

Prof. George Matysiak na temat oceny dokładności wyceny pojedynczych nieruchomości wycenionych za pomocą zautomatyzowanych modeli wyceny

Wprowadzenie



Mój drugi raport na temat zautomatyzowanych modeli wyceny (AVM) zleony przez TEGoVA, *Ocena dokładności wyceny pojedynczych nieruchomości wycenionych za pomocą zautomatyzowanych*

modeli wyceny, dotyczy sposobu, w jaki podmioty oferujące AVM mogą poprawić jakość i przejrzystość swoich raportów dotyczących poszczególnych nieruchomości wycenionych przy użyciu AVM. Przedstawienie rzeczoznawcom wskazań co do istniejącej niepewności towarzyszącej wycenie pojedynczych nieruchomości za pomocą AVM pozwoli im na ocenę wiarygodności uzyskanych wartości. Konieczne jest wprowadzenie rozróżnienia między wymogami w zakresie raportów dla pożyczkodawców będących instytucjami w związku z wyceną portfolio nieruchomości z jednej strony oraz dla rzeczoznawców, pożyczkodawców, pożyczkobiorców, w związku z wyceną pojedynczych nieruchomości, z drugiej. Mój raport dla TEGoVA dotyczy tych drugich.

Raportowanie wartości AVM i związana z nimi niepewność

Obecnie nie ma jednakowych dla całej branży formatów służących ocenie dokładności AVM, czy też zawierania w raportach informacji uzyskanych dzięki AVM i informacji im

towarzyszących. Sporządzony na podstawie przeglądu ważnych i dostępnych źródeł mój raport zaleca jasno określone minimum w zakresie informacji od dostawców AVM, które powinny być zawarte w raporcie. Moje rekomendacje zostały podsumowane w poniższej tabeli:

Tabela: Rekomendacje w zakresie informacji, które powinny zawierać poszczególne raporty sporządzone za pomocą AVM

- 1:** Przedział ufności i) 50% oraz ii) 95% wyceny AVM
 - 2:** Jasne wyjaśnienie opatrzone „legendą” dotyczącą „oceny ufności” lub „poziomu ufności”
 - 3:** Potwierdzenie zastosowania w wycenie AVM elementów porównawczych. W przeciwnym razie określenie, jakie metody zostały zastosowane do wyceny AVM.
 - 4:** Standardowe odchylenie oraz skośność porównywalnych cen sprzedaży lub wartości z wycen użytych do wyceny AVM
 - 5:** Ogólną dokładność AVM w oparciu o porównywalną próbkę sprzedaży z uwzględnieniem:
 - i) Średniego bezwzględnego błędu
 - ii) Mediany błędu bezwzględnego
 „Koszyków błędów” dla procenta wycen mieszczących się w przedziale +/- 5%, +/-10% i +/-20% ceny sprzedaży
 - 6:** Liczba i ogólne położenie geograficzne porównawczych nieruchomości wykorzystanych w wycenie AVM
 - 7:** Zakres porównywalnych cen sprzedaży wykorzystanych w wycenie AVM
 - 8:** Potwierdzenie najwcześniejszych oraz najbardziej aktualnych dat sprzedaży nieruchomości porównawczych, wykorzystanych w wycenie AVM
 - 9:** Jeśli wykorzystano „skorygowane” porównawcze ceny sprzedaży, wyjaśnienie w jaki sposób zostały skorygowane
 - 10:** Potwierdzenie punktu odniesienia wykorzystanego dla obliczenia wartości w pkt 4 i 5 powyżej, ceny sprzedaży lub wyceny
- Uwaga: przez „transakcje porównawcze”*

rozumie się nieruchomości wykorzystane w algorytmie wyceny AVM.

Wiele miar statystycznych zakłada „błąd” AVM, który jest różnicą między wartością AVM i ceną sprzedaży:

- Błąd AVM = Wartość AVM – Cena sprzedaży

Możliwe jest dokonanie różnych obliczeń dokładności i niepewności pomiarów z uwzględnieniem „błędu” AVM (w Tabeli 2 raportu znajduje się opis definicji statystycznych różnych miar dokładności AVM). W Europie w bazach danych AVM zazwyczaj wykorzystywane są wyceny rzeczoznawców zamiast cen sprzedaży, które są z kolei powszechnie stosowanym punktem odniesienia w Stanach Zjednoczonych.

