

# European Valuation Standards – EVS



Deutscher Verein für Vermessungswesen  
Landesverein Berlin-Brandenburg e. V.

Geodätisches Kolloquium am 01.10.2009 TU Berlin

## European Valuation Standards von TEGoVA

**Dipl.- Ing. Christoph Pöttinger,**

**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**

**Brandenburg an der Havel**

**AK 6 Immobilienwertermittlung - Delegierter des BDVI bei TEGoVA**

Stand : 09/ 2009

# European Valuation Standards – EVS

- ▶ 1        **TEGoVA**
- ▶ 1.1     Geschichte
- ▶ 1.2     Profil
- ▶ 1.3     Ziele
- ▶ 1.4     Organisation
- ▶ 1.5     Mitglieder
- ▶ 1.6     Deutsche Delegation bei TEGoVA
- ▶ 1.7     Produkte / Projekte
- ▶ 2        **EVS**
- ▶ 3        **AUSBLICK**

# European Valuation Standards – EVS

- ▶ 1            **TEGoVA**
- ▶ 1.1        **Geschichte**
- ▶ 1977      Gründung unter dem Namen TEGOVOFA  
              “The European Group of Valuers of Fixed Assets”  
              Gründungsländer :  
              Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien,  
              Irland
- ▶ 1978      Erstveröffentlichung der EVS
- ▶ 1996      EUROVAL (unter dem Dach von CEPI)  
              „European Property Valuers Association“
- ▶ 1999      Zusammenschluss in TEGoVA  
              “The European Group of Valuers‘ Associations”

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 1 **TEGoVA**

### ▶ 1.2 Profil

- Dachverband der europäischen Organisationen mit Bereichen in der Immobilienwertermittlung
- keine Regierungsorganisation
- keine Gewinnerzielungsabsichten
- Verband nach belgischem Recht mit Sitz in Brüssel
- Internet : [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

