

European Valuer



Europejski Urząd Nadzoru Bankowego potwierdza ograniczenia w wykorzystywaniu metod statystycznych w wycenie

Jak informowaliśmy w październiku 2016 r. na łamach kwartalnika *European Valuer*, w zeszłym roku holenderski parlament zmienił obowiązujące prawo wdrażające Dyrektywę w sprawie kredytów hipotecznych (2014/17/UE), zezwalając bankom na udzielanie pożyczek hipotecznych na podstawie wartości, które zostały oszacowane za pomocą zautomatyzowanych modeli wyceny (AVM) bez udziału wykwalifikowanego rzeczoznawcy, w przypadku kredytów hipotecznych, w których wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) nie przekracza 90%. TEGoVA utrzymuje, że takie przepisy stoją w sprzeczności z prawem europejskim, co znalazło potwierdzenie w opinii prawnej, która stwierdza, że zgodnie z Dyrektywą w sprawie kredytów hipotecznych wykorzystanie modeli AVM bez udziału rzeczoznawcy jest niedopuszczalne, a ponadto, zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wymogów kapitałowych (UE) nr 575/2013 (CRR), metody statystyczne (w tym AVM) mogą być stosowane tylko do monitorowania wartości nieruchomości i do identyfikowania nieruchomości wymagających ponownej wyceny. Stosowanie takich metod nie jest jednak dopuszczalne jako forma faktycznej wyceny nieruchomości.

Wspomniana wyżej opinia wywołała pewien niepokój w kręgach bankowych, a na początku tego roku niewymieniony z nazwy bank zwrócił się do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego z wnioskiem o wydanie szczegółowej wykładni dla artykułów 229 i 208(3).

Artykuł 229 Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych stanowi, że w kontekście metody opartej na wewnętrznych ratingach lub metody IRB, „(...) zabezpieczenie jest wyceniane przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie wartości rynkowej lub poniżej tej wartości. Instytucja wymaga od niezależnego rzeczoznawcy jasnego i przejrzystego udokumentowania wartości rynkowej. W państwach członkowskich, które (...) ustanowiły rygorystyczne kryteria oceny bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, nieruchomość może być natomiast wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości lub poniżej tej wartości. Wartość zabezpieczenia jest wartością rynkową lub bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości pomniejszoną tak, aby uwzględnić wyniki monitorowania wymaganego zgodnie z art. 208 ust. 3 oraz wszelkie uprzywilejowane rozszczenia do nieruchomości.”

Artykuł 208(3) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych określa także następujące wymagania dotyczące „monitorowania wartości nieruchomości” oraz „wyceny nieruchomości”:

„(a) instytucje regularnie monitorują wartość nieruchomości: nie rzadziej niż raz w roku w przypadku nieruchomości komercyjnych i co trzy lata w przypadku nieruchomości mieszkalnych. Instytucje przeprowadzają częstsze monitorowanie w przypadku wystąpienia istotnych zmian warunków rynkowych;

(b) wycena nieruchomości podlega weryfikacji, jeżeli informacje będące do dyspozycji instytucji wskazują, że wartość nieruchomości mogła istotnie się obniżyć w stosunku do ogólnych cen rynkowych, a weryfikację tę przeprowadza rzeczoznawca, który posiada kwalifikacje, zdolności i oświadczenie niezbędne do przeprowadzenia wyceny i który pozostaje niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania

kredytu. W przypadku kredytów przekraczających 3 mln EUR lub 5% funduszy własnych instytucji wycena nieruchomości jest weryfikowana przez takiego rzeczoznawcę przynajmniej raz na trzy lata.

Do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny instytucje mogą wykorzystywać metody statystyczne.”

12 maja 2017 roku Europejski Urząd Nadzoru Bankowego wystosował następującą odpowiedź:

„Zgodnie z zapisami ostatniego akapitu artykułu 208(3) „do monitorowania wartości nieruchomości i określania potrzeb w zakresie ponownej wyceny” można wykorzystać model statystyczny. Ten ostatni akapit wyjaśnia, w jaki sposób instytucje mogą monitorować wartość nieruchomości, zgodnie z artykułem 208(3) (a).

