

Zgromadzenie ogólne TEGoVA wybrało nowego przewodniczącego i Zarząd, 2300 Uznanych Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych podnosi status zawodu rzeczoznawcy, Podjęto pracę nad Europejskimi Standardami Wyceny 2016

Wiosenne zgromadzenie TEGoVA 16 maja w Oslo pobiło dotychczasowe rekordy – uczestniczyło w nim 80 delegatów z 26 krajów. Głównym celem spotkania, zorganizowanego przez Norweskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (NTF), był wybór na kolejną trzyletnią kadencję nowego Zarządu. Nowym przewodniczącym został **Krzysztof Grzesik** z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, który zapewnił o priorytetowym zaangażowaniu w pomoc rządowi w określeniu niezawodnych krajowych standardów wyceny nieruchomości w oparciu o Europejskie Standardy Wyceny (EVS), zgodnie z wytycznymi unijnej dyrektywy kredytowej i rekomendacjami Europejskiego Banku Centralnego.

Do Zarządu TEGoVA zostali też wybrani: **Silvia Cappelli** (ASSOVIB – Włoskie Stowarzyszenie Firm Wyceniających Nieruchomości dla Sektora Bankowego), **Jean-François Drouets** (AFREXIM – Francuskie Stowarzyszenie Firm Wyceniających Nieruchomości), **Wolfgang Kälberer** (vdp – Zrzeszenie Niemieckich Banków Hipotecyjnych), (NAVS – Krajowe Serbskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców), **Roger Messenger** (IRRV – Instytut Oceny Dochodów i Wyceny, Wlk. Brytania), **Konstantinos Pallis** (AVAG – Stowarzyszenie Greckich Rzeczoznawców) i **Adrian Vascu** (ANEVAR – Krajowe Stowarzyszenie Rumuńskich Rzeczoznawców).

Należy też odnotować ukazanie się aktualnej **Informacji „Pewność wyceny i ryzyko rynkowe”** oraz oświadczenie **Johna Hockey’**a, prezesa Rady Europejskich Standardów, o rozpoczęciu prac nad kolejną edycją Europejskich Standardów Wyceny, która ma wystartować w Brukseli w maju 2016 roku. Prezes TEGoVA wręczył także certyfikaty 300 nowym Uznanim Europejskim Rzeczoznawcom Majątkowym zwiększając ich liczbę w 14 krajach do ponad 2300.

Przesłanie od prezesa Krzysztofa Grzesika REV

Tak się złożyło, że w ostatnim roku siedmioletniego okresu urzędowania Rogera Messengera TEGoVA, jako instytucja określająca standardy, odnosiła największe sukcesy: jej Europejskie Standardy Wyceny uwzględniono w unijnym prawie, a Europejski Bank Centralny wskazał je jako preferowane przed wszystkimi innymi standardami. TEGoVA zwiększyła liczbę swoich członków do 59 stowarzyszeń zawodowych reprezentujących ok. 70 tys. rzeczoznawców majątkowych w 32 krajach.

Poprzeczka została więc postawiona wysoko i jako nowo wybrany przewodniczący w nadchodzących trzech latach urzędowania będę miał do czego dążyć. Moje zadanie będzie łatwiejsze, bo zostali wybrani niezwykle utalentowani, energiczni i zaangażowani członkowie Zarządu. Wspierani olbrzymim talentem i wiedzą naszych komitetów i grup roboczych oraz Sekretariatem w głównej siedzibie w Brukseli stworzą „Zespół TEGoVA”, który będzie się starał wpłynąć na europejskich politycznych i prawnych decydentów z jednej oraz graczy rynku nieruchomości – z drugiej strony.

Przez większość swojego 37-letniego istnienia TEGoVA zabiegała o ujednoczenie standardów i praktyk wyceny nieruchomości w Europie. Ujednoczenie jest ważne, ale na dzisiejszym niezwykle konkurencyjnym rynku musimy przede wszystkim walczyć dla naszych członków, czasem nawet o ich przetrwanie, cały czas mając na uwadze wzrost znaczenia naszej profesji w Europie. Powinniśmy być traktowani na równi z innymi zawodami, takimi jak prawnicy czy księgowi. Taką mam prostą wizję.