# European Valuation Standards – EVS

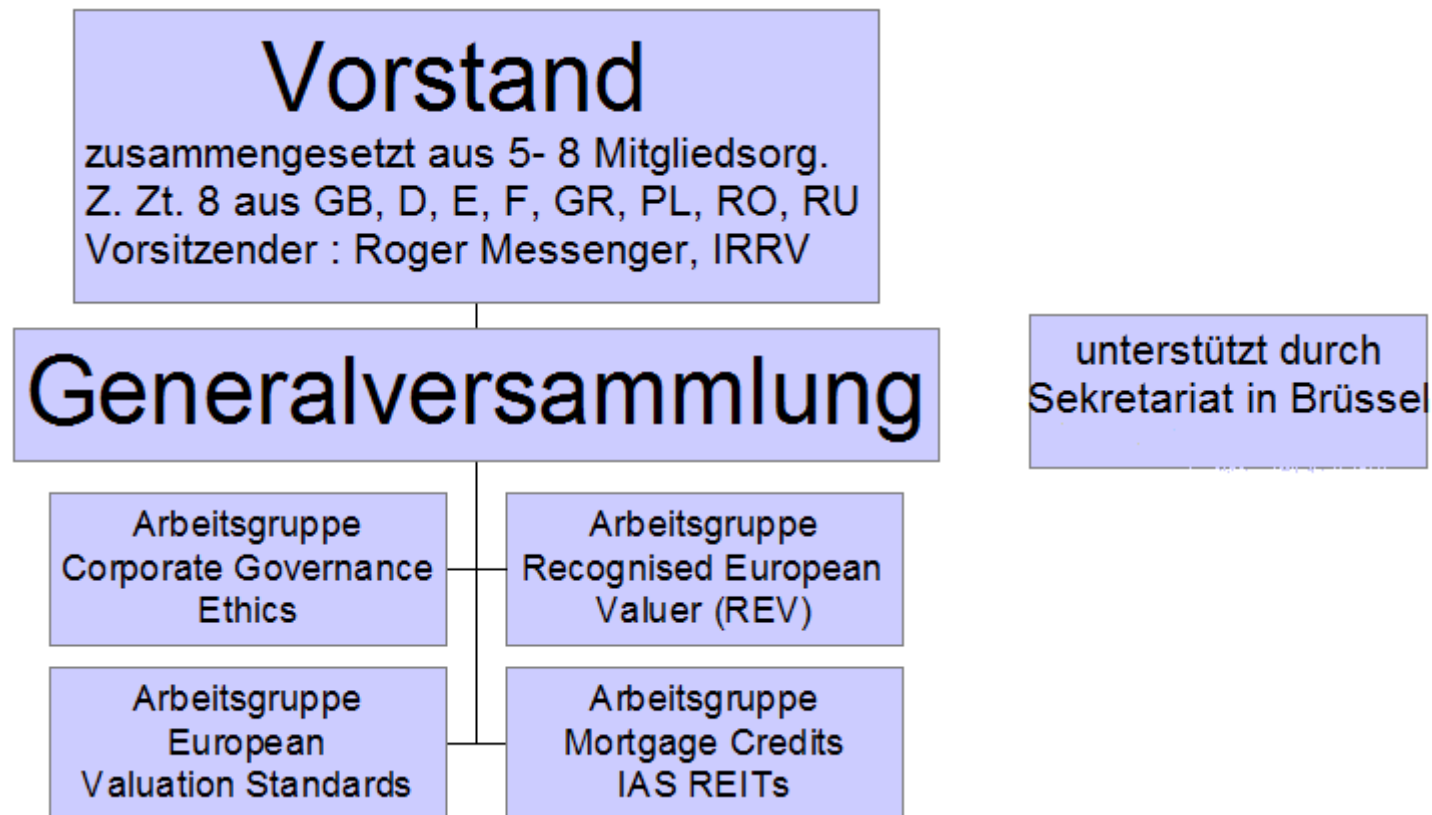
## ▶ 1 **TEGoVA**

### ▶ 1.3 Ziele

- Entwicklung und Verbreitung einheitlicher europäischer Standards für die Wertermittlungspraxis
- Unterstützung der Mitglieder bei der Implementierung der Standards
- Empfehlungen zur Ausbildung und Qualifizierung von Immobiliensachverständigen
- Empfehlungen zu Berufsgrundsätzen von Immobiliensachverständigen
- Kontaktpflege zu EU-Gremien und internationalen Organisationen mit Bezug auf die Immobilienwirtschaft

# European Valuation Standards – EVS

- ▶ 1 **TEGoVA**
- ▶ 1.4 Organisation



# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 1 **TEGoVA**

### ▶ 1.5 Mitglieder



- ▶ 39 Verbände aus 23 Ländern

- genannt TMA (TEGoVA Member Organisations)

- ▶ Es wird unterschieden zwischen :

- Vollmitglied (EU-Mitgliedstaaten)

- assoziiertes Mitglied (restliche europäische Staaten)

- Beobachter

# European Valuation Standards – EVS

- ▶ 1 **TEGoVA**
- ▶ 1.5 Mitglieder



- ▶ rot : voll
- ▶ grün : assoziiert
- ▶ blau : Beobachter

# European Valuation Standards – EVS

- ▶ 1 **TEGoVA**
- ▶ 1.6 Deutsche Delegation bei TEGoVA  
besteht aus 5 nationalen Verbänden



# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 1 **TEGoVA**

### ▶ 1.6 Deutsche Delegation bei TEGoVA ([www.tegova.de](http://www.tegova.de))

- BDVI - Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e. V.
- BVS - Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
- IVD - Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.
- vdp - Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.
- VÖB - Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V.

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 1 **TEGoVA**

### ▶ 1.7 Produkte / Projekte

- Corporate Governance / ethic rules for valuers
- MER - Minimum Educational Requirements EVS
- REV - Recognised European Valuer
- European Valuation Standards, EVS 2009
- Sonstiges

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 1 **TEGoVA**

### ▶ 1.7 Produkte / Projekte

– Berufsgrundsätze für Sachverständige in der Immobilienwertermittlung

(Corporate Governance / ethic rules for valuers)

- » Unabhängigkeit / Eigenverantwortung / Integrität
- » Kompetenz / Anwendung anerkannter Methoden
- » Qualifizierung und Weiterbildung
- » Vertraulichkeit
- » Auf Verlässlichkeit der Quellen achten
- » Interessenkonflikte / Mehrfachtigkeit meiden
- » Wirtschaftlichkeit und Sorgfalt
- » Vergütungstransparenz
- » Seriosität bzgl. Werbung / Wettbewerb
- » Kollegialität

