

Europejski Bank Centralny preferuje EVS przed wszystkimi innymi standardami wycen

Krzysztof Grzesik i Michael MacBrien

“Nieruchomości powinny być wyceniane zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny EVS 2012 (Błękitna Księga) i innymi, międzynarodowymi standardami takimi jak wytyczne RICS – w przypadku konfliktu powinny zostać zastosowane EVS 2012 (dla uniknięcia wątpliwości – ma to zastosowanie w całym dokumencie). Dla uniknięcia wątpliwości pełen raport, np. RICS, nie jest wymagany”.

EBC Przegląd Jakości Aktywów (Asset Quality Review - AQR) Marzec 2014, “Zabezpieczenie kredytów i wycena nieruchomości”, s. 144, ostatni akapit.

Europejski Bank Centralny (EBC) przygotowuje się do przejęcia nowych zadań nadzorczych względem banków w ramach Jednolitego Mechanizmu Nadzorczego (Single Supervisory Mechanism – SSM). Jednolity Mechanizm Nadzorczy stworzy nowy system nadzoru finansowego składający się z EBC i właściwych narodowych instytucji krajów członkowskich UE. Wśród tych krajów są zarówno członkowie strefy euro, jak i kraje, które zdecydowały się blisko współpracować z Jednolitym Mechanizmem Nadzorczym. Głównym celem SSM będzie zapewnienie bezpieczeństwa i solidności europejskiego systemu bankowego i zwiększenie finansowej integracji i stabilności w Europie. EBC będzie odpowiedzialny za efektywne i spójne funkcjonowanie SSM, przejmując w listopadzie 2014 r. swoje nowe zadania nadzoru bankowego.

W nowym systemie nadzorczym EBC będzie bezpośrednio nadzorował znaczące instytucje kredytowe. Aby nadzorować pozostałe z nich, ma blisko współpracować z właściwymi instytucjami krajowymi, sprawując ogólny nadzór. Bank będzie mógł w każdej chwili zdecydować o przejęciu odpowiedzialności za mniej istotne instytucje kredytowe.

Ocena ważności instytucji kredytowych ma wynikać z:

- całkowitej wartości ich aktywów;
- roli dla gospodarki kraju, w którym się mieszczą albo całej Unii;
- znaczenia ich działalności transgranicznej;
- tego, czy wystąpiły, bądź otrzymały finansową pomoc publiczną w ramach Europejskiego Mechanizmu Stabilizacyjnego (ESM) lub Europejskiego Funduszu Stabilizacji Finansowej (EFSF).

Na znaczenie przełomu ws. Europejskich Standardów Wyceny należy patrzeć właśnie z takiej perspektywy. Przygotowując się do listopadowego przejęcia nadzoru nad bankami, **EBC wymaga od największych unijnych banków** uczestniczących w Jednolitym Mechanizmie Nadzorczym (SSM), **aby wyceniały nieruchomości zgodnie z EVS** w przeglądzie jakości aktywów, podkreślając, że **jeśli wykorzystano inne standardy, w przypadku konfliktu, obowiązuje EVS.**

Zgodnie z Dyrektywą Hipoteczną EVS są polecane krajom członkowskim razem ze standardami IVCS i RICS. Według AQR Europejskie Standardy Wyceny mają być dominujące i preferowane w przypadku konfliktu z innymi standardami.

Ma to fundamentalne znaczenie, ponieważ wytyczne EBC nie podlegają negocjacji przez banki i efekt domina jest nieunikniony – **preferowanie EVS przez EBC z pewnością podsyca zainteresowanie banków hipotecznych pozyskiwaniem Uznanych Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych (REV).**

Wykorzystanie standardów wyceny preferowanych przez EBC

Pat Davitt, dyrektor generalny IPAV

Kiedy dwa lata temu, tuż po wstępnym raporcie Banku Centralnego Irlandii nt. irlandzkich standardów wyceny, rekomendującym wyłączenie korzystania w komercyjnych wycenach z Czerwonej Księgi, siedziałem na spotkaniu zarządu IPAV, było to bardzo przygnębiające miejsce. W zeszłym tygodniu, na takim samym spotkaniu zarządu IPAV, rozmawialiśmy o zmianie tego nastawienia! To było jak cud! Więc, co się zmieniło?