Natomiast artykuł 208(3) (b) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych (CRR) stanowi, że w pewnych okolicznościach „wycena nieruchomości podlega weryfikacji”, a „weryfikację tę przeprowadza rzeczoznawca, który posiada kwalifikacje, zdolności i doświadczenie niezbędne do przeprowadzenia wyceny i który pozostaje niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.”

Artykuł 208(3) (b) CRR nie zezwala zatem na stosowanie modelu statystycznego, jako jedynej środka weryfikacji wyceny nieruchomości. To samo dotyczy artykułu 229(1) tego rozporządzenia.”

Powyższa autorytatywna interpretacja powinna z pewnością zainspirować Komisję Europejską do wywierania nacisku na rząd Holandii w celu skłonienia go do zmiany nieprzemysłanych przepisów dotyczących AVM wprowadzonych w tym kraju.

Wiadomość od Przewodniczącego TEGoVA

Koledzy i Koleżanki,



Debata na temat stosowności wykorzystywania statystycznych metod wyceny trwa już od dziesięcioleci, ale kwestia ta znów znalazła się w centrum uwagi w skutek szybkiego

rozwoju zautomatyzowanych modeli wyceny, który nastąpił w momencie, gdy Unia Europejska, poprzez Dyrektywę w sprawie kredytów hipotecznych i Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych, ogranicza ich wykorzystanie w wycenie nieruchomości dla celów udzielania kredytów hipotecznych.

W ubiegłym roku holenderski parlament naruszył prawo UE, zezwalając bankom na udzielanie kredytów hipotecznych w pewnych okolicznościach na podstawie wartości, które zostały oszacowane za pomocą zautomatyzowanych modeli wyceny (AVM). TEGoVA dąży do zmiany tego holenderskiego prawa poprzez dialog, który prowadzi z Komisją Europejską. Europejscy rzeczoznawcy majątkowi są otwarci na rozwój technologicznie zaawansowanych narzędzi wyceny, ale powinniśmy również dostrzegać wady tego typu nowinek i podchodzić do nich z ostrożnością.

Od czasu kryzysu finansowego rzeczoznawcy majątkowi są poddawani intensywnej kontroli. Pojawiły się liczne pytania dotyczące poziomu naszego wykształcenia, szkoleń, kompetencji, niezależności, etyki i metodologii, które wykorzystujemy. W odpowiedzi na te wątpliwości, TEGoVA wprowadziła wspólne europejskie tytuły uznania zawodowego REV i TRV, a nasze Europejskie Standardy Wyceny są stale aktualizowane, aby zapewniać wsparcie dla rzeczoznawców.

Jak wskazano w raporcie przygotowanym przez prof. George'a Matysiaka, którego podsumowanie znajduje się w tym wydaniu, europejski przemysł zautomatyzowanych modeli wyceny jest owiany tajemnicą. Bardzo ciężko jest zweryfikować trafność modeli, które są reklamowane i sprzedawane jako bardzo skomplikowane i zaawansowane narzędzia. Czy zautomatyzowane modele wyceny mogą uzyskiwać odpowiednią trafność wyników w tych licznych europejskich krajach, w których dane na temat sprzedaży nieruchomości są bardzo trudne do uzyskania? Jeśli zarówno

rzeczoznawcy, jak i konsumenci mają zaufać technologii zautomatyzowanych modeli wyceny, muszą mieć pewność co do trafności uzyskiwanych dzięki nim wyników, a same modele muszą zostać objęte taką samą kontrolą, co rzeczoznawcy.

Oferujemy obecnie możliwość dostarczenia materiałów z kwartalnika *European Valuer* w formie, która ułatwi tłumaczenie go na dowolny język ojczysty osób zainteresowanych. Aby skorzystać z tej opcji, należy wysłać wiadomość e-mail do redaktora, Johna Robertsa, na adres jcroberts54@hotmail.com, a tekst artykułów zostanie przesłany w całości razem z powiązаныmi obrazami, aby możliwe było odtworzenie repliki oryginalnego artykułu.

Polska wersja została już szeroko rozpowszechniona. Tłumaczenie na języki ojczyste pomoże nagłośnić przekaz TEGoVA, docierając do środowisk rzeczoznawców majątkowych w Europie i krajach pozaeuropejskich.

Życzę wam wszystkim przyjemnej i spokojnej sesji letniej.

