

## **Europejski Standard Wyceny 6 (EVS 6)**

### **Zautomatyzowane modele wyceny (AVM)**

- 1. Definicja**
- 2. Wprowadzenie**
- 3. Europejskie ramy prawne**
- 4. Komentarz**

#### Europejski Standard Wyceny nr 6

Zautomatyzowane modele wyceny nie mogą być wykorzystywane do tworzenia raportów z wyceny zgodnych z Europejskimi Standardami Wyceny, jeśli nie towarzyszy im proces wyceny oparty między innymi na przeprowadzonych przez rzeczoznawcę majątkowego oględzinach oraz zastosowaniu zawodowego osądu.

Tam, gdzie modele AVM są wykorzystywane, stanowią wyłącznie narzędzie pomagające rzeczoznawcy majątkowemu oszacować wartość, za którą pozostaje odpowiedzialny.

## 1. Definicja

1.1 Zautomatyzowane Modele Wyceny (AVM) mogą być definiowane jako programy komputerowe, których działanie opiera się na danych statystycznych, i które wykorzystują informacje dotyczące nieruchomości do generowania wartości związanych z nieruchomościami lub wartości sugerowanych.

1.2 Statystyczna metoda wyceny dąży do ustalenia wartości nieruchomości bezpośrednio poprzez zastosowanie algorytmu matematycznego do danych zawartych w bazie cen transakcyjnych i informacji na temat cech nieruchomości, pomijając przy tym:

i) faktyczną tradycyjną wycenę, taką jak wycena wykorzystująca podejście dochodowe i porównawcze,

oraz

ii) jakościową ocenę wartości nieruchomości przeprowadzoną przez zawodowego rzeczoznawcę majątkowego.

W związku z tym, w kontekście wyceny nieruchomości modele AVM stanowią po prostu mechaniczne zastosowanie procedury algorytmicznej do analizy wprowadzonych do modelu danych, które nie bierze pod uwagę opinii rzeczoznawcy dotyczących innych istotnych informacji, nie uwzględnia fizycznych oględzin nieruchomości, a także informacji rzeczoznawcy na temat tego, które dane są w danym przypadku mniej a które bardziej istotne dla wyceny.

1.3 Model AVM nie jest wyceną w prawdziwym tego słowa znaczeniu. Może funkcjonować jako punkt wyjścia do rozważań na temat wartości nieruchomości prowadzonych przez niektórych nabywców i sprzedawców. Może też być wykorzystywany przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę jako jeden z elementów składowych kompleksowej analizy rynku, o ile dany rzeczoznawca jest pewny, że posiada odpowiednią wiedzę na temat danych wprowadzonych do modelu AVM i sposobu jego działania (zob. Wytyczna EVGN 11 „Wykorzystanie przez rzeczoznawcę narzędzi statystycznych”).

## 2. Wprowadzenie

2.1 Zautomatyzowane modele wyceny są wykorzystywane do szybkiej i taniej wyceny nieruchomości, posiadają więc pewne naturalne ograniczenia:

- Działają wyłącznie na podstawie danych dotyczących transakcji zarejestrowanych bez dodatkowych informacji o nieruchomości albo wglądu w kontekst transakcji
- Nie obejmują oględzin nieruchomości. Muszą polegać na domyślnym założeniu, że nieruchomość jest w stanie nadającym się do sprzedaży
- Możliwość wzięcia poprawki na zewnętrzne wpływy jest ograniczona
- Zakres odpowiednich danych jest w niektórych obszarach ograniczony
- Zakres odpowiednich niedawnych danych jest w przypadku niektórych nieruchomości

ograniczony

- Możliwość uwzględnienia wyjątkowych cech nieruchomości także jest ograniczona
- Jest mało prawdopodobne, aby modele AVM miały istotne znaczenie dla specjalistycznych nieruchomości

W domenie publicznej istnieje niewiele twardych obiektywnych dowodów i niezależnych ocen dotyczących dokładności modeli AVM w odniesieniu do konkretnych nieruchomości, ponieważ europejscy producenci modeli AVM niechętnie ujawniają takie szczegóły, a podstawowe dane czy konstrukcja samych algorytmów nie są udostępniane do analizy.<sup>1</sup>

2.2 Ograniczenia te mają mniejsze potencjalne negatywne konsekwencje w odniesieniu do standardowych zastosowań modeli AVM wykorzystywanych przy zbiorowym rozpatrywaniu nieruchomości, takich jak:

