

Wnioski z Europejskiej Konferencji Wyceny REVASE- PFSRM

„Statystyka w wycenie nieruchomości- czy jest legalna?”

I. Regulacje prawne w Unii Europejskiej dotyczące wyceny nieruchomości

- 1.1. Celem ochrony europejskiego systemu bankowego, Unia Europejska wydała Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych w którym dopuszcza stosowanie metod statystycznych jedynie do monitorowania wartości nieruchomości i identyfikowania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny (art.208 ust. 3 Rozporządzenia).
- 1.2. Powyższe oznacza, że Unia zakazuje wykorzystywania metod statystycznych do wyceny pojedynczej nieruchomości a nawet do aktualizacji jej wartości.
- 1.3. Wykwalifikowany rzeczoznawca, pozostający niezależny w procesie zawierania umów o kredyt, zobowiązany jest stosować w procesie wyceny uznane standardy wyceny. Do najbardziej uznawanych przez Europejski Bank Centralny standardów należą Europejskie Standardy Wyceny (EVS).

Standard 6 EVS zakazuje stosowania automatycznych modeli wyceny (AVM), wykorzystujących metody statystyczne, czyli algorytm matematyczny do danych zawartych w bazie cen transakcyjnych i informacji na temat cech nieruchomości.

II. Ocena jakości szacunków wartości przy zastosowaniu metod statystycznych

Zakaz wykorzystania AVM w wycenie wynika z ich niedoskonałości i możliwości tendencyjnego ich stosowania.

Wyceny sporządzane za pomocą tych modeli nie zakładają udziału rzeczoznawcy majątkowego w procesie wyceny, wykorzystują ceny średnie, nie są poprzedzone oględzinami nieruchomości, nie uwzględniają indywidualnych, często wyjątkowych cech wycenianej nieruchomości, jej otoczenia i sąsiedztwa, nie pokazują potencjału rynkowego nieruchomości, jej pozycji konkurencyjnej na rynku, nie odwzorowują oczekiwań inwestorów dotyczących przyszłości. Nie pokazują procesu dochodzenia do wartości.

Prawidłowe zastosowanie metod statystycznych wymagałoby:

- po pierwsze dotarcia do dużej liczby informacji dotyczącej cen transakcyjnych bardzo podobnych nieruchomości, które prawidłowo odwzorowywałyby jednocześnie wpływ cech prawnych, fizycznych i ekonomicznych w cenach nieruchomości,
- po drugie spełnienia przez pozyskane dane warunków definicyjnych wartości rynkowej, dotyczących nie tylko warunków zawartych w transakcji, ale także czasu ich zawarcia. Zgodnie z zasadą antycypacji transakcje nie mogą pochodzić z odległej przeszłości, bowiem nie odwzorowują oczekiwań inwestorów dotyczących przyszłości.

Jednak spełnienie tych warunków na rynku nieruchomości jest trudne, wręcz niemożliwe. Decyduje o tym:

- różnorodność nieruchomości, znacząco utrudniającą wyodrębnienie zbioru o odpowiedniej liczebności podobnych nieruchomości na rynkach lokalnych,

- mała efektywność rynku nieruchomości, która powoduje, że ceny na tym rynku nie odwzorowują wszystkich zmian zachodzących w otoczeniu, co oznacza, że ceny na tym rynku nie mogą być jedyną podstawą wyznaczania wartości,
- mała świadomość uczestników rynku nieruchomości wpływu poszczególnych cech na płaconą cenę.

Stosowanie metod statystycznych nie pozwala odwzorować wielu zasad ekonomicznych, ważnych w procesie powstawania wartości, takich, jak np. zasady zmiany, zasady konkurencji, zasady równowagi zewnętrznej, czyli równowagi pomiędzy zainwestowanym kapitałem w przedmiotową nieruchomość a jakością otoczenia i sąsiedztwa, zasady równowagi wewnętrznej (proporcji pomiędzy wartością gruntu a wartością jego elementów składowych), czy zasady najkorzystniejszego sposobu użytkowania, która uznana została za serce wyceny.

Metody te mogą być nadużywane jako sposób świadomego wprowadzenia w błąd, mogą być instrumentem samooszukiwania się lub myślenia życzeniowego. Wyceny sporządzane metodami statystycznymi cechuje wysoki poziom ryzyka wyniku szacunku: prowadzą one do znacznego przeszacowania (na rynkach malejących) lub niedoszacowania (na rynkach rosnących).

Przytaczane są dowody, że metody AVM odegrały negatywną rolę w powstawaniu kryzysu 2007- 2008.

III. Wnioski

Wniosek 1.

W Polsce, zgodnie z obowiązującym prawem unijnym, stosowanie metod statystycznych w wycenach nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności jest nieuprawnione.

Wniosek 2.

Stosowanie metod statystycznych powinno być również zabronione do aktualizacji wartości nieruchomości.

Wniosek 3.

Metody te mogą być stosowane w bankach m. in. do monitorowania wartości nieruchomości, do identyfikowania nieruchomości wymagających wyceny, do wyceny portfela nieruchomości czy dla celów masowego szacowania nieruchomości dla celów podatkowych.

Wniosek 4.

Metody statystyczne nie mogą stanowić podstawy weryfikacji wycen sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych metodami tradycyjnymi.

Wniosek 5.

Dla wyceny pojedynczej nieruchomości wartość określona dzięki modelowi AVM może stanowić jedynie punkt odniesienia podczas ostatecznego ustalania szacowanej kwoty. Nie mogą one zastąpić wycen, które wymagają specjalistycznej wiedzy i znajomości warunków lokalnych.

Wniosek 6.

Powstaje pilna potrzeba wyeliminowania metody analizy statystycznej rynku z obszaru podejścia porównawczego. Metoda ta została przewidziana do zastosowania do wyceny masowej a obecny zapis ustawodawcy interpretowany jest jako upoważnienie do jej stosowania w wycenie pojedynczej nieruchomości.

Zarząd PFSRM