Cóż, w Irlandii rzeczoznawcy IPAV przeszli długą drogę od zakazu wykonywania dla banków wycen nieruchomości komercyjnych, ponieważ nie używali Czerwonej Księgi, do korzystania teraz ze standardów preferowanych przez Europejski Bank Centralny – Błękitnej Księgi Europejskich Standardów Wyceny. To wspaniałe osiągnięcie było możliwe tylko dzięki członkostwu IPAV w Europejskiej Grupie Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA). Powiem: dobra robota TEGoVA, to nie był przypadek.

W Irlandii stało się tak dzięki lobbingowi IPAV w Banku Centralnym Irlandii. IPAV udało się przekonać Banku Centralnym Irlandii o swoim profesjonalizmie w dziedzinie rzeczoznawstwa i z sukcesem wykazać, że ich rzeczoznawców nie należy wykluczać. Tak więc, kiedy Bank Centralny Irlandii opublikował swój ostateczny dokument z odniesieniami do Błękitnej Księgi/EVS i TEGoVA, IPAV już czekał w kolejce.

Teraz trzeba było przekonać TEGoVA do przyznania IPAV możliwości nadawania Świadectw Uznania Zawodowego REV – co nie było takie proste, choć rzeczoznawcy IPAV mają wieloletnie doświadczenie. Musieliśmy się zgodzić na system, w którym wybrani doświadczeni kandydaci musieli przejść uniwersytecki kurs aktualizacyjny z wycen, jak również znacznie bardziej intensywny program stałego rozwoju zawodowego. Przygotowaliśmy odpowiedni program kursu z naszym Uniwersytetem w Dublinie, w którym w zeszłym roku uczestniczyło 62 rzeczoznawców, w tym roku – 66, a kolejnych 64 jest gotowych do jego rozpoczęcia. To oznacza, że do końca 2015 roku w Irlandii będzie 192 rzeczoznawców majątkowych z tytułem uznania zawodowego REV. Nie lada osiągnięcie.

Razem z Uniwersytetem ITT w Dublinie, IPAV już teraz planuje podnieść kurs na jeszcze wyższy poziom (8), aby zapewnić najwyższy poziom kwalifikacji zawodowych wymaganych od irlandzkich rzeczoznawców majątkowych. Chcielibyśmy podziękować przewodniczącemu TEGoVA Rogerowi

Messengerowi i innym działaczom tej organizacji za ich wkład w przygotowanie naszego kursu i wygłoszone prezentacje.

TEGoVA i krajowe zrzeszenia rzeczoznawców pomagają rządowi wprowadzić Dyrektywę Hipoteczną

Wolfgang Kälberer, Hon REV, szef biura UE Zrzeszenia Niemieckich Banków Hipotecznych i Michael MacBrien, doradca TEGOVA

Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) i jej stowarzyszenia członkowskie pomagają krajom członkowskim opracować wiarygodne standardy wyceny biorąc pod uwagę wskazane przez Dyrektywę Hipoteczną Europejskie Standardy Wyceny.

Zgodnie z Artykułem 19(1) Dyrektywy: *„Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia”*.

Artykuł 19(2) wymaga od państw członkowskich zapewnienia: *„by wewnętrzni i zewnętrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę...”*.

Preambuła w pkt. 26 stwierdza: *„Aby standardy wyceny można było uznać za wiarygodne, powinny one uwzględniać międzynarodowo uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych”*.

Jest zrozumiałe, że Parlament Europejski i Rada UE odnoszą się do brytyjskich i angloamerykańskich standardów oraz EVS, jako że przez ostatnie trzy dekady były one rozwijane równoległe z Europejskimi Standardami Wyceny. Mimo to, nie ulega wątpliwości, że jak dotąd do wymagań Dyrektywy, określającej standardy wyceny nieruchomości dla celów kredytów hipotecznych, z trzech zasadniczych powodów najlepiej dostosowane są EVS:

- Europejskie Standardy Wyceny dotyczą wyłącznie wycen nieruchomości, a nie szerszych wymagań instrumentów finansowych i księgowych lub wycen maszyn i urządzeń lub wartości niematerialnych.
- EVS są bardziej wrażliwe na ryzyko, ze szczególnym uwzględnieniem odpowiednich aspektów unijnych dyrektyw bankowych (Dyrektywa ws. wymogów kapitałowych – CRDIV, etc.) i towarzyszących im specjalnych wytycznych odnośnie ocen rynkowych i kryteriów ryzyka w wycenach.