Paradoksalnie, kryzys finansowy i następujące po nim unijne regulacje dały nam szansę, z której musimy skorzystać poprzez dobrą komunikację, public relations i lobbying, nawiązywanie relacji z rządami oraz zaangażowanie wszystkich członków TEGoVA. Jednocześnie nie możemy zapomnieć, żeby nasze działania dawały nam radość i powód do zadowolenia.

Sekretem sukcesu TEGoVA jest wyjątkowa zażyłość w ramach organizacji, ale też szacunek dla różnorodności kwalifikacji rzeczoznawców na kontynencie. Ostatnia dekada nauczyła nas raz a dobrze, że w przypadku wyceny nieruchomości w Europie, jedno podejście nie wystarcza dla wszystkich. A mimo to TEGoVA udało się stworzyć Znak Jakości Rzeczoznawców. Oczywiście mówię tutaj o kwalifikacji Uznanego Europejskiego Rzeczoznawcy Majątkowego, przyznanej do tej pory elicie 2300 rzeczoznawców z 14 krajów.

Chciałbym też skorzystać z okazji i życzyć wam wszystkim udanego wakacyjnego wypoczynku.

Z CENTRUM DOWODZENIA

François Isnard, dyrektor zarządzający, TEGoVA

Tytuł przywodzi na myśl operację wojskową: ludzi, ekrany, komunikację, ruch, decyzje. Nie jest to dalekie od prawdy w przypadku „Zespołu TEGoVA”. Tu w Brukseli, w naszej kwaterze, przepływa energia TEGoVA.

Płynie z 59 członkowskich stowarzyszeń TEGoVA i Zarządu, komitetów i grup roboczych, 2300 Uznanych Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych, unijnej i krajowej prasy poświęconej nieruchomościom, unijnych think tanków, przedstawicieli lobby budowlanego i nieruchomościowego, Europejskiego Banku Centralnego i Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego, Komisji Europejskiej i członków Parlamentu UE, ich asystentów i biur, członków Komitetu Regionów, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno – Społecznego, ministrów rządów krajowych w Europie i poza nią, z ośrodków akademickich i instytutów badawczych na całym świecie.

Energia wraca do tych wszystkich ludzi i grup, przede wszystkim dzięki połączeniom z Zarządem TEGoVA, ekspertami i członkami. Jako centrum dowodzenia, z zewnątrz wydaje się to chaotyczne, ale jest to po prostu dobrze zorganizowany instrument, dzięki któremu TEGoVA realizuje swój zasadniczy cel: być europejskim wyznacznikiem standardów i kwalifikacji, wpływać na unijną politykę doświadczeniem w wycenie nieruchomości i pomagać Unii w obsłudze zawodu rzeczoznawcy. To cel, ale teraz także bardzo realny obowiązek, ponieważ osiągnięty sukces uczynił z TEGoVA punkt odniesienia przy wycenie nieruchomości.

Sekretariat pomaga tworzyć politykę TEGoVA, rozwija strategię jej wprowadzania i jest płaszczyzną relacji z władzami UE. Niezwykła siła TEGoVA bierze się stąd, że w podejmowanie decyzji o jej polityce zaangażowani są wszyscy członkowie, a nie tylko jakieś wąskie grono. Uczynienie tego realnie możliwym to kluczowa część naszej pracy, na którą składa się: zarządzanie procesami, w tym bliska współpraca ze specjalistami IT i późniejsze wykorzystanie coraz bardziej skomplikowanego oprogramowania do obsługi 2300 REV-ów.

Spotkania i konferencje TEGoVA stały się masowymi wydarzeniami, stale rośnie udział w nich i ich wpływ. Kluczowa jest współpraca Sekretariatu z organizującymi je stowarzyszeniami członkowskimi: od najwcześniejszych dyskusji na długo przed danym wydarzeniem, przez program szkicowany i mikrozarządzany przez nas, po wykończenie i kontrolę jakości podczas samego wydarzenia.

Odpowiadamy na indywidualne pytania i niejasności, problemy i potrzeby 59 członków TEGoVA i ich członków. W rosnącej organizacji wszyscy członkowie muszą wiedzieć, że mają bezpośredni dostęp do TEGoVA i że otrzymają szybką odpowiedź.