Poniższe krótkie omówienie koncentruje się na rekomendacjach 1, 2 i 5 dotyczących pomiaru dokładności.

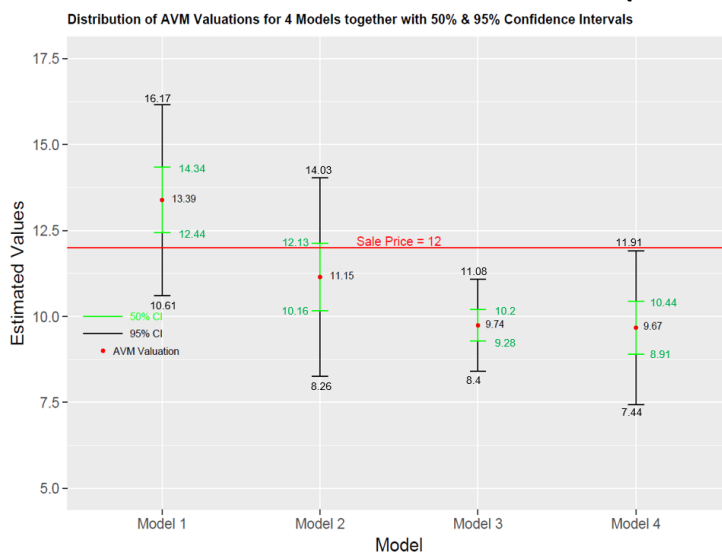
Rekomendacja 1

Każda wycena AVM będzie obciążona błędem, którego skutkiem jest brak pewności co do uzyskanej wartości. Niepewność wiążąca się z wyceną AVM można obliczyć. Tym samym można ustalić z określonym prawdopodobieństwem zakres wartości, w którym może się mieścić cena sprzedaży.

Tak zatem przedział ufności 50% i przedział ufności 95% są zakresami wartości, w których będzie się prawdopodobnie zawierać cena sprzedaży w danym przypadku. Przedział 50% mówi o tym, że istnieje 50% prawdopodobieństwo, że cena będzie się mieściła w podanym zakresie wartości, a przedział 95%, że istnieje 95% prawdopodobieństwo, że cena sprzedaży będzie się mieściła w tym zakresie. Oczywiście zakres wartości 50% jest węższy niż zakres wartości 95%. Na przykład poniższy wykres pokazuje rozkład 50% i 95% przedziałów ufności dla czterech modeli. Rzeczywista cena sprzedaży wyniosła 12 milionów EUR. Model drugi był najbardziej dokładny i w jego

przypadku cena sprzedaży zawierała się w zakresie 50%. W przypadku modelu 1 zawierała się w zakresie 95%, a dla modeli 3 i 4 znalazła się poza zakresem 95%, co wskazuje, że modele te były bardzo niedokładne.

Rozkład wycen AVM dla 4 modeli z 50% i 95% przedziałem ufności



Rekomendacja 2

Jasne wyjaśnienie opatrzone legendą „oceny ufności” i „poziomu ufności”. „Ocena ufności” i „poziom ufności” odzwierciedlają ocenę dostawcy AVM, jak dokładna jest jego zdaniem wycena AVM. Zawiera ono użyteczne informacje na temat tego, jak dużą ufność pokłada w osiągniętej wartości wyceny dostawcy AVM. Każdy dostawca będzie miał swoją własną definicję, np. opartą o skalę 1-9 lub inną. Podstawa obliczeń będzie różna dla różnych dostawców AVM. Tym samym rekomendacja 2 wymaga jasnego wyjaśnienia oraz legendy wskazującej zakres wartości.

Niektórzy dostawcy opierają swoje definicje na Prognozowanym odchyleniu standardowym (FSD). FSD jest miarą statystyczną, która mówi o prawdopodobieństwie, że cena sprzedaży znajdzie się w zakresie szacowanej wartości AVM, a tym samym niepewności wiążącej się z wartością wyceny uzyskanej z AVM. Im niższe jest FSD, tym mniejszy jest zakres, w którym może się mieścić cena sprzedaży. Na przykład jeśli FSD wynosi 10%, istnieje 68% (2/3) prawdopodobieństwo, że cena sprzedaży zmieści się w zakresie +/-10% wyceny AVM. Jeśli z AVM wynika wartość €100,000, istnieje 68% prawdopodobieństwo, że cena sprzedaży zmieści się w zakresie €90,000 - €110,000.