- tylko EVS umożliwia szczegółowe i wszechstronne zastosowanie wyceny dla celów kredytowych i jest standardem dla wycen wartości bankowo – hipotecznej (istotnej dla niektórych kredytodawców na niektórych rynkach).
- Europejski Bank Centralny wymaga od największych unijnych banków uczestniczących w Jednolitym Mechanizmie Nadzorczym (SSM), aby w ramach Przeglądu Jakości Aktywów (AQR) ryzyko ekspozycji kredytowych oceniały zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny; naciska też, aby w przypadku konfliktu z innymi użytymi standardami, obowiązywały EVS. – *EBC Przegląd Jakości Aktywów (Asset Quality Review) Marzec 2014, s. 144.*

Chcąc sprostać obowiązkom nałożonym na nas przez Dyrektywę, **Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przygotowała dla krajów członkowskich wytyczne ws. określenia niezawodnych standardów**. Pod nadzorem Rady EVS, Komitet Oceny Dyrektywy Hipotecznej wyróżnił elementy Europejskich Standardów Wyceny kluczowe dla opracowywania właściwych wycen bankowo – hipotecznych. Według zaleceń TEGoVA systemy wycen państw członkowskich, aby były uznane za wiarygodne, powinny mieć następujące cechy:

- podstawa wyceny: na poziomie państw członkowskich powinna istnieć jasna definicja wartości rynkowej,
- podstawy wyceny inne niż wartość rynkowa (np. wartość bankowo-hipoteczna, itp.),
- podstawa wyceny powinna dotyczyć konsekwentnie całości ram regulacyjnych,
- wyceny powinny być przygotowywane przez kwalifikowanych rzeczoznawców,
- powinien istnieć jasny opis procesu wyceny,
- kraje członkowskie powinny określić wymagania dotyczące zawartości operatów szacunkowych,
- kraje członkowskie powinny propagować wprowadzenie narzędzi do:
 - zbierania danych rynkowych,
 - zapewnienie przejrzystości rynku,
 - oceny podatności rynku nieruchomości na ryzyko (narzędzia ratingowe, itd.).

Wytyczne TEGoVA rozwijają te punkty.

Sformułowanie każdego ze standardów zawartych w EVS 2012 jest skrupulatnie zachowane, a ich opanowanie przez wszystkich wprowadzających urzędników państwowych jest wysoce pożądane. Zawarcie w jednym 15-stronnicowym dokumencie, opracowanym w językach ojczystych, wszystkiego, czego potrzeba dla właściwego wprowadzenia zawartych w Dyrektywie założeń dotyczących wycen, jest niezwykle pomocne.

To dopiero połowa sukcesu i dlatego **wszystkie środki TEGoVA zostały zmobilizowane, aby członkowie Grupy przy wsparciu centrali kontaktowali się z poszczególnymi rządami**. 57 stowarzyszeń członkowskich TEGoVA z 31 krajów to nie tylko przewaga logistyczna, ale podkreślenie doskonałości Europejskich Standardów Wyceny: **EVS nie zostały narzucone przez**

którąś z dominujących krajowych struktur rynku nieruchomości, ale są wynikiem dziesięcioleci rozwoju wszystkich europejskich rzeczoznawców. Są dumną i sprawdzoną własnością całego zawodu europejskich rzeczoznawców.

W momencie powstawania tego tekstu skontaktowano się z wszystkimi rządowymi departamentami odpowiedzialnymi za wdrożenie Dyrektywy Hipotecznej w krajach członkowskich, w Europejskim Obszarze Gospodarczym i państwach kandydujących. TEGoVA i jej członkowie są obecnie na etapie pogłębiania tego dialogu, który często wypływa z długotrwałych relacji między lokalnymi członkami TEGoVA i rządami.

