

Komunikat TEGoVA w sprawie wyceny w czasie Pandemii

23 marca 2020

Pandemia spowodowała, że prace związane z wyceną nieruchomości stały się w wielu krajach trudne, ze względu na brak aktywności na rynku (transakcje są rzadkie lub nie występują wcale), czego wymaga definicja wartości rynkowej. W tych okolicznościach wielu rzeczoznawców zawarło w swych operatach klauzule o wyłączeniu odpowiedzialności, podkreślające niepewność sporządzanych wycen. Choć TEGoVA popiera zawieranie takich klauzul w operatach, jest też świadoma, że w niektórych krajach mogą być one niedopuszczalne przez prawo lub krajowe standardy wyceny. Dlatego też rzeczoznawcy powinni przede wszystkim upewnić się, czy ich operaty są zgodne z prawem krajowym.

TEGoVA zaleca ponadto, aby rzeczoznawcy, szacujący w najbliższych tygodniach wartość rynkową na potrzeby inne niż ustawowe:

- 1) zidentyfikowali najpóźniejszą datę (data sprzed kryzysu), kiedy ich zdaniem wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości mogła być określona na podstawie dostępnych danych rynkowych oraz, aby przedstawić klientom opinię o wartości nieruchomości na tę właśnie datę. Spowoduje to ustalenie pewnego punktu odniesienia wartości nieruchomości, z którą klient będzie mógł porównać wartość nieruchomości oszacowaną na bieżącą datę wyceny;
- 2) Raportując wartość na bieżącą datę wyceny, rzeczoznawcy powinni w jasny sposób odnieść się do porównawczych dowodów rynkowych, na których się oparli oraz wskazać zakres ewentualnych korekt tychże danych ze względu na kryzys. Jeżeli takie korekty zostały dokonane, rzeczoznawca powinien je uzasadnić na podstawie rzeczywistych danych rynkowych lub też uzasadnionego osądu zawodowego rzeczoznawcy. Zaleca się także rzeczoznawcom, aby w okresie niepewności na lokalnych rynkach nie czuli się zobligowani do dokonywania korekt (w dół, bądź w górę) danych rynkowych sprzed kryzysu, pod warunkiem wyraźnego ujawnienia tego faktu w operacie. W takim wypadku określone wartości sprzed kryzysu oraz na obecną datę będą takie same o ile pomiędzy tymi datami nie zaszły istotne zmiany na przedmiotowej nieruchomości.

Postępując zgodnie z niniejszym komunikatem, rzeczoznawcy powinni upewnić się, że jest on zamieszczony także w warunkach współpracy uzgodnionych z klientem. Rzeczoznawcy powinni ponadto zalecać klientom częstą kontrolę wartości nieruchomości.

Tam gdzie prawo lokalne zabrania korzystania z klauzul dotyczących niepewności wyceny, lub jeśli klient nie zgadza się na jej wykorzystanie, powinno to zostać zaznaczone w warunkach współpracy z klientem.

Zarząd TEGoVA będzie w dalszym ciągu monitorować sytuację i może wydawać kolejne komunikaty.

Zarząd

The European Group of Valuers' Associations

