

NOWA EDYCJA EUROPEJSKICH STANDARDÓW WYCENY 2012



dr inż. Marian Błazurek

Biuro Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny
Nieruchomości w Pobiedziskach

Dnia 11 maja 2012r. odbyła się w Krakowie Europejska Konferencja Wyceny zorganizowana przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA i Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM. Tytuł konferencji sformułowano następująco: *Nowe Europejskie Standardy Wyceny 2012*. Szansa dla rzeczoznawców w coraz ściślejszej Unii Europejskiej. W programie konferencji znalazły się wystąpienia dotyczące europejskiej, amerykańskiej i krajowej problematyki wyceny, m.in.

1. Europa dwóch prędkości. Referat: *Wpływ szybkiej integracji w Strefie Euro na rynki nieruchomości i wyceny* – Michael MacBrien, dyrektor generalny Europejskiej Federacji Nieruchomości.
2. Perspektywy dla europejskich rynków nieruchomości. Referat: *Punkt widzenia inwestora* – W. Josepha Houlihan, prezes Europejskiej Federacji Nieruchomości i dyrektor naczelny Cohen & Steers Europe.
3. Przyszłość analizy ryzyka w wycenie. Referat: *Property and Market Rating* – Wolfgang Kalberer, Stowarzyszenie Niemieckich Banków Hipotecyjnych.
4. Europejskie Standardy Wyceny. Referaty:
Prezentacja Europejskich Standardów Wyceny 2012 – John Jockey, przewodniczący Rady Standardów EVS i Jeremy Moody, doradca TEGoVA ds. polityki wyceny.
Rozwój europejskich ram standardów wyceny (DEFVAS) – Dawid Magor, dyrektor generalny Institute of Revenues, Rating and Valuation.
5. Polskie Standardy Wyceny. *Przeгляд polskich standardów wyceny* – Krzysztof Bratkowski REV, PFSRM.

6. Tytuł REV. Referaty:
Konkurencyjna przewaga na wymagających rynkach – Roger Messenger REV i Anthony Prior Honorowy REV, przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego REV.
HypZert REV: Wzmocnienie na rynku rodzimym i szanse za granicą dla niemieckich rzeczoznawców majątkowych – Reiner Lux, dyrektor zarządzający HypZert.
Przyszłość REV w Polsce – Krzysztof Urbańczyk REV, PFSRM.

7. Amerykańskie problemy wyceny. Referat: *Czy twarde prawo jest jedynym sposobem na zapewnienie wolności świadczenia usług wyceny ponad granicami. Pogląd amerykański* – Sara Stephens, prezes Amerykańskiego Instytutu Wyceny.

W konferencji wzięło udział ponad 130 uczestników w tym około 60 rzeczoznawców majątkowych REV z Polski. Wybrane powyżej bardzo ciekawe ze względu na treść merytoryczną i aktualność prezentowanej problematyki referaty zostały zawarte częściowo w materiałach konferencyjnych.

Istotnym wydarzeniem była prezentacja i wręczenie każdemu uczestnikowi konferencji nowego wydania VII edycji Europejskich Standardów Wyceny. Z wprowadzenia do EVS 2012 autorstwa Johna Hockey, warto przytoczyć, że nowe opracowanie podzielone zostało na trzy części. Część I. Europejskie Standardy Wyceny i zasady ich stosowania. Część pierwsza została podzielona na dwie części. Część II. Podstawy prawne wyceny nieruchomości w Unii Europejskiej. Część III. Zbiór dokumentacji technicznej.

Część IA. Europejskie Standardy Wyceny (ESW) zawiera istotne zmiany, jakie zaszły w standardach EVS 1-5 dotyczące szczególnie definicji „wartości rynkowej” (EVS 1), która aktualnie w większym stopniu odnosi się do „aktywów” niż do „nieruchomości”. Definicji „wartości godziwej” (EVS 2), gdzie przyjęto używanie jej w dwóch kontekstach. Definicja ogólna jest stosowana w kontekście nieruchomości oraz potencjalnych stron transakcji – odzwierciedla fakt, iż cena ustalona w transakcji może odbiegać od wartości rynkowej. Z kolei definicja stosowana dla potrzeb księgowych została przyjęta na podstawie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. W ESW 3 wszyscy zawodowi rzeczoznawcy oraz ich organizacje zrzeszające są zobowiązane do stosowania Kodeksu Etyki i Postępowania TEGoVA. ESW 4 zawiera opis proceduralnych kroków, jakie powinny być realizowane przy sporządzaniu operatu. Szczególna uwaga została skupiona na ustaleniu z klientem warunków zlecenia, ich celem jest zapewnienie, że klient wie, w jakim celu jest sporządzane zlecenie i czego może po nim oczekiwać. Wszystkie warunki zlecenia uzgodnione z klientem powinny się znaleźć w operacie. ESW 5 stanowi, iż te wszystkie uzgodnienia powinny mieć swoje odbicie w operacie, wraz z objaśnieniami, opisem metodologii oraz analizami przeprowadzonymi w celu określenia wartości.