TEGoVA organizuje wymiany informacji i seminaria tak, aby urzędnicy państwowi wiedzieli, że w stolicach ich krajów i w Brukseli, zarówno teraz, jak i w przyszłości, znajdują trwałe źródło wsparcia. Najważniejszym zadaniem podczas Walnych Zgromadzeń TEGoVA w Oslo w maju i w Rydze w październiku będzie ocena postępu działań w poszczególnych krajach. W sprawie informacji o postępach w waszych krajach, prosimy o kontakt z Sekretariatem TEGoVA.

Międzynarodowo uznawane standardy wycen – różnice w interpretacji wartości rynkowej

Krzysztof Grzesik REV

Dyrektywa Hipoteczna, jak dotąd najistotniejsze unijne prawo dotyczące wyceny nieruchomości w Europie, skupia się na różnicach między europejskimi, międzynarodowymi i brytyjskimi standardami wyceny. Należy zauważyć, że blisko cztery dekady określania standardów przez RICS, TEGoVA i IVSC pozwoliły je w dużym stopniu zharmonizować, przyjmując podobne definicje wartości i procedury sprawozdań, aczkolwiek każdy z nich kładzie nacisk na coś innego i ma inne cele, co tłumaczy ich osobne istnienie.

Podczas gdy z jednej strony RICS wspiera Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS), z drugiej, kontynuuje opracowywanie własnych. Wycena RICS – Standardy Zawodowe (RICS Valuation – Professional Standards) uzupełnia istotne braki w IVS, łącznie z obowiązkowymi instrukcjami niezbędnymi do kontroli własnych członków.

Mimo to, Standardy Zawodowe RICS (światowe) nie biorą pod uwagę ani europejskiego prawa, ani specyficznych przypadków dotyczących wyceny nieruchomości w Europie. Wytyczne do spraw europejskich wycen zapewniają Europejskie Standardy Wyceny TEGoVA (EVS 2012).

Dzięki wysiłkom trzech, międzynarodowo uznawanych instytucji wyznaczających standardy, rzeczoznawcy na świecie odnoszą się obecnie do jednej definicji wartości rynkowej: **„najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy; upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”** (KSWP1). Niestety taka powszechna definicja nie

oznacza już powszechnej interpretacji. Na przykład, w wycenianiu nieruchomości z potencjałem przyszłego rozwoju, między IVSC z jednej a RICS/TEGoVA z drugiej strony istnieje znacząca różnica w nacisku kładzionym na podejście do założenia „*optymalnego sposobu wykorzystania*”.

Optymalny sposób wykorzystania a tzw. wartość nadziei

Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS 2013) określają, że „*Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla jej optymalny sposób wykorzystania. Optymalny sposób oznacza takie wykorzystanie, które zwiększa jej potencjał i które jest możliwe, prawnie dozwolone i finansowo wykonalne. Może ono dotyczyć kontynuacji dotychczasowego wykorzystania lub alternatywnego podejścia. Zależy to od wykorzystania nieruchomości zakładanego przez uczestnika rynku podczas określania ceny, którą będzie gotów zapłacić* (Metodologia IVS, par. 32)

Podczas kiedy z jednej strony ostatnia 2014 edycja Czerwonej Księgi RICS kilkakrotnie odnosi się do „*optymalnego sposobu wykorzystania*”, z drugiej par. 1.2.7 Standardów Zawodowych RICS 4 zapewnia, że „*... kiedy cena zazwyczaj oferowana na rynku przez spodziewanych nabywców uwzględnia oczekiwaną zmianę warunków dotyczących nieruchomości w przyszłości, wpływ tego oczekiwania znajduje swoje odzwierciedlenie w wartości rynkowej. Przykładem sytuacji, w której oczekiwanie stworzonej lub nabytej w przyszłości dodatkowej wartości może mieć wpływ na wartość rynkową, jest: perspektywa rozwoju, w przypadku kiedy aktualnie nie ma na to pozwolenia...*”. W przeszłości Standardy Wyceny RICS określały takie „*oczekiwanie dodatkowej wartości*” jako „*wartość nadziei*” (hope value).

