

Covid-19 – alert dla praktyki rzeczoznawców majątkowych.

W obliczu niepewnej sytuacji wywołanej szybkim rozwojem pandemii koronawirusa na świecie, RICS podjął konkretne działania m.in. w zakresie opracowania przewodników dla profesjonalistów, w których zostały omówione kluczowe wyzwania dla branży związane z aktualnym kryzysem w obszarze wyceny.

Efekty wirusa COVID 19 wpłyną na pracę członków RICS i wszystkich rzeczoznawców majątkowych działających na rynku w Polsce na różne sposoby, z różnymi skutkami.

Dokładne konsekwencje wybuchu COVID -19 nie są znane. Z pewnością w zaistniałej sytuacji utrudnione czy też uniemożliwione są oględziny nieruchomości, co spowodowane może być wewnętrznymi procedurami firm, ograniczeniami nałożonymi przez rząd lub niechęcią właścicieli/najemców do udzielenia dostępu do nieruchomości. Utrudniony także pozostaje dostęp do aktów notarialnych i danych transakcyjnych nieruchomości, które miały miejsce na rynku, w tym danych dotyczących nieruchomości porównawczych.

Instrukcja RICS

RICS przypomina członkom, że oprócz przestrzegania wskazówek wydanych na czas stanu epidemii przez władze rządowe powinni oni działać w sposób przejrzysty i profesjonalny w obliczu stojących przed nimi wyzwań.

1. Członkowie RICS muszą z góry **uzgodnić ze swoimi klientami wszelkie zmiany** w sposobie, w jaki zwykle postępują zgodnie z instrukcjami i udokumentować **takowe w formie pisemnej**. RICS stanowczo zachęca członków do **sporządzania szczegółowych notatek** dotyczących powodów uzasadniających wszelkie zmiany.

2. Członkowie RICS działający w zakresie wyceny powinni być świadomi i działać zgodnie z wymogami RICS Valuation - Global Standards (Red Book Global) obowiązującymi od 31 stycznia 2020 r.

VPS 1.3.1 (i) Charakter i zakres pracy rzeczoznawcy, w tym dochodzenia i ograniczenia w tym zakresie

VPS 2.1 Inspekcje i dochodzenia

VPS 3.2 (g) Zakres badań

VPS 4.8 Założenia

3. Wszelkie ograniczenia dostępu do informacji, jak i możliwości oględzin nieruchomości muszą być jasno określone w warunkach zlecenia, uzgodnione z klientem i wyraźnie określone w raporcie. Rzeczoznawcy muszą również jasno określić i uzgodnić z klientem wszelkie założenia wyceny, które są podejmowane w wyniku ograniczonego dostępu do nieruchomości i / lub informacji o wycenie. Jeżeli rzeczoznawca uzna, że w wyniku ograniczeń sporządzenie wyceny nie jest możliwe, zlecenie powinno zostać odrzucone.

4. Członkowie RICS muszą dostosować wszelkie istniejące warunki współpracy (terms of engagement), które zostały już uzgodnione z klientami, a na które ma wpływ obecna sytuacja stanu epidemii.

5. Członkowie RICS muszą także znać i rozumieć wszelkie wytyczne wydawane przez krajowe i lokalne jurysdykcje (sporządzone jako środek nadzwyczajny), które mogą mieć pierwszeństwo przed Red Book Global (PS1.4).

6. W przypadku deklarowania **Istotnej Niepewności** należy to wyraźnie zaznaczyć, a członkowie powinni dokonać tego zgodnie z Red Book Global, VPS 3.2.1 (o) i VPGA 10.

Proponowany zapis klauzuli umownej:

Znacząca niepewność wyceny spowodowana Koronawirusem (COVID – 19)

Początek epidemii Koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako "Globalna Pandemia", wpłynął na światowe rynki finansowe, a ograniczenia w podróżowaniu wprowadzono w większości krajów. Aktywność rynkowa została zaburzona w wielu sektorach. Naszym zdaniem, na datę wyceny mniejszą wagę należy przypisać wcześniejszym rynkowym danym porównawczym, wykorzystanym dla potrzeb oszacowania wartości nieruchomości. W rzeczywistości obecna reakcja na COVID-19 oznacza, że mamy do czynienia z bezprecedensowymi okolicznościami, w których mamy dokonywać oceny i / lub sporządzić prognozy oczekiwanych dochodów z nieruchomości. Nasze oszacowania są więc raportowane na bazie „znaczącej niepewności wyceny” jak to zostało określone w VPS 3 oraz VPGA 10 Globalnych Standardach RICS. W konsekwencji, naszej wycenie powinno zostać przypisane i mniej pewności oraz większa doza ostrożności niż w warunkach normalnych, a założenia przyjęte w naszej wycenie powinny być na bieżąco monitorowane i weryfikowane w ślad za pojawiającymi się nowymi faktami rynkowymi. Biorąc pod uwagę nieznany przyszły wpływ jaki COVID-19 może mieć na rynek nieruchomości zalecamy, aby przedmiotowa wycena była okresowo przez Państwa weryfikowana.

Zalecenia RICS w ramach dobrej praktyki:

Oględziny nieruchomości

Obok przestrzegania porad i wskazówek krajowego rządu, RICS zaleca, aby firmy i profesjonaliści zaangażowani w pracę, w której istnieje bezpośredni kontakt z klientami, na przykład poprzez oględziny nieruchomości, naprawy, oceny i przeglądy, mieli jasną strategię w zakresie zapewnienia zdrowia i bezpieczeństwa wszystkich zaangażowanych osób.