- Identyfikowanie przez bank nieruchomości wymagającej aktualizacji
- Ocena zaległości w banku
- Identyfikacja przestępstw oszustwa bankowego
- Pełne audyty wycen w banku
- Określanie wskaźników adekwatności kapitałowej w banku
- Wycena portfela nieruchomości według bieżącej ceny rynkowej w banku
- Masowe szacowanie przeprowadzane przez rząd z uwagi na lokalne potrzeby podatkowe
- Oszacowanie rekompensat rządowych za relokację
- Analiza kosztów i korzyści dla potencjalnych wydatków publicznych

2.3 W ostatnich latach modele AVM stały się znacznie bardziej rozpowszechnione w wyniku dążenia do większej racjonalizacji w sektorze nieruchomości i w sektorze finansowym. W raporcie końcowym komisji parlamentarnej z 27 stycznia 2016 r. dotyczącym irlandzkiego kryzysu bankowego stwierdzono, że nadużywanie modeli AVM było jedną z przyczyn tego kryzysu<sup>2</sup>:

*„Jednak w szerszym ujęciu popyt na wyceny aktywów znacznie wzrósł w czasie boomu na rynku nieruchomości i coraz powszechniejsze stało się poleganie na nieformalnych standardach wyceny, takich jak wyceny przeprowadzane „zza biurka” czy wyceny wykonywane „przejazdem”, przy których rzeczoznawca nie wchodzi na teren nieruchomości. Takie wyceny nie wiązały się z przeprowadzeniem jakichkolwiek oględzin i stanowiły ograniczony (a czasem w pełni zautomatyzowany lub generowany komputerowo) proces szacowania wartości. Przegląd instytucji finansowych przygotowany przez Bank Centralny wykazał, że wiele z nich wykorzystywało tego typu wyceny, tak jakby były one formalnymi pełnymi wycenami. [74 – Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future (Raport Banku Centralnego, proces wyceny nieruchomości podczas kryzysu bankowego – lekcje na przyszłość – kierunki zmian), 18 grudnia 2012 r., PUB00252-008] Szereg deweloperów przedstawił dowody na to, że nadal korzysta z profesjonalnych wycen.*

*Wyceny wywierają znaczący wpływ na to, jak poszczególne instytucje finansowe zarządzają ryzykiem kredytowym. Aby zniwelować ryzyko konieczne jest zadbanie o to, żeby proces*

<sup>1</sup> [http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3\\_George\\_Matysiak\\_Valuation\\_Report.pdf](http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3_George_Matysiak_Valuation_Report.pdf)

<sup>2</sup> <https://inquiries.oireachtas.ie/bankina/wp-content/uploads/2016/01/02106-HOI-BE-Report-Volume1.pdf>.

wyceny był rzetelny, i żeby można było polegać na informacji o wartości przypisanej aktywom zabezpieczającym podczas przeprowadzania pełnej oceny ryzyka związanego z decyzją kredytową lub przy bieżącym zarządzaniu daną pożyczką. Dlatego też wiarygodny raport z wyceny jest kluczowym dokumentem przy podejmowaniu decyzji dotyczącej ryzyka kredytowego. [75 – Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future, 18 grudnia 2012 r., PUB00252-016]”

2.4 Ponieważ zautomatyzowane modele wyceny działają wyłącznie poprzez tworzenie prognoz na podstawie danych dotyczących przeszłości, w momentach, gdy zmienia się koniunktura rynkowa, będą najprawdopodobniej oddziaływać w sposób procykliczny.

2.5 Wspomniane powyżej wady, które są w nierozdzielny sposób związane z funkcjonowaniem tych modeli oraz to, jaką rolę odegrały w wywołaniu kryzysu finansowego, zmotywowało prawodawcę UE do wprowadzenia ograniczeń dotyczących ich użytkowania.

### **3. Europejskie ramy prawne**

3.1 Wprowadzenie artykułu 19 Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych oraz artykułu 299(1) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych spowodowało, że modele AVM nie mogą już być dalej wykorzystywane jako źródło wycen nieruchomości przygotowywanych bez udziału odpowiednio przygotowanych zawodowo wewnętrznych i zewnętrznych rzeczoznawców. Opinie i wytyczne wydane przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego (EUNB) i Radę Stabilności Finansowej (FSB) także odzwierciedlają ten wymóg i uzasadniają jego wprowadzenie.