Jesteśmy łącznikiem między tymi wszystkimi, dzięki którym TEGoVA prze naprzód: zewnętrznymi interesantami, dostawcami usług, Zarządem i wieloma innymi członkami, którzy szczerze poświęcają swój czas.

PEWNOŚĆ WYCENY I RYZYKO RYNKOWE

[John Hockey REV, prezes Rady Europejskich Standardów Wyceny](#)

“Jeśli rynek wycenianych nieruchomości jest podatny na wpływ niepewności i jest to istotne dla wyceny, rzeczoznawca powinien postępować z uwagą i poinformować o takiej sytuacji klienta” EVS5. Jako rzeczoznawcy rozumiemy, że niepewność może brać się z sytuacji rynkowej, braku źródeł danych, niedoskonałości wyceny czy różnic w profesjonalnych opiniach. Musimy zrozumieć, jak rzeczoznawcy i klienci mogą lepiej współpracować, aby – oferując spojrzenie jakościowe na ryzyko rynkowe dotyczące wartości nieruchomości – poprawić pewność wyceny.

Aby ułatwić właściwe zrozumienie zaistniałych kwestii, Rada Europejskich Standardów Wyceny (EVS5) opublikowała ostatnio informację „**Pewność wyceny i ryzyko rynkowe - przegląd**” (IP3).

Dokument przedstawia dogłębną analizę ryzyk rynkowych i wyzwań stojących przed uczestnikami tego rynku oraz zawiera przykłady nauczek płynących z kryzysu finansowego.

Wycena zgodna z wymaganiami EVS będzie miała porządne oparcie, będzie gruntownie opracowana i przestawi istotne oceny, co do których podstawy prawne mogą się różnić. Bezpieczeństwo wyceny zależy od wykorzystania przez rzeczoznawcę umiejętności zawodowych, aby – postępując zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny – wyjaśnić tok postępowania i wskazać właściwe źródła danych. Im lepsze źródła i im bardziej profesjonalny operat, tym pewniejsze powinna być wycena. Wyzwaniem dla potencjalnej pewności wyceny mogą być rynki nieistniejące, uśpione, rozproszone lub niestabilne. W takich przypadkach, aby pomóc klientowi zrozumieć przedstawione wyliczenia, najlepiej, jeśli do wycen dołączane są opisowe komentarze dotyczące tych kwestii lub może jakiś rodzaj analizy wrażliwości.

Mówiąc najprościej, operat szacunkowy to przekaz ryzyka na rynku. Ktoś rozważający decyzję w sprawie nieruchomości chciałby podjąć ją z jasnym oglądem jej wartości. Jasność pozwoli na określenie zakresu lub skali ryzyka, które może zostać odpowiednio przekazane między klientem a rzeczoznawcą.

Wymaga to zrozumienia ról każdej ze stron i zgody co do ich wzajemnych oczekiwań, tak aby uzyskać między nimi autentyczne porozumienie. Istotne jest, aby rzeczoznawcy zrozumieli interesy, potrzeby i obawy klientów, a ci z kolei, żeby wiedzieli, jak najlepiej korzystać z pracy rzeczoznawcy. Ich relacja powinna charakteryzować się wzajemną otwartością. Rzeczoznawca może być zmuszony pomóc klientowi w wyrażeniu, czego sensownie oczekuje i w jakim celu wykonywany jest operat – to pozwala określić metodologię. Rzeczoznawca musi być przygotowany, że klient nie wspomni mu o kluczowych kwestiach – jeśli tego potrzeba powinien poszukać dodatkowych informacji, aby zapewnić profesjonalną i użyteczną usługę.