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 1 **TEGoVA**

### ▶ 1.7 Produkte / Projekte

- Mindestanforderungen für die Ausbildung von Sachverständigen für Immobilienwertermittlungen in jeder Mitgliedsorganisation (MER = Minimum Educational Requirements)
  - » Grundlagenwissen Volks- und Betriebswirtschaft, Mathematik und Statistik, Umweltschutz
  - » Kenntnisse des Immobilienmarktes, in Bautechnik, Internationale Standards für die Immobilienwertermittlung
  - » vertiefte Kenntnisse in Grundstücks- und Immobilienrecht, Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, Steuerrecht, Prinzipien und Methoden in der Immobilienwertermittlung

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 1 TEGoVA

### ▶ 1.7 Produkte / Projekte

– *Approved by TEGoVA*

» *Anerkennung von gemäß EN 45013 akkreditierter Zertifizierungsstellen, an insgesamt 3 Zertifizierungsstellen wurde das Zeichen „Approved by TEGoVA“ verliehen in: D, GR, CZ; Auslauf Anfang 2007*

– REV (Recognised European Valuer)

» Anerkennung des einzelnen Sachverständigen als Indikator einer besonderen professionellen Eignung

» Anerkennung über Berufsverband

» detaillierte Definition der Anforderungen, aufbauend auf dem „Qualified Valuer“ (EVS-Standard 2), den MER und den Berufsregeln (tlw. unterhalb nationaler, berufrechtlicher Voraussetzungen)

» etabliert seit Mai 2008



# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 **EVS**

### **Ziele**

1. Sachverständigen bei der Ausarbeitung von verständlichen Gutachten zur Vorlage bei ihren Kunden durch klare Vorgaben Unterstützung zu leisten
2. die Einheitlichkeit von Wertbegriffen und Ansätzen bei der Wertermittlung durch die Verwendung von Standarddefinitionen zu fördern
3. den Nutzern von Wertermittlungen eine bessere Kenntnis und ein höheres Verständnis bestimmter Begriffe und Definitionen zu ermöglichen, so dass sie die auf Grundlage ihrer Aufträge ermittelten Werte optimaler verwerten zu können

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS

4.den Nutzern von Wertermittlungen einen Maßstab in die Hand zu geben mit Hilfe eines Qualitätsstandards für die Validierung von anerkannten Qualifikationen und Vorgangsweisen. Dieses soll gefördert werden durch TEGoVA-eigene Anerkennungsprogramme.

5.die Bereitstellung von Transparenz nationaler Bestimmungen und europäischer Regularien für die Immobilienwertermittlung

6. das Bewusstsein hinsichtlich der Bedeutung von Sachverständigen zu erhöhen

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS

### Anwendungsbereich

» Wertermittlungen von

» Grundbesitz aller Art

» *Industriebetriebe und Maschinen*

» *Unternehmen und immaterielle  
Vermögenswerte*

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS 2009

- ▶ Veröffentlichung und Vorstellung am 01.04.2009 anlässlich einer internationalen Konferenz für Immobilienwertermittlung in Warschau als bisher 6. Ausgabe der EVS
- ▶ Änderungen zu vorherigen Ausgaben :
  - ▶ beinhaltet nur Standards und Applikationen
  - ▶ Richtlinien (Guidance Notes) und Länderkapitel folgen getrennt
  - ▶ aktualisiert
  - ▶ stärkere Konzentration auf EU-Recht
  - ▶ klarere Struktur und verbesserte Lesbarkeit

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS 2009

### Aufbau

- » Vorwort
- » Mitglieder des Redaktionsausschusses
- » Einleitung
- » 1. Teil
  - 5 Standards (EVS)
  - „Grundsätze der Wertermittlung“*
- » 2. Teil
  - 5 Anwendungen (EVA)
  - „Besonderheiten der Wertermittlung bezogen auf bestimmte Bereiche“*
- Glossar
- Mitgliedsverbände bei TEGoVA

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS 2009

### ▶ Standard 1: Market Value - Marktwert

▶ **Market Value** is the estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgably, prudently, and without compulsion.