#### **3.1.1 Dyrektywa do spraw kredytów hipotecznych**

3.1.1.1 Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych kładzie nacisk głównie na ochronę konsumentów będących kredytobiorcami w celu zagwarantowania stabilności rynku finansowego.

3.1.1.2 Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych nie odnosi się bezpośrednio do samych modeli AVM. Wprowadzone przez nią ograniczenia wynikają z nacisku jaki kładzie na wykorzystywanie uznanych standardów wyceny przez „wykwalifikowanych wewnętrznych lub zewnętrznych rzeczoznawców” (artykuł 19).

#### **3.1.2 Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych**

3.1.2.1 Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych (CRR) stanowi, wraz z Dyrektywą w sprawie wymogów kapitałowych, ramy prawne regulujące kwestię pozwolenia na prowadzenie działalności, ramy nadzoru i zasady ostrożnościowe obowiązujące instytucje kredytowe i firmy inwestycyjne.

3.1.2.2 CRR gwarantuje maksymalną harmonizację wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych w celu wzmocnienia systemu finansowego oraz zapewnienia jednakowych warunków konkurencji na rynku wewnętrznym. W tym kontekście CRR bardzo jasno określa, że wycena nieruchomości musi być wykonana przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę.

*„Do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny instytucje mogą wykorzystywać metody statystyczne.” CRR, artykuł*

208(3), ostatnie zdanie

3.1.2.3 Zgodnie z tym przepisem zastosowanie metod statystycznych (w tym użycie zautomatyzowanego modelu wyceny) może być stosowane tylko do monitorowania wartości nieruchomości oraz określania, które nieruchomości wymagają ponownego oszacowania. Stosowanie takich metod nie jest dopuszczalne jako forma faktycznej wyceny nieruchomości. To oczywiście ma zastosowanie *a fortiori* do pierwotnych wycen lub wycen przeprowadzanych po raz pierwszy, tam gdzie nie ustalono jeszcze wartości i można zastosować monitorowanie.

### 3.1.3 „Dobre praktyki” ogłoszone przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego

3.1.3.1 Wydane 1 lipca 2015 roku przez EUNB w odpowiedzi na Dyrektywę w sprawie kredytów hipotecznych<sup>1</sup> dobre praktyki EUNB podkreślają, że bardzo ważne jest, aby określić prawidłową wartość nieruchomości przy zastosowaniu lub ustaleniu wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV). Zdaniem EUNB wartość tę można określić na podstawie „rzetelnej i ostrożnej wyceny”:

*„Dobra praktyka nr 10: Tam, gdzie krajowe ramy prawne określają środki kontrolne, standardy lub zachęty dotyczące wskaźnika LTV (wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dobra praktyka wymaga, żeby upewnić się, że kredytodawcy mają pewność, że wskaźnik LTV bierze pod uwagę „prawdziwą wartość” dostępnego majątku, którą można obliczyć na podstawie (i) rzetelnego i ostrożnego podejścia do wyceny [10 – Motywowane ostrożnością zainteresowanie rzetelnym podejściem do zarządzania zabezpieczeniami zostało szczegółowo omówione w zasadzie 4 opracowanej przez FSB];...”*

3.1.3.2 Jak potwierdza powyższy fragment, opinia EUNB dotycząca rzetelnej i ostrożnej wyceny nieruchomości wyraźnie odnosi się do **Zasad poprawnych praktyk w zakresie udzielania kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych wydanych przez FSB w 2012 roku**<sup>2</sup>. Część 4 tych zasad zapewnia dodatkowe wskazówki dotyczące tego, jak można kontrolować ryzyko nieodłącznie związane z zarządzaniem zabezpieczeniami i jak go unikać:

*„4.1 Poszczególne jurysdykcje powinny upewnić się, że kredytodawcy przyjmują i stosują się do odpowiednich wewnętrznych procesów zarządzania ryzykiem i zarządzania zabezpieczeniami, które obejmują należyty proces wyceny. Prawidłowe zarządzanie zabezpieczeniami powinno obejmować oględziny nieruchomości przeprowadzone przez kredytodawców lub rzeczoznawców; nieruchomość może być zwolniona z obowiązku przeprowadzenia oględzin, jeżeli kredytodawca lub rzeczoznawca jest w stanie wykazać, że ryzyko było odpowiednio oceniane w ciągu całego procesu zarządzania zabezpieczeniami.*

*Przykładowo, mieszkanie lub apartament w budynku wielorodzinnym, gdzie niedawno przeprowadzono oględziny, może być zwolniony z tego obowiązku.”*

## 4. Komentarz

### 4.1 „Zautomatyzowane modele wyceny nie mogą być wykorzystywane do tworzenia

<sup>1</sup> <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-09+Opinion+on+good+practices+for+mortgages.pdf>.