Profesjonalny rzeczoznawca wkłada w wykorzystywaną metodologię swoje umiejętności, doświadczenie i obiektywność i przyjmuje za to odpowiedzialność. To klient decyduje, jak skorzysta z wyceny – np. czy wynajmować, kupować, czy sprzedawać, a jeśli wynajmować, to na jakim poziomie ustalić czynsz najmu, na jak długo i na jakich warunkach. Jeśli klient jest na przykład profesjonalnym inwestorem lub instytucją wynajmującą, wydaje się, że można oczekiwać, że dysponuje własnymi procedurami zarządzania ryzykiem. Mimo to, rzeczoznawca może być w stanie doradzić w przypadku potencjalnej niepewności wynikającej z wyceny i jej powodów, a także, jako dobrze poinformowany obserwator rynku, może przedstawić opis prawdopodobieństwa przyszłych zagrożeń. Taka usługa może być dodatkowo użyteczna dla klienta podczas podejmowania decyzji, ponieważ takie spojrzenie jest z gruntu spekulacyjnym osądem czegoś nieznanego.

EVS3 wymaga od rzeczoznawcy, aby wykazał się zdolnościami zawodowymi, wiedzą i kompetencjami odpowiednimi do rodzaju i zakresu wyceny oraz ukazał wszystkie okoliczności, które mogłyby zagrozić obiektywności oceny. Im bardziej istotna sprawa, tym bardziej operat

powinien odzwierciedlać metodologię rzeczoznawcy, podejście (-a) wykorzystane podczas wyceniania, dyskusję i rozważanie argumentów. Taki operat jest wyjaśnieniem procesu myślowego rzeczoznawcy. Pomocne może być wzięcie pod uwagę kryteriów ryzyka Europejskiej Federacji Hipotecznej (EMF) z Części 3 Europejskich Standardów Wyceny 2012, co może przynajmniej ostrzec klienta lub wynajmującego o pewnych sprawach.

Rzeczoznawca w operacie może przedstawić wartość rynkową najpóźniej z dnia podpisania tego dokumentu. Znajomość przyszłości leży poza jego zawodowymi umiejętnościami. Rzeczoznawca może spekulować o przyszłej wartości, ale taki komentarz efektywnie dotyczyłby tylko istotnych okoliczności rynkowych. Może odzwierciedlać pewne współczesne rozumienie stanu cyklu ekonomicznego lub innych trendów gospodarczych warunkujących pozycję nieruchomości na rynku.

Jeśli zachodzi potrzeba, operat może rozważać wrażliwość wyceny na określone wiarygodne zmiany na rynku lub inne okoliczności. Może to być osiągnięte poprzez sprawdzenie założeń, od których zależy wycena. Na przykład, jaka będzie sytuacja nieruchomości, jeśli popyt drastycznie się zmniejszy lub zwiększy? W jakich okolicznościach sprzedaż nieruchomości byłaby niemożliwa? Lepiej by było, gdyby taka wycena miała charakter opisowy ze spojrzeniem jakościowym, a nie próbowała przeliczać dane zagrożenie. Złożoność i interaktywny charakter rynków nieruchomości wskazują, że prosta wycena ilościowa niczego by nie wyjaśniła, a raczej wprowadzałaby w błąd. Możliwe, że – szczególnie w przypadku obaw o ryzyko rynkowe w krótszym okresie – klient może rozszerzyć warunki zaangażowania pozwalając na dodatkową opinię w oparciu o konkretne założenia dotyczące okoliczności rynkowych.

Niemniej jednak, wnioski rzeczoznawcy to jego zawodowa opinia na temat wartości w danym dniu wyrażona jako pojedyncza kwota. Jest więc rolą klienta, aby podejmując decyzje dotyczące zarządzania ryzykiem, skorzystał zarówno z operatu, jak i raportu doradczego.

Rzeczoznawca nie może być ekspertem od przyszłych trendów i nie może brać odpowiedzialności za to, że wyrażone przez niego opinie na temat przyszłości nie znalazły potwierdzenia w późniejszych wydarzeniach.

Informacja „**Pewność wyceny i ryzyko rynkowe - przegląd**” (IP3) można pobrać z działu EVS strony TEGoVA– www.tegova.org.

