



Do Prezesów i Przewodniczących
Sfederowanych Stowarzyszeń,
Rzeczników Majątkowych
i sympatyków naszego zawodu.

Dotyczy: automatycznych modeli wycen (AVM)

Szanowni Państwo !
Koleżanki i Koledzy !

Jakiś czas temu, dowiedzieliśmy się, że pewna grupa pośredników w obrocie kredytami i nieruchomościami oferuje w Polsce wyceny nieruchomości za 1 zł lub za darmo, w ramach podpisania umowy o pośrednictwo nieruchomości. Sprawą tą zajęła się Rada Krajowa PFSRM, podejmując stosowną uchwałę i kierując sprawę w ręce Zarządu Federacji.

Nasze działania skupiły się nie tylko na Urzędzie Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ale także innych organach interwencyjnych. Konkluzją tych działań było pismo z UOKiK, stwierdzające, iż wg Urzędu prawo nie zostało naruszone, a klient nie został wprowadzony w błąd.

Po wyczerpaniu takiej ścieżki odwoławczej postanowiliśmy działać na innym gruncie – na gruncie europejskim. Dzięki działaniom zarządu PFSRM oraz naszych wpływów w Europejskiej Grupie Rzeczników Majątkowych (TEGoVA) zainteresowaliśmy tą sprawą innych członków TEGOVA.

Jako jeden z ośmiu członków Europejskiej Komisji Standardów (TEGoVA) razem z Przewodniczącym TEGoVA, Krzysztofem Grzesikiem wprowadziliśmy ten temat pod obrady Komisji Standardów i uzyskaliśmy poparcie dla pomysłu opracowania standardu dotyczącego AVM. Pomogło nam też to, że już wcześniej pojawił się problem z Rządem Holandii, który wprowadził do swojego prawa możliwość wyceny nieruchomości i udzielania kredytów właśnie dzięki Zautomatyzowanym Modelom Wyceny (AVM), bez uczestnictwa Rzeczników Majątkowych.

Nasze działania na forum członków TEGoVA i w Komisji Standardów TEGoVA, doprowadziły do opracowania i przedłożenia tej sprawy pod głosowanie na Generalnym Posiedzeniu Członków TEGoVA, w październiku 2017r .

Głosowanie zakończyło się sukcesem dla nowego Standardu i Wytycznych (standard EVS6 i wytyczne EVGN 11) i włączeniem ich do zbioru Europejskich Standardów Wyceny 2016.

Materiał przetłumaczony, zawierający treść obu dokumentów znajdą Państwo w załączniku do niniejszej korespondencji.

Mam nadzieję, że działając razem, przeciwstawiając się wchodzeniu instytucji i nieuprawnionych podmiotów w kompetencje przynależne Rzeczoznawcom Majątkowym, będziemy skutecznie ochraniać odbiorców wycen przed wadliwymi oraz powierzchownymi kalkulacjami.

Rozumiejąc, że znajdujemy się w świecie, który nieustannie się zmienia w wyniku użycia nowych technologii, jestem przekonany, że technologie te mogą nam w przyszłości pomóc, jako narzędzie przy wykonaniu wycen. Niestety ostatnie badania TEGoVA pokazują, że na dzień dzisiejszy nie ma dowodów na to, że AVM-y w Europie są skuteczne w szacowaniu wartości rynkowej i instytucje finansowe powinny podchodzić do nich bardzo ostrożnie. Na pewno nie mogą one wyeliminować ani zastąpić rzeczoznawców majątkowych i wierzę, że nigdy nie zastąpią.

Wyceny na podstawie AVM, dla celów monitoringu zabezpieczenia są dopuszczalne przez liczne instytucje finansowe, fundusze inwestycyjne lub inne organizacje, których wyniki należy uwzględnić w bilansach i wynikach finansowych tych instytucji, działających w dużej mierze z zaawansowaną znajomością oczekiwanej całkowitej wartości. Wiem, że to niepopularne stwierdzenie, ale takie są fakty. Natomiast użycie AVM dla celów udzielenia kredytów bankowych, na etapie przyznania kredytów, jest niezgodne z prawem europejskim, a teraz również niezgodne z Europejskimi Standardami Wyceny.

Cieszę się, że działania PFSRM wraz z Członkami Komisji Standardów TEGOVA doprowadziły do ograniczenia możliwości wykorzystania modeli statystycznych w wycenach, poprzez przekonanie i uświadomienie zagrożeń a w konsekwencji doprowadzenie do głosowania przedstawicieli 71 stowarzyszeń z 36 krajów, które zakończyło się podjęciem jednolitego stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Z pozdrowieniami,

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Marek Wiśniewski

Załącznik:

- uchwalone standard i wytyczne wyceny EVS6 i EVGN 11