**Launch of European Valuation Standards (EVS) 2020**

Interview of Krzysztof Grzesik, Chairman of TEGOVA, and Michael Reinberg, Chairman of the European Valuation Standards Board

Interviewer You’ve issued these standards eight months into pandemic-led economic free-fall. Did it have an influence?

**KG** It hasn’t so much influenced the drafting of the Standards as the focus and interest of the reader, because our profession and the standards that underpin it are never more vitally relevant than when the economy and real estate are in free-fall. Gone are the false certainties about value. Vanished, the faith in algorithms crunching out-of-date data. Badly shaken, the confidence of so many that they could gauge the market for themselves. In crisis, valuers come into their own, relying on their experience, intuition and intimate local market knowledge to ascertain value.

Interviewer There’s a strong sense that the crisis is twofold: viral and climatic, with some even making a link. Has climate warming impacted your standards in any significant way?

**KG** Yes, because EVS are developed in lock-step with the EU legal order and 2020 was the year that the Union set itself the goals of carbon neutrality by 2050 and a 55% reduction in GHG emissions by 2030. The fact that buildings account for 36% of EU GHG emissions led to EU-mandated national Long-term Renovation Strat­egies, several of which contain legal obligations to renovate a building to a higher level of energy efficiency by a fixed date or at a certain inflection point (e.g. rental, sale) creating an unavoidable major cost impacting value.

Accordingly, EVS 2020 upgrades energy efficiency valuation to Standard status and advises valuers to integrate these clear regulatory costs into their determi­nation of Market Value. It’s only the beginning of a complex valuation process, but it’s a sea change for a necessarily conservative profession. It is our duty to not politicise the process of determining value, but if three years from now your building’s energy rating literally takes it off the market, you have a valuation issue.

Interviewer A lot of people, even in the property industry, don’t always ‘get’ the point of valuation or understand how valuers reach their conclusions. Have the new standards addressed this issue?

**MR** That concern permeated four years of work with the prime objective of providing standards that are relevant and easily comprehensible to valuers, clients and the public authorities. All sections were reviewed in that light, and all new parts passed through that filter including:

* Greater clarity on the key concept of Market Value, compensating flaws that have crept into various language versions of EU law;
* A common European Valuation Report for Residential Property;
* New Guidance Notes and Information Papers on subjects of real interest to practicing valuers;
* Clarification of the role of advanced statistical models in line with the new Guidelines of the European Banking Authority;
* A comprehensive approach to Valuation Methodology including detailed exposition of key concepts such as income approach and depreciated replacement cost;
* A unique, landmark exposé of EU Legislation and Property Valuation enabling practicing valuers to understand how much of the real estate regulatory environ­ment is based on EU law, equally valuable to European and national supervisory authorities, policy makers and academics.

It was a collective effort based on a clear concept of the needs of society and the future of the profession.

**Запуск Європейських стандартів оцінки (EVS) 2020**

Інтерв’ю Кшиштофа Гжесіка, голови TEGOVA, та Міхаеля Рейнберга, голови Ради європейських стандартів оцінки

Інтерв'юер Ви випустили ці стандарти за вісім місяців до економічного вільного падіння під впливом пандемії. Це мало вплив?

**KG** Це не стільки вплинуло на розробку стандартів, скільки на фокус та інтерес читача, оскільки наша професія та стандарти, що лежать в її основі, ніколи не є життєво більш актуальними, ніж коли економіка та нерухомість перебувають у вільному падінні. Зникли помилкові впевненості у вартості. Зникла віра в алгоритми, що подрібнюють застарілі дані. Сильно похитнулася впевненість багатьох людей, що вони могли оцінити ринок для себе. В умовах кризи оцінювачі вступають у свої права, спираючись на свій досвід, інтуїцію та глибокі знання місцевого ринку, щоб з’ясувати цінність.

Інтерв'юер Існує сильне відчуття, що криза подвійна: вірусна та кліматична, дехто навіть робить зв'язок. Чи вплинуло потепління клімату на ваші стандарти як-небудь суттєво?

**KG** Так, тому що EVS розробляються з урахуванням правового порядку ЄС, і 2020 рік став роком, коли Союз ставив перед собою цілі щодо вуглецевої нейтральності до 2050 року та зменшення викидів парникових газів на 55% до 2030 року. 36% викидів парникових газів в ЄС призвели до національних стратегій довгострокового ремонту, передбачених ЄС, деякі з яких містять юридичні зобов’язання відновити будівлю до вищого рівня енергоефективності до фіксованої дати або до певної точки перегину (наприклад, оренда , продаж), що створює неминучу велику вартість, що впливає на витрати.

Відповідно, EVS 2020 підвищує оцінку енергоефективності до стандартного статусу та радить оцінювачам інтегрувати ці чіткі регуляторні витрати у своє визначення ринкової вартості. Це лише початок складного процесу оцінки, але це морська зміна для обов’язково консервативної професії. Наш обов’язок - не політизувати процес визначення вартості, але якщо через три роки енергетичний рейтинг вашої будівлі буквально виведе його з ринку, у вас виникне питання оцінки.