Krzysztof Grzesik REV

Wybrano nowy Zarząd TEGoVA



Głównym punktem agendy Wiosennego Zgromadzenia członków TEGoVA, które odbyło się 22 kwietnia w Belgradzie był wybór nowego Zarządu, a także jego Przewodniczącego. Dwunastu kandydatów rywalizowało o osiem stanowisk, obejmowanych na trzyletnią kadencję. Nowi członkowie Zarządu przedstawieni na fotografii to odpowiednio od lewej: **Wolfgang Kälberer** (vdp – Stowarzyszenie Niemieckich Banków Pfandbriefe), **Roger Messenger** (IRRV – Instytut Taksacji Powszechnej i Wyceny), **Danijela Ilić** (NAVS – Narodowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców Serbii), **Krzysztof Grzesik** (PFSRM), **Silvia Cappelli** (ASSOVB – Stowarzyszenie Firm Zajmujących się Wyceną Nieruchomości dla Sektora

Bankowego), **Jean-François Drouets** (AFREXIM – Francuskie Stowarzyszenie Firm Zajmujących się Wyceną Nieruchomości), **Konstantinos Pallis** (AVAG – Stowarzyszenie Greckich Rzeczoznawców) oraz **Patrick Davitt** (IPAV – Instytut Zawodowych Licytatorów i Rzeczoznawców). Zgromadzenie wybrało także ponownie **Krzysztofa Grzesika (REV)** na stanowisko Przewodniczącego Zarządu TEGoVA.

Dziękując Zgromadzeniu, Krzysztof Grzesik powiedział, że zarówno on jak i inni członkowie Zarządu zamierzają nadal realizować plan biznesowy zatwierdzony przez Zgromadzenie rok temu w Brukseli. Nacisk zostanie położony na dalszy rozwój tytułów uznania zawodowego REV i TRV w całej Europie, a także na aktualizację flagowego produktu TEGoVA – Europejskich Standardów Wyceny. Standardy te po raz pierwszy zawierać będą część dotyczącą wyceny nieruchomości mieszkalnych. Ponadto, biorąc pod uwagę założoną niedawno Radę ds. europejskiej praktyki i metodologii wyceny (EVPMB), priorytetem TEGoVA pozostaje także formułowanie wskazówek dotyczących metodologii wyceny nieruchomości. Nadrzędnym celem zespołu kierowniczego TEGoVA będzie podniesienie prestiżu, kompetencji oraz statusu europejskiego zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Wyzwania dla trafności zautomatyzowanych modeli wyceny w Europie

Ostatni raport sporządzony przez profesora George'a Matysiaka wzbudził wątpliwości dotyczące trafności wyników uzyskiwanych wskutek zastosowania zautomatyzowanych modeli wyceny (AVM) w Europie. George Matysiak jest wizytującym profesorem na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie; wykłada także w Szkole Ekonomii Zarządzania w Lizbonie (ISEG) i w Szkole Zarządzania Uniwersytetu w Antwerpii. Wcześniej pracował jako profesor specjalizujący się w zagadnieniach dotyczących inwestowania w nieruchomości w szkole biznesu Henley Business School przy University of Reading, a także jako starszy pracownik naukowy londyńskiego City University/Cass Business School. Profesor Matysiak jest uznanym autorytetem w dziedzinie oceny trafności wyceny.

W sporządzonym raporcie profesor Matysiak zauważył, że „w domenie publicznej nie istnieje zbyt wiele bezstronnych dowodów na trafność wycen uzyskanych dzięki AVM. Europejscy dostawcy tego typu usług niechętnie udostępniają szczegółowe



informacje.”

Chociaż, jak odnotowano w raporcie, operatorzy AVM zdają sobie sprawę, że do zapewnienia wiarygodnych szacunkowych wartości wyceny potrzebują dużej ilości aktualnych danych rynkowych oraz ścisłego filtrowania pod kątem „wartości odstających”, profesor Matysiak zauważa, że operatorzy AVM w Europie niechętnie poddają swoje dane/metodologie niezależnej kontroli, ograniczając się do przekazywania informacji do agencji ratingowych. Brak przejrzystości panujący w europejskim przemyśle AVM został w raporcie skontrastowany z dużą dostępnością wyników dotyczących oceny trafności wyceny w Stanach Zjednoczonych, na przykład w postaci danych publikowanych przez firmy *HouseCanary* i *Zillow*. Dane te stanowią punkt odniesienia.