Powrót do przyszłości! Wartość odtworzeniowa i podstawy wyceny inne niż wartość rynkowa

Profesor Mieczysław Prystupa, Politechnika Warszawska

Ogłoszenie przez TEGoVA zamiaru opublikowania w 2016 roku zaktualizowanej wersji Europejskich Standardów Wyceny przypomina mi okres, kiedy reprezentowałem Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podczas spotkania TEGoVoFA w Dublinie jakieś 20 lat temu. Wtedy też myśleliśmy o uaktualnieniu EVS i zastanawiam się, czy nie powinniśmy przejrzeć ówczesnych standardów, aby znaleźć inspirację na przyszłość. W obecnych europejskich standardach wyceny wartość odtworzeniową (DRC), w części 2, paragrafie 9.2 określa je jako „... *aktualny koszt zastąpienia istniejących aktywów ich hipotetycznym odpowiednikiem z uwzględnieniem korekt właściwych dla fizycznego, funkcjonalnego i technicznego zużycia*”. Paragraf 9.3.2 mówi, że „... *generalnie traktuje się to jako podejście do wyceny prowadzące do wartości rynkowej*”. Fakt, że standardy zastrzegają, że nie jest to „*bezpieczna propozycja*” tylko gmatwa sprawę. Czy amortyzowany koszt odtworzenia (wartość odtworzeniowa) ma być samoistną podstawą wyceny, czy jest – jak sugerują EVS – co najwyżej inną metodą dotarcia do wartości rynkowej? Wygląda na to, że w tym zakresie Europejskie Standardy Wyceny odpowiadają za stworzenie oksymoronu.

Oczywiście, w przypadku braku danych rynkowych logiczne jest założenie, że jeśli nie da się określić wartości rynkowej to wartość odtworzeniowa może zostać wykorzystana jako substytut wartości rynkowej – jeśli zezwala na to prawo i sytuacja. Substytut taki nie może być mylony z wartością rynkową.

Analiza historii myśli ekonomicznej poświęconej teorii wartości i ceny jasno wskazuje na dwie podstawowe kategorie wartości, mianowicie wartość rynkową i wartość odtworzeniową.

W tym kontekście sugerowałbym powrót do oryginalnych „Wytycznych wyceny środków trwałych” opublikowanych w 1988 przez TEGoVoFA, poprzednika TEGoVA.

Paragraf 1 „Podstawy wyceny – ziemia i budynki” mówi: „*Są dwie uznawane podstawy wyceny ziemi i budynków, mianowicie: wartość rynkowa i koszt odtworzeniowy*”. Wytyczne ostrzegają dalej przed wykorzystaniem innych podstaw określania wartości. Istnieje zbyt wiele celów wyceny i nie jest właściwe każdorazowe szukanie konkretnego rodzaju wartości, który mógłby być zastosowany. Te tak zwane wartości nierynkowe nie wykluczają się wzajemnie. Na przykład wartość rynkowa wykorzystywana jest do określenia wartości bankowo – hipotecznej, a wartość odtworzeniowa do wskazania wartości ubezpieczeniowej.

Spojrzenie na AFREXIM

Jean – Francois Drouets REV, prezes AFREXIM, nowy członek zarządu TEGoVA

Francuskie Stowarzyszenie Firm Wyceniających Nieruchomości (AFREXIM) zostało utworzone w 1995 roku. Dziesięciu członków AFREXIM angażuje ponad 300 indywidualnych ekspertów i jest wśród najlepszych firm zajmujących się rzeczoznawstwem majątkowym we Francji. Firmy członkowskie są zobligowane, aby przynajmniej 75 proc. obrotów pochodziło z wykonywanych wycen, do niezależności od pośredników i klientów oraz do przestrzegania zasad etycznych postępowania zawodowego, jak również uznanych krajowych i międzynarodowych standardów. Muszą też przejść coroczną kontrolę podejmowaną przez dwóch członków zarządu.

Wszystkie te zobowiązania pozwalają AFREXIM gwarantować umiejętność, poziom usług, standardy etyczne i niezależność swoich członków.

AFREXIM angażuje się w dialog z różnymi organami regulacyjnymi przy stosowaniu standardów i wprowadzaniu unijnych dyrektyw. Współpracuje też z większością innych ważnych organizacji, które zajmują się poprawą jakości wyceny nieruchomości i standardów, np. z Komitetem Aplikacyjnym Rzeczoznawców Majątkowych, Francuską Federacją Ekspertów Rzeczoznawców (FFEE) i innymi francuskimi stowarzyszeniami – członkami TEGoVA, współpracującymi pod auspicjami TEGoVA Francja. Przez blisko 20 lat działalności AFREXIM stało się jednym z najlepszych francuskich stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.

