co powodowało chaos i brak wyraźnej identyfikacji z TEGOVA REV.



Luke Brucato, członek Zarządu TEGOVA, przedstawił propozycję przyspieszenia rozwoju certyfikatu REV w Europie. Zaprezentował nowe znaki certyfikatów wydawanych przez TEGOVA, które mają bazować na tytule REV, wprowadzając rozróżnienie pomiędzy poszczególnymi rodzajami uprawnień.



Zaproponował także zastąpienie akronimu TRV (TEGOVA Residential Valuer) nowym: REV-Resi.

REV (Recognised European Valuer) to największe źródło dochodu TEGOVA, ale posiada tylko 5% udziału w rynku rzeczoznawców majątkowych w Europie. Istnieje zatem potrzeba zwiększenia rozpoznawalności marki REV i uproszczenia procedury uzyskania statusu AMA (Awarding Member Association) – organizacji przyznającej tytuł REV w danym kraju. Dlatego padła propozycja ujednolicenia marki pod jednym logotypem REV i eliminacja nadmiaru skrótów (TRV, BV, PME). Luca Brucato zwrócił uwagę na różnice pomiędzy poszczególnymi krajami w zakresie potrzeb i możliwości przyznawania i promocji REV, głównie w zależności od obowiązujących w danym państwie regulacji prawnych.

Podczas Walnego Zgromadzenia postanowiono także ujednolicić wszystkie Niebieskie Księgi (Blue Books). Temat omówił Ivars Strautiņš, który pełni funkcję przewodniczącego Komisji Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw (EBSB) i odpowiada za standardy EBVS

(wycena przedsiębiorstw) oraz EVS-PME (wycena maszyn i urządzeń). Prezentacja koncentrowała się na aktualizacji i zharmonizowaniu europejskich norm wyceny.

TEGOVA wydała dotąd trzy Niebieskie Księgi:

- Europejskie Standardy Wyceny – European Valuation Standards (EVS) – najnowsza wersja z 2025 r.,
- Europejskie Standardy Wyceny Przedsiębiorstw – European Business Valuation Standards (EBVS) – najnowsza wersja z 2020 r.,
- Europejskie Standardy Wyceny Maszyn i Urządzeń – European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards (EVS-PME) – najnowsza wersja z 2022 r.

Działania poszczególnych komisji TEGOVA będą koncentrowały się na ujednoliceniu standardów. Obecnie standardy EVS-BV i EVS-PME korzystają z **jednej wspólnej normy** dotyczącej wartości rynkowej i wartości innych niż wartość rynkowa. W ramach EVS 2025 pozostają one formalnie rozdzielone, co może prowadzić do niespójności. Celem planowanych działań jest zapewnienie **jednolitego podejścia wyceny rynku i innych podstaw wartości** między sektorami. **Impulsem do zmian są** dynamiczne zmiany rynku – m.in. rosnące oczekiwania inwestorów, nowe regulacje oraz dążenie do przejrzystości i jednolitości praktyk wyceny. Ivars Strautiņš zwrócił uwagę na rolę, jaką w ujednolicaniu standardów pełnią poszczególne Komisje Standardów.

Paulo Barros Trindade przedstawił sprawozdanie z działań Zarządu TEGOVA oraz przyszłe kierunki rozwoju. TEGOVA działa bardzo efektywnie, jednak budżet jest ograniczony, stąd konieczna jest aktualizacja składek członkowskich, które są niezmiennie od 20 lat. Planuje się rozwój wizerunku organizacji poprzez EVS i certyfikat REV, wsparciem służyć będzie zespół ds. marketingu z udziałem Luke’a Brucato. Ważne jest podjęcie współpracy z innymi organizacjami (m.in. RICS, IVSC), pomimo rozbieżności np. w sprawie podejścia do wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wpływających na wycenę nieruchomości. Paulo Barros Trindade podkreślił, że TEGOVA odnosi sukcesy w działaniach lobbingowych: np. na rzecz blokowania wyceny nieruchomości przez sztuczną inteligencję. Zarząd prowadził także spotkania z członkami w Hiszpanii i Irlandii, przeciwdziałając dyskryminacji certyfikacji innych niż RICS.

Do struktur TEGOVA włączono dwóch nowych członków: Estońskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (EKHÜ) oraz Klub Niezależnych Rzeczoznawców (IVC, Armenia), co zwiększyło liczbę członków TEGOVA do 77. Organizacje członkowskie pochodzą obecnie z 42 różnych państw.

Wydarzenia wiosennego spotkania TEGOVA w Hadze podkreśliły rosnące znaczenie harmonizacji standardów wyceny w Europie oraz potrzebę uwzględniania czynników ESG w procesach wyceny nieruchomości.

W konferencji oraz Zgromadzeniu Ogólnym TEGOVA w Bukareszcie wzięli udział: przedstawiciele PFSRM: Marcin Malmon – członek Zarządu TEGOVA i Izabela Rącka – członek Komisji Europejskich Standardów Wyceny. Zaproszony na konferencję został także Krzysztof Grzesik – poprzedni Prezydent TEGOVA. Kolejne, jesienne spotkanie TEGOVA odbędzie się 2-4 października w Salonikach.

Opracowała:

Izabela Rącka