<sup>2</sup> [http://www.fsb.org/wp-content/uploads/r\\_120418.pdf?page\\_moved=1](http://www.fsb.org/wp-content/uploads/r_120418.pdf?page_moved=1).

**raportów z wyceny, zgodnych z Europejskimi Standardami Wyceny, jeśli nie towarzyszy im proces wyceny oparty między innymi na przeprowadzonych przez rzeczoznawcę majątkowego oględzinach nieruchomości oraz zastosowaniu zawodowego osądu.**

**Tam, gdzie modele AVM są wykorzystywane, stanowią wyłącznie narzędzie pomagające rzeczoznawcy oszacować wartość wyceny, za którą pozostaje odpowiedzialny.”**

4.1.1 Modele AVM mogą być używane wyłącznie jako narzędzie pomocnicze dla wykwalifikowanego rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego raport z wyceny. Nie można wykorzystywać ich do przeprowadzania faktycznej wyceny konkretnych nieruchomości.

4.1.2 Ma to zastosowanie *a fortiori* do pierwotnej wyceny lub wyceny przeprowadzonej po raz pierwszy, tam gdzie nie ustalono jeszcze wartości i można zastosować monitorowanie.

4.1.3 Wynika to z faktu, że w przypadku wyceny pojedynczych nieruchomości głównym celem ich sporządzenia jest zapewnienie osobom, które polegają na tej wycenie, zarówno nabywcom, właścicielom jak i innym stronom, lub dłużnikom hipotecznym, ale nie bankowi, pewności, że wycena jest dokładna i że mogą jej zaufać, zawierając ewentualne transakcje. Ochrona indywidualnego konsumenta wymaga raportu z wyceny sporządzonego przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę majątkowego, gwarantującego maksymalną dokładność w kontekście transakcji, która często jest najważniejszą transakcją w życiu danej osoby.

4.1.4 Wynik uzyskany dzięki zastosowaniu modeli AVM nie może być niczym więcej poza jednym z wielu źródeł danych referencyjnych, które rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje i zestawia do opracowania własnej wyceny danej nieruchomości. Jednak nawet jeśli wynik uzyskany dzięki wykorzystaniu modelu AVM ma być wykorzystywany wyłącznie jako element porównawczy lub wzorzec odniesienia, rzeczoznawca musi znać i akceptować dane, które zostały wprowadzone do modelu (na przykład mieć pewność, że są to ceny sprzedaży, a nie ceny ofertowe), i wiedzieć, jak są wykorzystywane, przy jakimkolwiek kształtowaniu racjonalnych zawodowych osądów na temat tego, do jakiego stopnia obliczenia prowadzone przez modele AVM są fachowe i godne zaufania.

4.2.1 Modele AVM mogą być wykorzystywane do wyceny bez konieczności odbycia oględzin nieruchomości w przypadku banków monitorujących wartości swoich portfeli nieruchomości lub przy identyfikowaniu nieruchomości, które wymagają ponownego oszacowania.

4.2.1. Banki (i właściciele dużych portfeli nieruchomości) analizują ogromną liczbę nieruchomości stanowiących ich zabezpieczenie hipoteczne. To część wymagań, które nałożyły na nie przepisy nadzorcze UE oraz wprowadzona przez Europejski Bank Centralny metodyka przeglądu jakości aktywów. Jeśli chodzi o wdrażanie technik statystycznych, środki te służą do ustalenia wypłacalności banków i mogą w ten sposób bezpiecznie opierać się na wartościach średnich, dla których często mogą mieć zastosowanie wyniki uzyskane dzięki zastosowaniu modeli AVM. Takie wykorzystanie tych modeli nie niesie ze sobą skutków dla dłużników hipotecznych dotyczących wartości należących do nich pojedynczych nieruchomości służących jako zabezpieczenie hipoteczne.