Jeremy Moody nagrodzony za wybitny wkład w profesję rzeczoznawcy

Zgromadzenie ogólne TEGoVA 16 maja nagrodziło Jeremy'iego Moody'iego, członka zarządu Rady Europejskich Standardów Wyceny, sekretarza i doradcę Centralnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Rolnych (CAAV), tytułem Honorowego Uznanego Europejskiego Rzeczoznawcy w uznaniu jego wybitnych zasług dla profesji rzeczoznawców w Europie.

SERBSKI ALARM: WYCENA NIERUCHOMOŚCI DOTKNIĘTYCH POWODZIĄ

REV, prezes NAVS i nowy członek zarządu TEGoVA

Silne opady deszczu, które zalały zachodnie Bałkany 13 maja 2014 r., do 16 maja spowodowały najgorsze powodzie od rozpoczęcia ich rejestracji 120 lat temu. Przepelnione rzeki przełamały wały i rozlały się na miasta i wsie. Osunięcia gruntu pogrzebały wiele domów, a pół miliona ludzi w Serbii, Bośni i Chorwacji zostało zmuszonych do opuszczenia swoich domów. Stany alarmowe ogłoszono w części Bośni i Serbii, a kilkanaście tygodni później dotknięte rejony nadal cierpią z powodu uszkodzonej kanalizacji, skażonej wody pitnej, niedoborów prądu i ciągłych osuwisk.

Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju szacuje straty spowodowane powodzią w Serbii na blisko 2 mld euro, z czego 40 proc. dotyczy ziemi rolnej. Zalanych zostało ponad 2 tys. obiektów publicznych, przemysłowych i infrastrukturalnych, 3,5 tys. dróg zostało zniszczonych, a dalszych 1,8 tys. jest zagrożonych. Kopalnia Kolubara, zaopatrująca największą elektrownię w Serbii (Nikola Tesla) doznała strat szacowanych na ponad 100 mln euro.

Wydaje się, że powodzie wydarzają się nagle, kiedy z pozoru wszystko jest w najlepszym porządku, a widzimy, że deszcz niewiele większy niż zazwyczaj może doprowadzić do zalania znacznych części miast. W wielu krajach podjęto prace budowy barier przeciwpowodziowych i tam, aby powstrzymać wodę; ale przerwa w jednej części tamy prowadzi do zalania całego nieprzygotowanego obszaru.

Według danych Międzynarodowego Rejestru Katastrof EM-DAT liczba klęsk naturalnych wzrosła gwałtownie między 1900 a 2011 rokiem, a jeszcze bardziej dramatycznie w ciągu ostatniej dekady. Burze i powodzie stanowią teraz główne źródło zagrożenia w Europie. Wszystko to powinno przypomnieć, że dyrektywa 2007/60/EC ws. oceny i zarządzania zagrożeniem powodziowym wymaga od państw członkowskich przeglądu dróg wodnych i brzegów pod kątem niebezpieczeństwa powodzi, aby wskazać i zidentyfikować najbardziej narażone obszary oraz podjąć adekwatne i skoordynowane środki do zminimalizowania zagrożenia. Mapy zagrożenia powodziowego powinny rzeczywiście być przygotowane w 2013 r., a w 2015 – plany zapobiegania powodziom.

Silne opady deszczu i powodzie nie tylko przynoszą pytania o wpływ zmian klimatu na środowisko, ale także o kwestie wyceny i ubezpieczenia nieruchomości. W związku z tym, rzeczoznawcy powinni przestrzegać odpowiednich zasad określonych przez Europejskie Standardy Wyceny.

Oczywiście w przyszłości jeszcze więcej nieruchomości zostanie zakwalifikowanych do kategorii „zagrożone”. Rzeczoznawcy będą musieli w operatach zawierać odpowiednie informacje dotyczące oceny szkód, jak i prawdopodobieństwa oraz częstotliwości przyszłych powodzi, mając na uwadze dane krajowe i wykorzystanie terenu wg map Systemu Informacji Geograficznej (GIS).