▶ **Der Marktwert** ist der geschätzte Betrag, zu dem ein (Immobilien-)vermögen zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS 2009

### ▶ Standard 1: Market Value - Marktwert

- International Standards  
Vorgabe zur Einhaltung internationaler Normen,  
insbesondere der IVS
- European Directives and National Law And Practice  
IVS nur dann, wenn in Einklang mit EU-Recht, EVS nur  
dann, wenn in Einklang mit nationalem Recht
- Derogation from European Standards  
Abweichung von EVS nur in begründeten Ausnahmefällen

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 **EVS 2009**

### ▶ Standard 2:

### ▶ Valuation Bases Other than Market Value

Der Sachverständige soll den Zweck angeben, dem die Wertermittlung dient, bevor er einen vom Marktwert abweichenden Wertbegriff, der in Standard 2 aufgeführt ist, heranzieht.

Nur anerkannte Grundlagen für die Wertermittlung, die mit der internationalen Wertermittlungspraxis, den europäischen und den nationalen Gesetzen/Vorschriften vereinbar sind, sonstige Regelungen und die Erfordernisse für den Kunden sollen herangezogen werden, unter Vorbehalt der vorrangigen Prinzipien der Transparenz, Konsistenz und Kohärenz. Das Ergebnis wird nicht den Marktwert liefern.

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS 2009

### ▶ Standard 3: The Qualified Valuer

Jede Wertemittlung, die gemäß dieser Standards vorgenommen wird, **muss** von einem Qualifizierten Sachverständigen oder unter seiner strengen Überwachung erstellt werden.

Sachverständige halten stets die höchsten Standards in Bezug auf Rechtschaffenheit und Zuverlässigkeit aufrecht und führen ihre Tätigkeiten nicht zum Schaden für ihre Kunden, die Öffentlichkeit, ihrem Berufsverständnis oder ihrem jeweiligen nationalen Berufsverband aus.

Alle Qualifizierten Sachverständigen sowie ihre Berufsverbände sind aufgefordert, den Verhaltenskodex von TEGoVA zu folgen.

# European Valuation Standards – EVS

- ▶ **2 EVS 2009**
- ▶ Standard 4: The Valuation Process

Die Vertragsgestaltung sowie die Grundlagen der Immobilienwertermittlung müssen vor Gutachtenerstellung schriftlich vereinbart sein.

Die schriftliche Wertermittlung muss sowohl in ihrer Recherche, Aufbereitung und Präsentation den in diesem Standard aufgeführten professionellen Erfordernissen genügen.

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS 2009

### ▶ Standard 5: Reporting the Valuation

Das Gutachten muss in schriftlicher Form mit klarer Struktur und in einer solchen professionellen Art erstellt werden, welche hinsichtlich Auftrag, Zweck, Grundlagen, verwendeter Verfahren, dem Ergebnis und der künftigen Verwendung transparent und nachvollziehbar ist.

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS 2009

### ▶ EVA

- ▶ Application 1: Valuation for the Purpose of Financial Reporting

Wertermittlungen für Bilanzierungszwecke

- ▶ Application 2: Valuation for Lending Purposes

Wertermittlungen für Beleihungszwecke

- ▶ Application 3: Property Valuation for Securitisation Purposes

Wertermittlung von Eigentum zum Zwecke der Verbriefung

- ▶ Application 4: Assessment of Insurable Value

Einschätzungen für Versicherungswerte

- ▶ Application 5: Application of Investment Value (Worth) for Individual Investors

Wertermittlungen für Investitionszwecke

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 2 EVS 2009

- Zusammenfassung
  - Position der EVS in der „Standards-Welt“
  - praktische Relevanz der EVS 2009
  - Übereinstimmung des Deutschen Wertermittlungsrechts mit den EVS
- Lob / Kritik / Anregungen bezüglich der EVS / der neuen EVS 2009

# European Valuation Standards – EVS

## ▶ 3 AUSBLICK

- ▶ Weiterentwicklung: Länderkapitel, Richtlinien/Guidance Notes, etc. in elektronischer Form;
  - EVS 2012 !?
  - REV (Recognised European Valuer)
  - Organisatorisches bei TEGoVA
  - Diskussion
  - Internet: [tegoval.org](http://tegoval.org), [tegoval.de](http://tegoval.de);  
[ivsc.org](http://ivsc.org)