Przykładowo, jeśli uznamy +/- 10% za „dopuszczalny margines błędu”, to na podstawie analizy informacji z 666 hrabstw USA dostępnych w bazie danych firmy *Zillow*, możemy stwierdzić, że średnio około 70% wycen uzyskanych dzięki modelom AVM mieści się w tym zakresie. Raport sugeruje, że ten poziom „prawdopodobnie stanowiłby górny limit dla europejskich modeli AVM”. Jednak w zależności od lokalizacji przedmiotowych nieruchomości dystrybucja trafności wycen ujętych w tym zakresie wynosi od 20% do 92%.

Profesor Matysiak zauważa także, że „pomimo wysokiej średniej trafności wycen uzyskanych metodami statystycznymi, poszczególne wyceny mogą być obarczone dużym błędem i wymagają uzupełnienia w postaci profesjonalnego osądu rzeczoznawcy. Margines błędu wycen AVM będzie się prawdopodobnie zmieniać w zależności od warunków rynkowych, rodzajów nieruchomości i krajów, w których stosowane są modele AVM.”

Raport wieńczy konkluzja stwierdzająca, że aby możliwe było przeprowadzenie znaczącej debaty na temat trafności i użyteczności wycen uzyskanych dzięki modelom AVM w Europie, operatorzy muszą udostępnić swoje modele do niezależnego testowania i weryfikacji pod kątem trafności uzyskiwanych wyników.

Prezentację raportu profesora Matysiaka przedstawioną podczas Wiosennego Zgromadzeniu TEGoVA w Belgradzie można pobrać ze strony www.tegova.org.

Dlaczego regresja nie jest skuteczna w wycenie nieruchomości



Barbara Majewska
MRICS, Rzeczoznawca
Majątkowy

Nieruchomości stanowią dobra charakteryzujące się znaczną heterogenicznością.

Nie istnieją dwie identyczne nieruchomości, a jeśli nawet można uznać je za bardzo podobne to nie zdarza się, że są one przedmiotem transakcji w tym samym momencie. Nieruchomości posiadają zarówno cechy obiektywne (przeznaczenie, położenie geograficzne, powierzchnię, kondygnację, rok budowy itp.), jak i subiektywne (jakość otoczenia, standard wykończenia itp.), które oceniane są w różny sposób przez nabywców oraz zbywców w zależności od ich potrzeb: sytuacji majątkowej, rodzinnej, wieku, potrzeb estetycznych itp. Ponadto nabywcy i zbywcy nieruchomości w trakcie negocjacji warunków sprzedaży popełniają wiele błędów poznawczych wynikających z ich stanu wiedzy, cech charakteru i innych czynników towarzyszących transakcji. Rzeczoznawca określający wartość rynkową nieruchomości musi wyciągnąć obiektywne wnioski, oparte na ograniczonych i niedoskonałych danych rynkowych. Każda nieruchomość posiada wiele cech, które ją determinują i które w różny sposób wpływają na decyzje inwestycyjne stron transakcji. Istotne jest, w jaki sposób rzeczoznawca dokona diagnozowania tych cech i ich wpływu na ustaloną cenę transakcji.

Metoda regresji

Wydaje się, że model parametryczny, taki jak regresja, który ma na celu określenie zależności pomiędzy zmienną zależną (wartością/ceną nieruchomości) a jedną lub większą liczbą zmiennych niezależnych (cechami nieruchomości), najlepiej zdiagnozuje te relacje przy określaniu wartości zmiennej zależnej, gdy zmienia się jedna ze zmiennych niezależnych.

Zastanówmy się, czy takie podejście do wyceny jest poprawne, korzystając z przykładu sprzedaży 549 mieszkań znajdujących się w budynkach wielorodzinnych, zbudowanych w latach 70-tych XX wieku, w tej samej technologii wielkopłytkowej, położonych w tej samej dzielnicy. Transakcje zostały zawarte w latach 2004-2016, pomiędzy osobami prywatnymi,

działającymi niezależnie. Różnice w cenach sprzedanych nieruchomości wynikały z różnej powierzchni lokali oraz położenia na kondygnacji. Ponadto lokale różniły się niezidentyfikowaną cechą jakości standardu lokalu oraz jakości otoczenia. Dla potrzeb niniejszej analizy przyjmijmy założenie, że zadaniem rzeczoznawcy jest wycena nieruchomości lokalowej mieszkalnej znajdującej się w tej samej dzielnicy, której wszystkie cechy są zidentyfikowane.