Pierwsi Uznani Europejscy Rzeczoznawcy Majątkowi w Holandii

Patricia Dieben i Rogier Spoel, VBO Makelaar

W ostatnim miesiącu pierwszych pięciu rzeczoznawców w Holandii zostało Uznanych Europejskimi Rzeczoznawcami Majątkowymi. Otrzymali swoje certyfikaty REV z rąk Rogera Messengera, wiceprezesa TEGoVA, i Hansa van der Ploega, dyrektora zarządzającego VBO Makelaar. W ceremonii, podczas corocznych targów nieruchomości Provada w Amsterdamie, wzięło udział ponad 100 gości: rzeczoznawców, bankowców, księgowych, zarządzających aktywami, którzy uczestniczyli we wprowadzeniu w Holandii Europejskich Standardów Wyceny TEGoVA. Otwierając spotkanie Hans van der Ploeg podkreślił znaczenie EVS dla holenderskich bankowców, inwestorów i rzeczoznawców oraz całego lokalnego rynku wyceny nieruchomości. Obecnie w Holandii Bank Narodowy oraz Zarząd Rynków Finansowych i Sektora Nieruchomości wyznaczają razem ścieżkę dalszej standaryzacji wyceniania komercyjnych nieruchomości, skupiając się na profesjonalizmie, jednolitości i spójności. W tym kontekście Roger Messenger podkreślił rolę Unii Europejskiej i znaczenie EVS jako dominujących standardów w Europie, rzeczywiście preferowanych przed wszystkimi w prowadzonym przez Europejski Bank Centralny Przeglądzie Jakości Aktywów Europejskich Banków. Roger Messenger zwrócił także uwagę na rolę doradców zaangażowanych w wycenianie nieruchomości dla celów sprawozdawczości finansowej. Powiedział, że choć ich zadania weryfikacyjne są niezwykle ważne, ich ekspertyzy powinny być oddzielone od samego procesu wyceniania. W innym wystąpieniu Tom Berkhout, profesor nieruchomości z uczelni biznesowej Nyenrode, podkreślił łatwość wykorzystania Europejskich Standardów Wyceny w porównaniu z innymi standardami. Razem z VBO Makelaar profesor Berkhout opracował program edukacyjny mający pomóc rzeczoznawcom przygotować się do uzyskania świadectw REV. Program ma skupiać się zarówno na wiedzy teoretycznej, jak i praktycznych zastosowaniach wynikających z Europejskich Standardów Wyceny, łącznie z zagadnieniami jednolitości i przejrzystości.

Wytyczne wyceny zgodne z EVS pomagają Bankowi Włoch w Przeglądzie Jakości Aktywów

Silvia Cappelli, nowy członek zarządu TEGoVA

Sygnatariusze, łącznie z członkami TEGoVA: ASSOVI i CNGeGL, protokołu ustaleń z 2010 r. (popr. w 2011 r.) z Włoskim Stowarzyszeniem Bankowym zadeklarowali, że tzw. „wytyczne do wyceny nieruchomości gwarantujące ryzyko kredytowe” są zgodne z Europejskimi Standardami Wyceny TEGoVA (EVS 2012). Odniesienie do tych ostatnich znajduje się w pkt 26 Preambuły i w art. 19 Dyrektywy Kredytowej oraz w podręczniku fazy 2 Przeglądu Jakości Aktywów (AQR) EBC.

Wytyczne zgodne z EVS pomagały więc włoskim bankom w wypełnieniu wymagań Europejskiego Banku Centralnego odnośnie wyceny nieruchomości podczas oceny portfeli hipotecznych w ramach AQR dokonanego przez Bank Włoch. Wytyczne zmierzają do osiągnięcia przejrzystości rynkowej i skuteczności procedury wyceny poprzez przyjęcie uznanych międzynarodowo standardów i metodologii. Są także odpowiedzią na zasady rozsądnego nadzoru określone przez Instrukcję Nadzorcą Banku Włoch. Dotyczy ona wprowadzenia Dyrektywy UE 2006/48 poświęconej nadzorowi bankowemu, zastąpionej przez **Dyrektywę 2013/36/EU** ws. warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi (CRD IV). Kolejny triumf TEGoVA i stowarzyszeń członkowskich!