Інтерв'юер Багато людей, навіть у сфері нерухомості, не завжди "розуміють" питання оцінки або розуміють, як оцінювачі роблять свої висновки. Чи вирішували нові стандарти це питання?

Цей задум охоплював чотири роки роботи з основною метою забезпечення стандартів, які є доречними та легко зрозумілими для оцінювачів, клієнтів та державних органів. Усі розділи були переглянуті в такому світлі, і всі нові частини пройшли через цей фільтр, включаючи:

• Більша чіткість ключової концепції ринкової вартості, що компенсує недоліки, що вкрались у різні мовні версії законодавства ЄС;

• Спільний європейський звіт про оцінку житлової власності;

• Нові настанови та інформаційні документи з питань, що представляють реальний інтерес для практикуючих оцінювачів;

• Уточнення ролі вдосконалених статистичних моделей відповідно до нових Керівних принципів Європейського банківського управління;

• Комплексний підхід до методології оцінки, що включає детальне викладення таких ключових понять, як підхід до доходу та амортизована відновна вартість;

• Унікальна, знакова експозиція законодавства ЄС та оцінки майна, що дозволяє практикуючим оцінювачам зрозуміти, яка частина регуляторного середовища у сфері нерухомості базується на законодавстві ЄС, що однаково цінно для європейських та національних наглядових органів, політиків та науковців.

Це були колективні зусилля, засновані на чіткій концепції потреб суспільства та майбутнього професії.

**Запуск европейских стандартов оценки (EVS) 2020**

Интервью Кшиштофа Гжезика, председателя TEGOVA, и Михаэля Рейнберга, председателя Совета по европейским стандартам оценки

Интервьюер. Вы ввели эти стандарты в течение восьми месяцев после начала экономического спада, вызванного пандемией. Имело ли это влияние?

**KG**. Это не столько повлияло на разработку стандартов, сколько сфокусированность и интерес читателя, потому что наша профессия и стандарты, лежащие в ее основе, никогда не были более жизненно важными, чем когда экономика и недвижимость находятся в состоянии свободного падения. Исчезли ложные представления о ценности. Исчезла вера в алгоритмы, обрабатывающие устаревшие данные. Сильно поколеблена уверенность многих, что они могли самостоятельно оценить рынок. В условиях кризиса оценщики осознают свою ценность, полагаясь на свой опыт, интуицию и глубокие знания местного рынка для определения стоимости.

Интервьюер Существует сильное ощущение, что кризис имеет двоякий характер: вирусный и климатический, причем некоторые даже связывают его. Повлияло ли потепление климата каким-либо образом на ваши стандарты?

**KG** Да, потому что EVS разрабатываются в соответствии с правовым режимом ЕС, и 2020 год стал годом, когда Союз поставил перед собой цели по обеспечению углеродной нейтральности к 2050 году и сокращению выбросов парниковых газов на 55% к 2030 году. Тот факт, что на здания приходится 36% выбросов парниковых газов в ЕС привели к утвержденным ЕС национальным долгосрочным стратегиям реновации, некоторые из которых содержат юридические обязательства отремонтировать здание до более высокого уровня энергоэффективности к установленной дате или в определенный момент перелома (например, аренда , продажа), неизбежно создавая значительную стоимость, влияющую на стоимость.

Соответственно, EVS 2020 повышает оценку энергоэффективности до статуса «Стандарт» и рекомендует оценщикам учитывать эти четкие нормативные затраты при определении рыночной стоимости. Это только начало сложного процесса оценки, но это кардинальное изменение для обязательно консервативной профессии. Наш долг - не политизировать процесс определения стоимости, но если через три года энергетический рейтинг вашего здания буквально снимет его с рынка, у вас возникнут проблемы с оценкой.

Интервьюер Многие люди, даже в сфере недвижимости, не всегда «понимают» суть оценки или понимают, как оценщики приходят к своим выводам. Решили ли новые стандарты эту проблему?

**MR**. В течение четырех лет эта проблема была направлена ​​на достижение главной цели - предоставить стандарты, которые актуальны и легко понятны оценщикам, клиентам и государственным органам. Все разделы были рассмотрены в этом свете, и все новые части прошли через этот фильтр, включая:

• Повышение ясности ключевой концепции рыночной стоимости, устранение недостатков, которые укоренились в различных языковых версиях законодательства ЕС;

• Общий европейский отчет об оценке жилой собственности;

• Новые инструкции и информационные документы по вопросам, представляющим реальный интерес для практикующих оценщиков;

• Разъяснение роли передовых статистических моделей в соответствии с новыми Руководящими принципами Европейского банковского управления;

• Комплексный подход к методологии оценки, включая подробное изложение ключевых понятий, таких как доходный подход и остаточная стоимость замещения;

• Уникальное, знаковое изложение законодательства ЕС и оценки собственности, позволяющее практикующим оценщикам понять, какая часть нормативно-правовой среды в сфере недвижимости основана на законодательстве ЕС, что одинаково ценно для европейских и национальных надзорных органов, политиков и ученых.

Это были коллективные усилия, основанные на четком понимании потребностей общества и будущего профессии.