Rekomendacja 5

i) Średni bezwzględny błąd

Błąd bezwzględny mierzy różnicę między wyceną AVM i ceną sprzedaży – błąd AVM każdego z wykorzystanych transakcji porównawczych, niezależnie od tego, czy jest to wartość dodatnia, czy ujemna. Średni

bezwzględny błąd stanowi średnią pojedynczych błędów bezwzględnych.

ii) Mediana błędu bezwzględnego

Jest to wartość średnia, która rozdziela błędy bezwzględne w taki sposób, że 50% ma wartość niższą niż środkowa, a 50% ma

wartość wyższą niż środkowa. Tym samym błędy bezwzględne podzielone są na dwie grupy zawierające jednakową liczbę błędów.

iii) „Koszyki błędów”

Jest to termin stosowany do opisu zakresu, w którym mieszczą się wyceny AVM. Przykładowo zakresy *Zillow*

pokazane na wykresie 3 raportu wskazują procent wycen AVM mieszczących się w +/- 5%, +/- 10% i +/- 20% ceny sprzedaży. Zakresy te nazywa się powszechnie „Koszykami błędów”.

Wnioski

Moje rekomendacje nie mają na celu oceny dokładności modeli AVM jako takich. Mają natomiast na celu dokonanie oceny dokładności w poszczególnych sytuacjach, a mianowicie konkretnych nieruchomości wycenionych za pomocą AVM. W przypadku innych nieruchomości możliwe jest osiągnięcie innych wniosków na temat dokładności w oparciu o te same modele. Zastosowanie przez dostawców AVM rekomendacji wpłynęłoby na poprawę jakości poszczególnych raportów AVM. Umożliwiłoby to nie tylko wgląd w dokładność wycen AVM, ale poprawiłoby także stopień ufności w wyceny AVM.

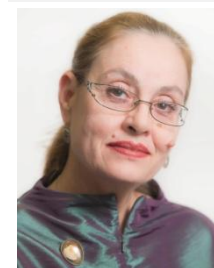
Staralem się zidentyfikować i zarekomendować minimum wymaganych informacji, które mogłyby przedstawiać dostawcy AVM, i które nie byłyby jednocześnie wymagające. Czyli wartości wynikających z procesu wyceny AVM, które w związku z tym mogłyby być standardowo ujmowane w raportach. Tym samym identyfikacja niepewności wiążącej się z wyceną AVM pomogłaby rzeczoznawcom w ocenie dokładności szacunków wartości wygenerowanych za pomocą AVM.

Popularne obecnie słowo w kręgach inwestycji w eksplorację danych/uczenie maszynowe to „quantamental”, które jest kwintesencja

łączenia wyników uzyskanych za pomocą algorytmu i analizy fundamentalnej.

George Matysiak jest profesorem wizytującym Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie oraz Szkoły Ekonomii i Zarządzania (ISEG), Uniwersytetu Technicznego w Lizbonie.

Rozwój zawodu rzeczoznawcy w Bułgarii przedstawia Svetla Dermendzhieva



Przed wszystkim chciałabym podziękować wszystkim rzeczoznawcom czytającym mój artykuł. W imieniu zarządu Izby Niezależnych Rzeczoznawców w

Bułgarii (CIAB) i własnym chciałabym podziękować Prezesowi Zarządu TEGoVA, p. Krzysztofowi Grzesikowi, za wsparcie, które on i jego koledzy zaoferowali naszej organizacji.

Reprezentuję CIAB zgodnie z Ustawą o niezależnych rzeczoznawcach (IVA). Wycena nieruchomości/aktywów przez niezależnych rzeczoznawców w Bułgarii sięga początków lat dziewięćdziesiątych, a więc bułgarscy rzeczoznawcy mają potwierdzone kompetencje, jak również metodyczne i zawodowe doświadczenie. W rzeczywistości Bułgaria jest jednym z niewielu państw członkowskich UE, w których istnieje ustawa regulująca wycenę.