Przystępując do konstrukcji modelu, niech V_i będzie ceną nieruchomości lokalowej oraz A_i powierzchnią lokalu, gdzie $i = 1, \dots, 549$. Przyjmijmy, że model zależności ceny nieruchomości od jej powierzchni jest zdefiniowany równaniem regresji $V_i = \beta_0 + \beta_1 A_i + \varepsilon_i$, gdzie β_0 i β_1 są parametrami regresji liniowej, a przez ε_i oznaczaliśmy błąd. Oczywiście model jest daleki od adekwatności, ale na bazie posiadanych danych możemy do modelu włączyć informację o kondygnacji, bo intuicyjnie wydaje się, że powinna ona mieć istotny wpływ na wartość nieruchomości. Po uwzględnieniu informacji o kondygnacji powstaje model o piętnastu jednowymiarowych równaniach regresji. Tym samym postać modelu jest bardziej rozbudowana, estymatory parametrów są mniej precyzyjne i otrzymamy wyniki o małej wartości diagnostycznej, które mogą być podstawą do dowolnej interpretacji. Na przykład wartość transakcyjna mieszkania o powierzchni 53 m² obliczona na bazie modelu będzie wynosić:

Tabl. 1

Współczynniki i wartości mieszkania o powierzchni 53 m², na podstawie modelu regresji

kondygnacja	0	1	2	3	4	
β_0	-19.7	18	-14.7	-33.8	-11.4	
Wartość [PLN/m ²]	5831	4715	6313	6958	5945	
	5	6	7	8	9	10
	-25.2	-16.4	-13.6	-32.7	-24.4	-28.7
	6576	6401	6017	7074	6484	6761

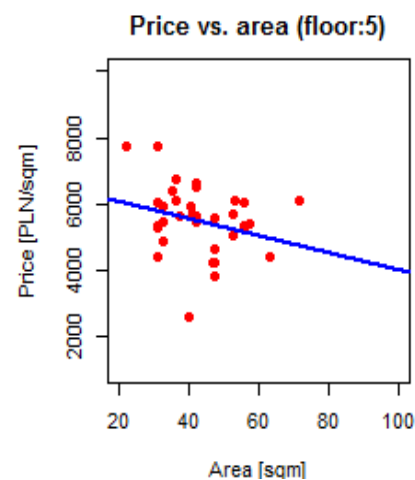
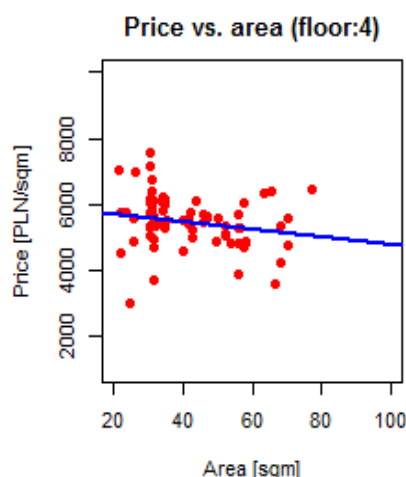
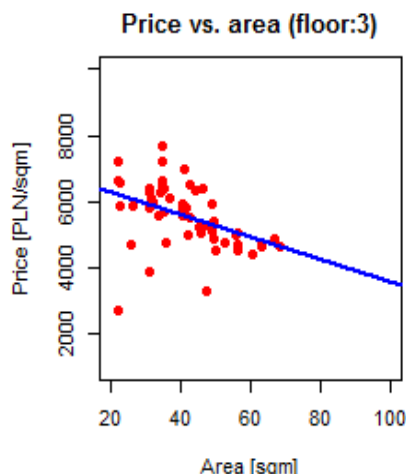
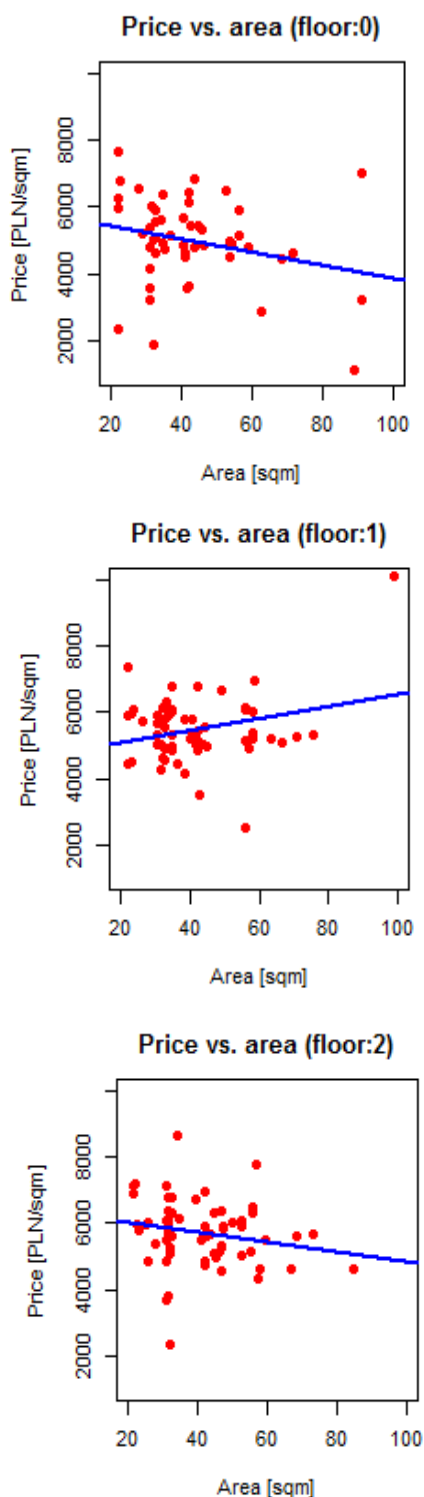
Źródło: opracowanie własne.