Mimo to, idea wartości nadziei stoi w sprzeczności z Międzynarodowymi Standardami Wyceny, które określają, że „*aby spełnić wymóg prawnej dopuszczalności, należy wziąć pod uwagę wszelkie prawne obostrzenia użytkowania nieruchomości, np. plany zagospodarowania przestrzennego*” (Metodologia IVS 34b).

Zezwalając na rozpatrywanie użytkowania, które może stać się prawnie dopuszczalne w przyszłości, ale nie jest takie w dniu wyceny, Czerwona Księga wydaje się być niezgodna z Międzynarodowymi Standardami Wyceny. Na szczęście, RICS może liczyć na wsparcie TEGoVA.

Europejskie Standardy Wyceny EVS 2012 podkreślają, że wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla jej pełen potencjał na tyle, na ile jest on uznawany przez rynek. Może więc brać pod uwagę potencjalne wykorzystanie, które, choć nielegalne w dniu wyceny, może się stać dopuszczalne w przyszłości. Par. 5.4.4. EVS 1 stwierdza: „**Wartość nadziei**... jest wykorzystywana, aby opisać wyższą wartość, jaką rynek jest gotów zapłacić w nadziei na wyższą wartość użyteczności lub możliwości rozwoju lepsze, niż są w danej chwili dozwolone przez kontrolę rozwoju, ograniczenia istniejącej infrastruktury lub inne istniejące przeszkody. ... **Wartość nadziei** nie jest wartością wyjątkową, ponieważ określa uzasadnione oczekiwania rynku względem możliwości oferowanych przez nieruchomość”, a par. 5.4.11.: „*... Ponieważ każdy punkt definicji optymalnego sposobu wykorzystania ogranicza definicję wartości rynkowej, założenie optymalnego sposobu wykorzystania*

niekoniecznie będzie tożsame z wartością rynkową, choć może być wyższe niż istniejąca wartość użyteczności. Najbardziej oczywista różnica leży w wykluczeniu potencjalnego zezwolenia lub innych przyszłych możliwości, za które rynek mógłby wyznaczyć wartość nadziei, i w ten sposób ocenienie perspektyw, ryzyka i kosztów tychże przyszłych możliwości”.

Powyższe różnice interpretacyjne stały się już tematem dyskusji w kilku europejskich krajach. Zdarzały się już przypadki podważania części wartości nadziei liczonej w milionach euro, np. w przypadku terenów w centrum miasta, odpowiednich dla budowy centrum handlowego, ale w planie zagospodarowania opisanych jako mieszkaniowe lub rolne z przeznaczeniem pod nowoczesną zabudowę mieszkalną. W oby przypadkach realne są oczekiwania, że odpowiednie instytucje planistyczne zgodzą się w przyszłości na korzystne zmiany w planach zagospodarowania.

Co gorsza, odświeżone Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (IFRS13), które weszły w życie w zeszłym roku, narzuciły rygor „uczciwej wartości” w wycenie nieruchomości, co zdaje się wykluczać jakiegokolwiek wykorzystanie wartości nadziei i już prowadzi do dyskusji między rzeczoznawcami i audytorami.

Wydaje się, że pilnie potrzebna jest zgoda w tej sprawie między określającymi standardy, aby w pełni ujednoczyć interpretacje definicji wartości rynkowej i zakończyć pierwszy etap na drodze do osiągnięcia ponadgranicznej przejrzystości wycen.

ASSOVIB promuje udany rozwój systemu REV we Włoszech – stały podatek od nieruchomości priorytetem dla włoskich rzeczoznawców

Dzięki umowie podpisanej we wrześniu 2013 r. między CCS (CRIF Certification Services – jedyną we Włoszech jednostką certyfikującą personel zgodnie z ISO 17024) i IsIVI (Włoski Instytut Wyceny Nieruchomości) oraz jej promocji przez ASSOVI (Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche – Włoskie Stowarzyszenie Firm Wyceniających Nieruchomości dla Sektora Bankowego) dzisiaj wszyscy rzeczoznawcy certyfikowani przez CCS mogą zostać Uznanymi Europejskimi Rzeczoznawcami Majątkowymi (REV).