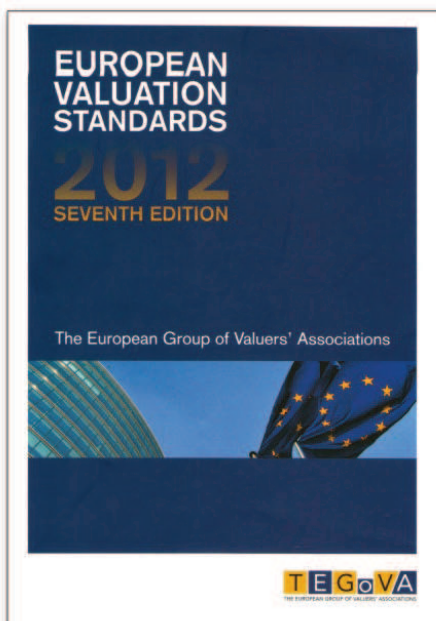
Część I B. Europejskie Zasady Stosowania (EZS). ESW 2012 zawierają osie zasad stosowania wyceny, o trzy więcej niż poprzednia edycja. Wszystkie zasady stosowania zawarte w ESW 2009 zostały zastąpione lub zmienione.

Nowe zasady dotyczącą w szczególności wymogów, jakie powinni spełniać rzeczoznawcy chcąc sporządzać międzynarodowe wyceny (trans graniczne), uwzględnienia prawodawstwa UE dotyczącego funduszy hedgingowych (zabezpieczających), w tym funduszy nieruchomości oraz wyzwań dla wyceny wynikających z Dyrektywy o charakterystyce energetycznej budynków. ESW 6 dotyczy wyceny trans granicznej. Traktaty unijne oraz Dyrektywa o swobodzie przepływu usług gwarantują rzeczoznawcą wolność w świadczeniu usług gdziekolwiek na terenie Unii Europejskiej, ale nie zawierają żadnych uregulowań dotyczących wymogów i umiejętności (kwalifikacji) wymaganych, aby rzeczoznawca mógł świadczyć usługi poza swoim macierzystym krajem. Wnioski zawarte w ESW 2012 dotyczące wyceny trans granicznej zapewnią wskazówki dla rzeczoznawcy w zakresie świadczenia wyceny w kraju europejskim innym niż jego macierzysty. Wnioski te uzupełnią Dyrektywę o swobodnym przepływie usług o doświadczenie, kompetencje, umiejętności, poziom znajomości rynku nieruchomości, a także sytuacje konfliktu interesów, przepisów lokalnych, etyki i ubezpieczeń oraz udokumentowane wymogi, jakie trzeba spełnić przy wycenie trans granicznej. ESW 7 dotyczy wyceny w Dyrektywie o zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi. Kryzys gospodarczy doprowadził do znacznego zaostrzenia nadzoru i kontroli nad rynkami finansowymi, a także znacznego przesunięcia tej kontroli ze szczebla krajowego na szczebel Unii Europejskiej. Jednym z rezultatów nowej Dyrektywy o zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi jest objęcie między innymi menadżerów funduszy nieruchomości oraz posiadanie szczegółowej części poświęconej wycenie. ESW 2012 zawierają szczegółowe zastosowania do wymogów Dyrektywy dotyczących niezależności rzeczoznawcy, wymogów zawodowej rejestracji, kryteria oraz procedury dotyczące prawidłowej wyceny aktywów, zawodowych gwarancji, jakie rzeczoznawca musi spełnić, aby skutecznie wykonywać swoje funkcje z odpowiednią częstotli-

wością. ESW 8 dotyczy Wyceny nieruchomości w kontekście charakterystyki energetycznej budynków. Budynki w UE wytwarzają 40% emisji dwutlenku węgla, tak więc nie jest zaskoczeniem, że UE formułuje niezwykle restrykcyjne prawo w zakresie charakterystyki energetycznej budynków. EST 2012 będą zawierały specyficzne zastosowania do wyceny nieruchomości w kontekście charakterystyki energetycznej budynków, stanowiąc wskazówki dla rzeczoznawców, tj. m.in.:

- a) jak najlepiej świadczyć porady (klientom) w zakresie koniecznych remontów/usprawnień wycenianych budynków, dotyczących remontów, modernizacji budynku w celu spełnienia minimalnych wymogów dla sprawności energetycznej budynków (wymaganych zgodnie z Dyrektywą unijną),
- b) zapewnienia obiektywnej oceny, w jakim stopniu (jeśli w ogóle ma jakiś wpływ) wpływa posiadanie certyfikatu charakterystyki energetycznej na wartość wycenianego budynku.

Część II. Podstawy prawne wyceny nieruchomości w UE. Powstała zupełnie nowa *Część II Podstaw prawnych wyceny nieruchomości w UE*, odrębna od standardów, która po raz pierwszy dostarczy rzeczoznawcom kompleksowy pogląd na prawo UE w zakresie nieruchomości. Opracowanie to posłuży rzeczoznawcom do podnoszenia umiejętności zawodowych.