Spoglądając na wyniki przedstawione w tablicy 1 zauważamy, że przy zmianie powierzchni mieszkania o 1 m², jego wartość może wzrastać lub maleć od -33.8 (kondygnacja 4) do 18 zł (kondygnacja 1) i nie ma tu regularności. Nie należy oczekiwać, że wyniki dotyczące ceny mieszkania o powierzchni 53 m² będą w jakiś sensowny sposób powiązane z kondygnacją. Przyczyna leży w niewłaściwym modelu i zbyt rygorystycznie przyjętych założeniach. Dwie



cechy: powierzchnia i kondygnacja to za mało by wypowiedzieć się na temat wartości nieruchomości nawet przy dobrym modelu. Zależności pokazane na Wykresie 1 uwidaczniają różnorodną zależność ceny od powierzchni na różnych kondygnacjach

Wykres 1. Regresja ceny vs. powierzchnia dla kondygnacji od 0 do 5.



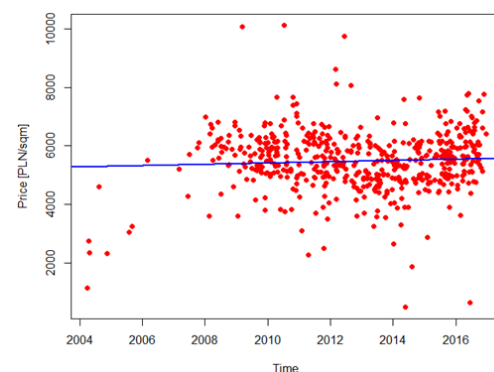
Źródło: opracowanie własne.

Należy zauważyć, że istnieje szereg innych zmiennych, które mogą dywersyfikować cenę nieruchomości w podobnie dramatyczny sposób jak zmienna "piętro". Nie znamy zakresu wpływu tych cech i nie znamy ich wartości dla porównywalnych właściwości.

Rzeczoznawca również musi zbadać zmianę poziomu cen w czasie. W analizowanym przykładzie zmiany te prezentuje Wykres 2, duży rozrzut cen wskazuje, że istnieją dodatkowe czynniki wpływające na decyzje nabywców. Regresja liniowa tej zależności

wyraża się wzorem: $Y = 0,0389x + 3836,8$. Szereg parametrów diagnostycznych wskazuje, że regresja jest niewłaściwym modelem i nie opisuje zależności zmian cen w czasie, czyli powyższy wzór nie pozwoli nam zaktualizować cen transakcyjnych na datę wyceny, chociaż wynik wpisałby się w oczekiwania obserwatorów rynku. Takie wnioskowanie miałoby jednak niską wartość statystyczną.