Na zbliżającym się Zgromadzeniu Ogólnym TEGoVA w Oslo 16 maja 106 rzeczoznawców otrzyma status REV, co oznacza, że w ciągu ostatnich 8 miesięcy we Włoszech uzyskało go w sumie 150 osób. Wszyscy ci rzeczoznawcy z całych Włoch są zawodowcami z certyfikatami ISO 17024. Większość z nich zaangażowana jest w wycenianie nieruchomości w celach bankowo – hipotecznych, głównie przez firmy wyceniające, członków ASSOVI.

Warta wspomnienia jest też konferencja zorganizowana przez CCS w Mediolanie 11 kwietnia w Izbie Handlowej. Skupiała się ona na reformie włoskiego systemu katastralnego, jej wpływie na rynek nieruchomości i opodatkowanie nieruchomości, ale poruszano też temat certyfikacji rzeczoznawców, Przeglądu Jakości Aktywów AQR podjętego przez Europejski Bank Centralny i Bank Włoch oraz Dyrektywy hipotecznej. Wśród mówców znalazł się wice prezes TEGoVA Krzysztof Grzesik, wice prezes ASSOVI Silvia Cappelli, manager CCS Luke Brucato, manager IsIVI Elena Delsignore,

przedstawiciel Włoskiej Izby Skarbowej (Internal Revenue Authority) Mauro Iacobini i certyfikowany ISO 17024 rzeczoznawca majątkowy Antonio Penna REV.

Czas opodatkowania dla rzeczoznawców

Roger Messenger REV, prezes TEGoVA, IRRV

Głównym celem zarządzania gospodarczego UE jest przeniesienie ciężaru opodatkowania z pracy na podatki mniej szkodliwe dla zatrudnienia. Dlatego Unia pochyła się nad podatkiem majątkowym. Następuje to po dokumencie roboczym „Opodatkowanie nieruchomości” Międzynarodowego Funduszu Walutowego, który skupiał się na potencjalnym przychodzie i wyzwaniach wdrożeniowych. Obecnie Unia naciska na dziesięć państw członkowskich, aby albo zaktualizowały wartości katastralne, na których teraz bazuje ich stały podatek od nieruchomości, albo na nowo oszacowały podstawę opodatkowania (Austria, Cypr, Niemcy, Grecja, Włochy, Łotwa, Luksemburg, Rumunia, Słowacja i Wlk. Brytania). Dania została poproszona o zakończenie trwającego od 2002 r. nominalnego zamrożenia podatku od wartości nieruchomości, a Irlandia i Litwa zostały wyróżnione za przeprowadzenie skutecznych reform.

Wiele państw członkowskich nie aktualizowało wartości nieruchomości przez lata i niezależnie od tego, czy system podatkowy sam w sobie jest skuteczny, czy nie, wymagają one ponownego oszacowania. Niektóre państwa właśnie przeprowadzają taki proces przeszacowywania chcąc przybliżyć wartości nieruchomości do rynkowych. Jest to okazja dla rzeczoznawców i ich zawodu, aby odegrać istotną rolę w uaktualnianiu systemów opodatkowania nieruchomości w ich krajach.

Dla gospodarek dotkniętych kryzysem podatek nieruchomościowy był istotnym elementem planów naprawczych ze względu na niski koszt i skuteczność poboru, a także ponieważ w wielu państwach członkowskich dzięki niemu można finansować rządowe i samorządowe usługi.

Na tym etapie poważnie myślimy o wprowadzeniu podatku stałego zamiast transakcyjnego. Aktualizując lub reformując przestarzały podatek należy wziąć pod uwagę następujące wymagania:

- musi to być podatek ad valorem, podatek katastralny,
- musi być uaktualniany,
- zakres podstawy opodatkowania musi być świadomie określony,
- istotne są zwolnienia, ulgi i utrudnienia,
- konieczny jest skuteczny system odwoławczy.

Tworząc jakkolwiek nowy podatek od nieruchomości należy zdecydować, kto i co będzie opodatkowane. Czy właściciele, czy najmujący, czy jedni i drudzy? Czy ma być nakładany na wartość kapitału, czy najmu? Czy ma dotyczyć nieruchomości mieszkalnych, czy komercyjnych, a jeśli obu rodzajów, czy należy stosować różne systemy?