CIAB została utworzona na podstawie IVA i jest organizacją zawodową mającą następujące zadania:

- regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców w interesie publicznym
- przyznawanie kwalifikacji zawodowych (poprzez egzaminy organizowane przez CIAB) niezależnych rzeczoznawców (CIAB jest jedyną organizacją w Bułgarii, która jest prawnie upoważniona do wydawania zaświadczeń i pieczęci dla osób, które uzyskały kwalifikacje rzeczoznawcy)
- prowadzenie publicznego rejestru wszystkich niezależnych rzeczoznawców i spółek niezależnych rzeczoznawców w Bułgarii
- zatwierdzenie standardów w zakresie wyceny w kraju
- prowadzenie szkoleń zawodowych
- przestrzeganie zasad i procedur wykonywania zawodu rzeczoznawcy oraz relacji z klientami oraz osobami korzystającymi z wyceny nieruchomości/aktywów zgodnie z IVA, w



tym odpowiedzialności niezależnych rzeczoznawców w przypadku niewykonania ich obowiązków zawodowych oraz nieprzestrzegania zasad Kodeksu etyki zawodowej. Obejmuje to także prawo nakładania kar dyscyplinarnych, w tym odebrania zaświadczenia potwierdzającego kwalifikacje, jak również reprezentowania rzeczoznawców przed organami państwowymi i organizacjami międzynarodowymi.

Zgodnie z przepisami prawa CIAB posiada zarząd, radę nadzorczą i komitet etyki zawodowej. Obecnie w rejestrze publicznym prowadzonym przez CIAB zarejestrowanych jest 3775 niezależnych rzeczoznawców. Większość z nich posiada więcej niż jedno zaświadczenie kwalifikacyjne.

Przyjęcie IVA przez ustawodawcę jest odpowiedzią na zmieniające się warunki społeczno-gospodarcze oraz potrzeby biznesowe i marketingowe, dzięki zdefiniowaniu w art. 6 IVA następujących obszarów kompetencji – nieruchomości, wartość kulturową, maszyny i urządzenia, prawa własności przemysłowej i intelektualnej oraz inne stosunki faktyczne, takie jak koncesje itp.; spółki i należności; aktywa finansowe i instytucje finansowe; innego rodzaju aktywa, w tym dzieła sztuki, inne niż ruchome dobra kultury; ziemia rolna i uprawy trwałe; działki gruntu na obszarach leśnych.

Wycena nieruchomości/aktywów przez niezależnego rzeczoznawcę wymagana jest w Bułgarii w przypadku działalności administracji państwowej i gminnej, wymiaru sprawiedliwości, Krajowej Agencji Przychodów, rynków papierów wartościowych i towarowych, instytucji bankowych i finansowych, instytucji ubezpieczeniowych, komorników, prawników i notariuszy; przy realizacji przepisów ustawy o rachunkowości, a także przy prognozowaniu i realizacji procesów inwestycyjnych w związku z innymi czynnikami i obszarami działalności gospodarczej.

W związku z potrzebą dalszej harmonizacji pracy niezależnych rzeczoznawców w Bułgarii w ramach obecnie obowiązujących przepisów oraz najważniejszych aktów prawa UE dotyczących wyceny, jak również w duchu polityki TEGoVA, walne zgromadzenie CIAB przyjęło w Shumen w marcu 2018 r. Bułgarskie standardy wyceny (BVS), które weszły w życie 1 czerwca 2018 r.

Jako instrument BVS dalej rozwijają możliwości w zakresie regulowania działalności niezależnych rzeczoznawców i odzwierciedlają rzeczywiste potrzeby wynikające z różnych kwalifikacji w zakresie wyceny. Wobec prób wprowadzenia niezgodnej z prawem

automatycznej wyceny nieruchomości/aktywów oraz mając na uwadze politykę TEGoVA dotyczącą AVM oraz wyceny dokonywanej przez niezależnych rzeczoznawców, utworzenie i zatwierdzenie BVS jest odzwierciedleniem zasadniczej roli niezależnego rzeczoznawcy i jego/jej odpowiedzialności publicznej.