Wykres.2. Regresja liniowa cena vs. czas
Source:



Źródło: opracowanie własne.

Zwolennicy modeli regresyjnych przyjmują założenie, że ceny transakcyjne zależą w sposób liniowy od określonych cech nieruchomości. Model regresji wielowymiarowej, który w tym podejściu miałby opisywać tę zależność jest jednakże obciążony szeregiem defektów: domniemaniem, że zdefiniowano wszystkie cechy nieruchomości, które wpływają na cenę transakcyjną i że są one niezależne; że związki i zjawiska zaistniałe w przeszłości powtarzają się w przyszłości; że wszystkie nieanalizowane zmienne, w tym wypadku cechy nieruchomości są takie same i związki otrzymane na zbiorze globalnym są aplikowane na małym podzbiore transakcji stanowiącym podstawę bezpośredniej wyceny.

Niektórzy rzeczoznawcy próbują używać modeli regresji do celów wyceny, ale często w praktyce takie wyceny nie opierają się na modelu regresji, lecz model regresji służy uzasadnieniu intuicji rzeczoznawcy.

Rzeczoznawcy adaptując różnorodne modele regresyjne, postępując metodą prób i błędów, odrzucając pewne dane transakcyjne czy modyfikując analizowane cechy dochodzą do modelu, który da wcześniej ustalony wynik. Postępowanie takie nie ma wysokiej wartości jakościowej i co najważniejsze można je traktować, jako manipulację.



Dobre praktyki

Profesjonalista przeprowadzając oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym, poszukuje kwoty, za jaką na danym rynku, w określonym terminie, doszłoby do transakcji sprzedaży nieruchomości o danych cechach, pomiędzy dobrze poinformowanymi i racjonalnie się zachowującymi stronami transakcji. Rzeczoznawca, podobnie jak strony transakcji, nie szuka modelu zależności ceny od cech nieruchomości, ale ustala, za jakie ceny są sprzedawane na danym rynku nieruchomości o tych samych lub podobnych cechach. Zazwyczaj bierze pod uwagę czynniki takie jak rodzaj prawa do nieruchomości, jej położenie, otoczenie, dostępność do usług, dostępność komunikacyjną, wielkość, typ budynku, jego wiek, rodzaj konstrukcji i standard wykończenia.

Następnie rzeczoznawca wybiera i analizuje transakcje porównywalne. Zwykle koncentruje się na konkretnym segmencie rynku, gdzie poszukuje reprezentatywnego zbioru nieruchomości porównawczych, czyli posiadających te same cechy, co nieruchomość wyceniana, wcześniej zidentyfikowana.

Oszacowania wartości nieruchomości rzeczoznawca dokonuje w oparciu o precyzyjnie wybraną wąską grupę nieruchomości porównawczych, które uznano za najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Zwykle możliwe jest znalezienie kilku takich transakcji odpowiednich do bezpośredniego porównania, wybór ich wymaga dużego doświadczenia i wiedzy rynkowej.

Po dokonaniu wizji lokalnej nieruchomości porównawczych (co nie jest możliwe i ekonomicznie uzasadnione w przypadku dużej ilości danych transakcyjnych wymaganych do modeli parametrycznych), rzeczoznawca porównuje każdą z wybranych nieruchomości porównawczych z wycenianą nieruchomością, identyfikuje różnice oraz koryguje wyjściowe ceny transakcyjne poszczególnych nieruchomości porównawczych z uwzględnieniem tych różnic. Proces ten opiera się w dużym stopniu na doświadczeniu rzeczoznawcy, profesjonalnej wiedzy i intuicji.

Należy zwrócić uwagę, że ten tok postępowania pozwala oszacować wartość nieruchomości, nie tylko na rynkach dojrzałych, bogatych w dane transakcyjne, ale również na rynkach nierozwiniętych, gdzie transakcje zachodzą rzadko. Przy skromnym materiale badawczym automatyczne metody statystyczne są

bezużyteczne, podczas gdy kompetentny profesjonalista skutecznie oszacuje wartość przedmiotowej nieruchomości.