Zostanie w nich ukazane, że, pomimo iż prawo unijne nie reguluje kwestii związanych z relacją właściciel (wynajmujący) – najemca, to w ujęciu społeczno-ekonomicznym przepisy te dotyczą nieruchomości. W szczególności opracowanie ukaże jak na przestrzeni 30-stu lat formowania się unijnego wspólnego rynku doprowadzono do utworzenia swoistego wspólnego (wewnątrzunijnego) rynku nieruchomości, gdzie swoboda przepływu kapitału leży u podstaw wolności kupna i sprzedaży nieruchomości, a swoboda przepływu usług zapewniła swobodny przepływ zawodu rzeczoznawcy. Szczegółowe przepisy unijne dotyczące rynku wewnętrznego w zakresie wyceny nieruchomości będą wyjaśnione, w tym wyceny nieruchomości dla sprawozdań finansowych i zasad pomocy państwa, jak również jako przegląd ustawodawstwa wewnątrzunijnego w zakresie opodatkowania rynku, w tym podatku VAT i podatku od nieruchomości. W ślad za nimi pójść wyjaśnienia dotyczące nieruchomości i wyceny w aspekcie polityk UE dotyczących bezpieczeństwa i zdrowia, źródeł energii, środowiska, wody, odpowiedzialności za tereny zanieczyszczone, zanieczyszczenia, azbest i bioróżnorodności. Wspólna Polityka Rolna także zostanie objaśniona, z uwagi na ograniczenia w dostępności do dopłat unijnych (dla rzeczoznawców ważne w kwestii wyceny kapitału i stawek czynszowych).

Część III. Dokumentacja techniczna. Ta część składa się z 11 oddzielnych rozdziałów. Kodeks Etyki i Postępowania TEGoVA. Za każdym razem, gdy rzuca się światło na zawód rzeczoznawcy pojawiają się nawiązania do postawy etycznej rzeczoznawców. W związku z powyższym TEGoVA zaakceptowała kodeks, który powinni zaakceptować wszyscy jej członkowie (jest to wymóg minimalny – niezbędny). Kodeks ten odnosi się do odpowiedzialności osobistej, zawodowej, a także organizacji. Główne wartości postulowane w kodeksie to uczciwość, profesjonalizm, szacunek dla innych rzeczoznawców, szanowanie (stosowanie) standardów, wzbudzanie zaufania.

Nowa VII edycja ESW zastępuje poprzednią z dniem 1 czerwca 2012r. W podsumowaniu należy wskazać, że warto podjąć lekturę nowej VII edycji Europejskich Standardów Wyceny dostępnej na stronie TEGoVA: www.tegova.org.

Poza obszerną prezentacją treści nowej edycji ESW sporo czasu poświęcono problematyce uznania zawodowego w Unii Europejskiej. Autorzy referatów o tematyce REV szczególną uwagę kierowali na program REV, którego celem jest utrzymanie wysokich standardów dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Europie. Podkreślano niejednokrotnie, że spełnia on najwyższe standardy w zakresie edukacji, doświadczenia, nieustannego kształcenia i etyki zawodowej. Wskazywano także, że program założony w 2008 roku cały czas dynamicznie się rozwija, ponieważ

aktualnie realizowany jest w 12 krajach i wspierany przez 22 organizacje, a 2 kraje ubiegają się o jego wprowadzenie i 4 organizacje wyraziły akces jego wspierania. Europejski Tytuł Uznania Zawodowego REV posiada w całej Europie 1800 rzeczoznawców majątkowych w tym najwięcej w Niemczech, a w Polsce ponad 250. Europejskimi atrybutami programu są: uznanie społeczne, rozpoznawalny znak jakości dla klientów, potwierdzenie wysokich kwalifikacji zawodowych, poszanowanie lokalnej kultury, a także wsparcie ze strony TEGoVA. Nawiązując do tytułu

konferencji należy domniemywać, że rzeczoznawcy majątkowi mając na uwadze coraz ściślejszą integrację europejską, podejmą merytoryczną dyskusję nad przyszłością REV w Polsce m.in. w zakresie: realizacji europejskiego programu REV, kształtowania warsztatu wyceny, poziomu świadczonych usług, a także wsparcia ze strony Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.

PODZIĘKOWANIA

Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. **CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.**
Adam Futro, Grzegorz Szczurek
2. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
Tomasz Lis, Maciej Mizera
3. **POZ-BUD**
Jerzy Mikołajczak
4. **PROJNORM**
Andrzej Jakubowski
5. **ANWO NIERUCHOMOŚĆ**
Andrzej Woźniak
6. **LESZCZYŃSKIE BIURO WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
Marian Witczak
7. **WYCENA-EKSPERT s.c.**
Banaś-Poszyler
8. **DOMLEX**
Lech Domagalski
9. **Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych REMIN**
Janusz Walczak
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Robert Dobrzyński

OD REDAKCJI