BVS są zgodne z Europejskimi standardami wyceny i Międzynarodowymi standardami wyceny, a jednocześnie odpowiadają na specyfikę bułgarskiego ustawodawstwa w zakresie wyceny. BVS poświęcają także sporo uwagi wymogom zawartości operatu, w którym stwierdzenie wartości powinno być oparte na zastosowaniu w procesie wyceny dobrze uzasadnionych podejść i metod oraz wynikać z całego procesu wyceny. Przed sformułowaniem twierdzeń dotyczących wartości rzeczoznawca musi być dostatecznie pewny wyników zastosowanych podejść i metod, które powinny być rzetelne i uzasadnione. Uzyskana w operacie wartość musi być podana jasno i jednoznacznie oraz powinno jej towarzyszyć potwierdzenie przeprowadzenia dostatecznie dogłębnego badania.

W maju 2018 r. CIAB i TEGoVA podpisały porozumienie, na podstawie którego CIAB przyznano uprawnienie nadawania niezależnym rzeczoznawcom statusu rzeczoznawcy REV, co jest niezwykle ważne dla inwestorów zagranicznych i banków komercyjnych.

Zarząd CIAB wykazał się dobrą praktyką i doświadczeniem w organizowaniu i przeprowadzeniu wydarzeń kwalifikacyjnych, konferencji krajowych, kursów, seminariów i dyskusji, na które starał się zapraszać także rzeczoznawców z innych krajów spośród organizacji członkowskich TEGoVA. Zarząd CIAB powołał Radę Metodyczną i Kwalifikacyjną, podpisawszy umowy z wiodącymi uniwersytetami w kraju na współpracę w dziedzinie działalności kwalifikacyjnej i przygotowania profesjonalnych materiałów w celu ich realizacji. Rada chętnie podejmie odpowiednią współpracę z innymi organizacjami członkowskimi TEGoVA.

Svelta Dermendzhieva jest Prezesem Zarządu Izby Niezależnych Rzeczoznawców Bułgarii (CIAB).

Krzysztof Grzesik nakreśla rolę profesjonalnego rzeczoznawcy w nowym kontekście europejskim



Większość czytelników pisma *European Valuer* wie, że TEGoVA wyznacza europejskie standardy wyceny i kwalifikacji. Nie wszyscy wiedzą jednak, że działa ona w kontekście europeizacji nieruchomości i zawodu

rzeczoznawcy. Z tej przyczyny, mimo że praca naszych członków koncentruje się na zagadnieniach lokalnych, ramy prawne i zawodowe, w których działamy, stały się europejskie. Rolą TEGoVA jest dawanie odniesienia i służenie wskazówkami ustawodawcy i organom europejskim poprzez ustanawianie standardów i kwalifikacji odpowiadających potrzebom unijnego rynku i regulatorów, z korzyścią dla obywateli UE i zawodowych rzeczoznawców.

Niektórzy czytelnicy mogą zapytać: po co ta cała „Europa” w przypadku działalności tak ewidentnie lokalnej? Są ku temu cztery powody:

- Europeizacja rynków inwestycji w nieruchomości i wynajmu
- Kompetencje UE w głównych obszarach polityki dotyczącej nieruchomości lub mającej na nie wpływ
- Przeniesienie kontroli nad rynkami finansowymi i nieruchomości z poziomu krajowego na poziom europejski w następstwie światowego kryzysu bankowego
- Korzystanie z automatycznych modeli wyceny (AVM) w celu uzyskania raportów z „wyceny” dla pojedynczych nieruchomości bez udziału rzeczoznawcy w połączeniu z presją ze strony banków na coraz krótsze raporty w postaci „odhaczania predefiniowanych rubryk” stanowią wyzwanie, z którym europejscy regulatorzy i rzeczoznawcy muszą się zmierzyć razem.

Każde z tych zdarzeń było wyzwaniem, a zarazem szansą dla rzeczoznawców, i w każdym przypadku TEGoVA była katalizatorem stosowania polityki UE w praktyce wyceny, gdyż dostosowywała swoje standardy i zapewniała kwalifikacje zawodowe dla nowych rynków europejskich.