Powyższy tekst stanowi streszczenie większego artykułu, który został przygotowany do publikacji w Journal of Real Estate Management and Valuation wydawanym przez Towarzystwo Naukowe Nieruchomości. Współautorami niniejszej pracy są Profesor Grzegorz Krzykowski i Olga Majewska MPhil.

Ukraina: wyzwania związane z działaniem siły wyższej w kontekście wyceny



Ukraina podlega obecnie gwałtownym przemianom. Organizacja, którą reprezentuję, stała się członkiem TEGoVA w zeszłym roku, a w

kwietniu tego roku w Belgradzie w gronie członków grupy pojawiło się także drugie stowarzyszenie ukraińskie, co uznaję za bardzo pozytywny znak. Nasze społeczeństwo świadomie podejmuje kroki zbliżające nas do Europy. Udowodniliśmy, że Ukraina jest krajem europejskim i chcemy, aby panowały u nas europejskie standardy pracy i życia.

Nasz system wyceny istnieje od 25 lat, a model jego regulacji oraz praktyka zawodu nie różnią się zasadniczo od modelu powszechnie akceptowanego w Europie i krajach pozaeuropejskich. Sytuacja gospodarcza i polityczna to najbardziej złożone i interesujące zagadnienia związane z wyceną, a najbardziej dynamicznym zmianom podlega obecnie system bankowy.

Na Ukrainie istnieje ponad dwieście banków, a połowa z nich jest obecnie w stanie likwidacji. Fundusz gwarancji dla depozytów bankowych zarządza aktywami wartości tych banków w wysokości 18 miliardów euro. Te aktywa także wymagają wyceny, co daje naszym rzeczoznawcom majątkowym szansę na zdobycie cennej praktyki i doświadczenia metodologicznego. Doświadczenie to jest zdobywane w sytuacji wystąpienia siły wyższej, co czyni warunki, w jakich pracują rzeczoznawcy zarówno trudnymi, jak i interesującymi.

Duża część prac związanych z wyceną

wiązana jest z egzekwowaniem kredytów niestandardowych, które nasycają rynek nieruchomości, wymagając poważnego rozważenia stosowanych dotąd procedur.

W ukraińskim parlamencie toczy się aktualnie debata na ten temat i niedługo rozpocząć się może sprzedaż gruntów rolnych. Obecnie ten rynek jest prawnie zamknięty, ale obejmuje ponad dziesięć milionów działek stanowiących łącznie ponad 40 milionów hektarów żyznych gruntów.

Państwo ogłosiło szeroko zakrojone plany prywatyzacyjne i planuje w tym roku sprzedaż 270 fabryk i przedsiębiorstw, w tym także tych z nich, które należą do największych na Ukrainie. Proces ten będzie zgodny z uczciwymi zasadami i wymaga przejrzystej oceny wartości aktywów, ale nie będzie to łatwe do przeprowadzenia. Ukraina jest wspinałym krajem o dużym potencjale rynkowym i korzystnej perspektywie na przyszłość, ale urzeczywistnienie tego potencjału wymaga zadbania o skuteczną komunikację między różnymi organami rządowymi regulującymi krajowy rynek.

Zwiększenie zakresu praktyki stosowania międzynarodowych uznanych standardów IVS i EVS wymaga jeszcze wiele pracy, ale jesteśmy gotowi na podjęcie tego wysiłku. Dokończyliśmy tłumaczenie „Niebieskiej Księgi” na język ukraiński i udostępniłmy ją do użytku już pod koniec maja tego roku. W pełni uznajemy ekspertyzę TEGoVA na Ukrainie i liczymy na wsparcia europejskich kolegów w toczących się zmianach.

Najbardziej skutecznie działające stowarzyszenia zawodowe działają poza ograniczeniami wyznaczonymi przez krajowe granice. TEGoVA, tak jak i Unia Europejska, pozwala wyeliminować bariery i ułatwia komunikację i współpracę międzynarodową, dając aktywnym i zdolnym osobom szansę na ujawnienie swojego pełnego potencjału w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego.

Serhii Frolov jest prezesem Ukraińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Bankowych (UABVS) oraz prezesem grupy „Argument” zrzeszającej przedsiębiorstwa z branży wyceny nieruchomości

Zapraszamy do współpracy z kwartalnikiem

Kontakt: John Roberts

johnroberts54@hotmail.com