Rzeczoznawcy powinni stanowić integralną część tych dyskusji:

- doradzając rządowi,
- wyceniając podstawę opodatkowania,
- dostarczając dowody,
- podważając wartości.
- działając na rzecz płatników.

Przychody i potencjalne przychody różnią się znacząco. Np. dochód ze stałego podatku od nieruchomości w Wlk. Brytanii opiera się na długotrwałym i skomplikowanym systemie, choć ostatnio brak przeszacowania był dla niego dyskredytujący.

Techniki rzeczoznawcze różnią się w zależności od wycenianej podstawy opodatkowania i wielkości danej nieruchomości. W USA masowe techniki wyceny są powszechne. W Europie potrzeba takiego podejścia nie jest tak oczywista, a prawdopodobnie większą dokładność i dostępność płatników można osiągnąć dzięki bardziej indywidualnemu podejściu do wyceny.

Taka jest rola rzeczoznawcy.

Aktualne wartości nieruchomości są kluczowe dla jej skutecznego opodatkowania – zrównoważonego i możliwego do zaakceptowania.

Nie do rzeczoznawców należy ustalanie poziomów opodatkowania ani ich zwiększanie lub zmniejszanie, to decyzja polityczna państw członkowskich.

Podczas jesiennego Zgromadzenia Generalnego w Lizbonie w 2013 r. przedstawiliśmy z dyrektorem generalnym IRRV Davidem Magorem dokument dotyczący tego zagadnienia i zasugerowaliśmy, że TEGoVA powinna znaleźć się na czele procesu reform i zaangażowania zawodu rzeczoznawcy.

Dla niektórych będzie to oznaczało zdobycie nowych umiejętności, ale możemy skorzystać na szerszej wymianie wiedzy, a rzeczoznawcy muszą mieć wpływ na kształt zmian podatku od nieruchomości.

IRRV (Wlk. Brytanii) specjalizuje się w podatku od nieruchomości i podjęła się współpracować z TEGoVA, aby kiedy trzeba udzielać porad i konsultacji dotyczących właściwego opodatkowania.

Jeśli jesteście albo chcecie być zaangażowani w reformę wyceny podatku od nieruchomości i potrzebujecie pomocy możecie skontaktować się albo z Sekretariatem, albo bezpośrednio ze mną **rmessenger@wilks-head.co.uk**.

Powstający zawód rzeczoznawcy w Serbii

Danijela Ilić REV, prezes NAVS

Pod kierunkiem jasnych wytycznych, zasad praktycznych i etyki TEGoVA serbscy rzeczoznawcy majątkowi przyczyniają się do integracji europejskiej i rozwoju zawodowego. Przyjmując Europejskie Standardy Wyceny i świadectwa zawodowe REV, 26 członków Krajowego Serbskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców (NAVS) rozwija poczucie wspólnoty rzeczoznawców w regionie zachodnich Bałkanów. Wycenianie nieruchomości staje się w Serbii zawodową aktywnością prowadząc do pytań o kompetencje zawodowe, etykę i kształcenie rzeczoznawców. Jak dotąd eksperci sądowi ds. budownictwa przyjmowali rolę rzeczoznawców majątkowych, choć większość z nich nie ma odpowiedniego przeszkolenia w tej dziedzinie.

NAVS utworzono w 2006 r. z zadaniem wprowadzenia w Serbii najlepszych międzynarodowych praktyk w zakresie wyceny nieruchomości, zapewnienia szkoleń i stworzenia sieci wykwalifikowanych i kompetentnych rzeczoznawców. W związku z tym, NAVS wprowadziło 120-godzinny program szkoleniowy, składający się z 5 części, zakończony pisemnym i ustnym egzaminem. Większość uczestników to sądowi eksperci ds. budownictwa.

W roku 2011 NAVS przetłumaczyło Europejskie Standardy Wyceny i z efektywnie promowało je razem ze świadectwami REV. Większość uczestników programu szkoleniowego NAVS chce uzyskać status REV.

Rosnąca liczba Uznaných Europejskich Rzeczoznawców w Serbii z pewnością poprawi sytuację na rynku, jak również klientów, którzy zaczynają doceniać jakość wykształconych członków NAVS.