Ta strategia powinna uwzględniać analizę czy instrukcja lub żądanie klienta jest absolutnie konieczne. W przypadku oględzin, przeglądów i ocen należy omówić z klientem, czy możliwe będzie odroczenie terminu lub czy można wprowadzić zabezpieczenia w celu przestrzegania wytycznych rządowych w związku ze stanem epidemii.

W przypadku, gdy wycena odbywa się bez przeprowadzenia oględzin, zaleca się ponowne sporządzenie operatu szacunkowego/raportu z wyceny po ustaniu zakazów związanych z przemieszczaniem się po kraju.

W przypadku, gdy wycena odbywa się bez przeprowadzenia oględzin, szczególnie w przypadku nieruchomości już znanych rzeczoznawcy majątkowemu, np. z poprzedniej wyceny zostaje ona odroczone w czasie, jednak ich późniejsze przeprowadzenie nie powoduje konieczności rewidowania wyceny nieruchomości.

W przypadku gdy elementy inspekcji istotnie wpływają na wycenę zaleca się sporządzenie ponownego operatu szacunkowego/raportu z wyceny RICS.

Umiejscowienie w czasie

Wybuch choroby Covid-19 spowodowanej przez koronawirusa został ogłoszony przez Światową Organizację Zdrowia (*World Health Organisation*) pandemią dnia 11 marca 2020 roku. Datę tę przyjmuje się jako graniczną w zakresie wykonywania operatów szacunkowych/raportów z wyceny RICS w nowych warunkach.

Przyjmuje się, iż wyceny sporządzone przed tą datą traktuje się jako te, wykonane w „normalnych warunkach”, operaty/raporty sporządzane po tej dacie są mogą być wycenami wykonywanymi w sytuacji **Istotnej Niepewności**. W sytuacji, kiedy wycena nieruchomości datowana jest przed 11 marca, a operat szacunkowy/raport z wyceny RICS powstał po tej dacie, zaleca się, aby rzeczoznawca zamieścić w operacie komentarz, iż na datę wyceny sytuacja Istotnej Niepewności nie występowała, natomiast pojawiła się przed datą sporządzenia raportu.

Podpis elektroniczny

W obecnej sytuacji niepewności i wysokiego zagrożenia, jak i w związku z zaleceniami rządowymi ograniczającymi sposoby i zakres wykonywania czynności, RICS zaleca, aby w obrocie stosowane były wyłącznie operaty/raporty w wyceny RICS w wersji elektronicznej bez konieczności drukowania, podpisywania i dostarczania wersji papierowych. Ponadto zaleca się:

- a) stosowanie formy podpisu elektronicznego w zakresie podpisywania operatów szacunkowych/raportów z wyceny RICS, jeżeli możliwe.
- b) po uzgodnieniu ze Zleceniodawcą sugerowane jest opatrzenie operatu szacunkowego skanem podpisu rzeczoznawcy i przesyłanie dokumentu wyłącznie w wersji pdf” z zastrzeżeniem pkt c poniżej.
- c) o ile wycena sporządzana jest na potrzeby postępowań administracyjnych, sądowych rzeczoznawca powinien uzgodnić formę przekazania operatu ze Zleceniodawcą. Jeżeli koniecznym jest dla zapewnienia możliwości wykorzystania operatu przez Zleceniodawcę, rzeczoznawca powinien przygotować operat szacunkowy w formie drukowanej z oryginalnym podpisem lub podpisem elektronicznym w rozumieniu przepisów prawa”.

Uwzględnienie ryzyk

Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić aktualną na dzień wyceny sytuację rynkową. Przykładowo:

- W przypadku nieruchomości dochodowych, wycenianych metodą inwestycyjną przynoszących dochód z najmu, ryzyko wystąpienia obniżek czynszów lub okresowych zwolnień z opłat czynszowych w związku z ograniczeniem możliwości prowadzenia działalności przez najemców (nieruchomości komercyjne np. biurowe, handlowe, magazynowe)
- W przypadku nieruchomości dochodowych/operacyjnych, wycenianych metodą zysków, ryzyko wystąpienia niższego zysku w wyniku zmniejszenia sprzedaży (np. hotele, stacje benzynowe, akademiki)
- W przypadku nieruchomości wycenianych metodą porównawczą, ryzyko nieodzwierciedlenia w nieruchomościach wziętych do porównań adekwatnego poziomu cenowego

- W przypadku nieruchomości wycenianych metodą pozostałościową, ryzyko nieodzwierciedlenia rzeczywistego poziomu kosztów budowy, kosztów finansowania oraz wydłużenia okresu trwania inwestycji

U podstaw wszystkiego, co robimy, leży zapewnienie pewności leżącej w interesie publicznym, dlatego naszym priorytetem jest wspieranie profesjonalistów w tym niespotykanym okresie. Powyższe wskazówki dotyczą zidentyfikowanych przez nas kluczowych obaw i zagrożeń. Ponieważ skutki wybuchu pandemii szybko ewoluują, będziemy nadal monitorować rozwój sytuacji i poszukiwać sposobów na udzielenie wskazówek dotyczących praktyki rzeczoznawców majątkowych.