1. Europeizacja rynków inwestycji w nieruchomości i wynajmu

Nie tak dawno temu Europa stanowiła zbiór wyłącznie krajowych rynków nieruchomości – skala inwestycji międzynarodowych była niemalże zerowa. Prawo do inwestowania bez przeszkód w nieruchomości wynika z zasady swobody przepływu kapitału i mimo, że była to jedna z czterech swobód (wraz z przepływem towarów, usług i ludności) przewidzianych w Traktatach rzymskich, nie weszła ona w życie do momentu uchwalenia prawa wtórnego w 1988 r. Nawet wówczas nikt w branży nieruchomości nie korzystał z tego prawa aż do połowy lat dziewięćdziesiątych. Ale od tego czasu międzynarodowe inwestycje w nieruchomości wzrosły znacząco z 0,02 miliarda EUR w 1995 do 23,10 miliardów EUR w 2016 – łączna wartość inwestycji w drugim kwartale 2017 r. wyniosła 273 miliardy EUR.

Na początku przepływ inwestycji międzynarodowych ograniczał się przede wszystkim do biur i nieruchomości handlowych z niewielkim udziałem nieruchomości przeznaczonych na cele logistyczne i hotelowe. Obecnie jednak stanowi odzwierciedlenie nowych gustów inwestorów zinstytucjonalizowanych w inwestycje mieszkalne, lokale dla studentów oraz nieruchomości dla osób starszych połączone z opieką medyczną.

TEGoVA sprostala temu wyzwaniu zarówno w zakresie standardów, jak i kwalifikacji:

- W naszych Europejskich standardach wyceny (EVS) szczegółowe Wytyczne dotyczące metod wyceny europejskiej (EVGN 6) dla wyceny międzynarodowej określają kwalifikacje, doświadczenie zawodowe i znajomość rynku, zasady zlecenia, zgodność z przepisami krajowymi oraz ubezpieczenia, które muszą uwzględnić rzeczoznawcy działający na skalę międzynarodową.
- Jednak dużo większy potencjał ma dla większości rzeczoznawców perspektywa obecności klientów europejskich na rodzimym rynku. Ambicje i zasięg inwestujących w nieruchomości mogą być już paneuropejskie, ale ich wiedza i umiejętności są wciąż lokalne. Właściwe doradztwo w zakresie wyceny jest najbardziej potrzebne właśnie na nowym rynku, w innej kulturze. TEGoVA działa na rzecz zapewnienia paneuropejskim inwestorom uznanej paneuropejskiej elity rzeczoznawców, aby niezależnie od miejsca działania inwestorzy wiedzieli, do kogo się zwrócić. Takie było właśnie główne uzasadnienie dla kwalifikacji zawodowych przyznawanych przez TEGoVA - Recognised European Valuer (REV), które obecnie posiada 2871 rzeczoznawców, a następnie kwalifikacji

zawodowych TEGoVA Residential Valuer (TRV), które posiada obecnie 634 rzeczoznawców. Obecnie tego rodzaju klient nie jest już zarezerwowany dla anglosaskich firm doradczych działających na rynku nieruchomości. REV i TRV uczyniły z lokalnych firm liczących się graczy i sprawiły, że coraz częściej wybierane są one przez duże paneuropejskie banki, a w konsekwencji także przez banki krajowe.

2. Kompetencje UE w głównych obszarach polityki dotyczącej nieruchomości lub mającej na nie wpływ

Nie tak dawno temu Europejska Wspólnota Gospodarcza sprowadzała się przede wszystkim do ułatwień w dziedzinie handlu. Od tego czasu w kolejnych traktatach Europejczycy przyznali sobie jako społeczności uprawnienia do regulowania zjawisk globalnych, wymagających wspólnych rozwiązań. Najbardziej widoczne z tych zjawisk to zanieczyszczenie i globalne ocieplenie. To przez nie kompetencje do regulowania polityki środowiskowej i energetycznej zostały przeniesione na szczebel europejski, co doprowadziło do powstania ustawodawstwa mającego wpływ, a nawet regulującego nieruchomości i wycenę.

TEGoVA dostosowała EVS do tej nowej rzeczywistości:

- EVGN 8 dotycząca Wyceny nieruchomości i Oceny wydajności energetycznej pomaga rzeczoznawcom zastosować w praktyce wymogi dyrektywy dotyczącej wydajności energetycznej budynków. Przede wszystkim uczula rzeczoznawców na konieczność ustalenia, jaki stopień renowacji budynku jest dostatecznie „znaczący”, aby zobowiązywał do zastosowania wymogów dotyczących renowacji w zakresie wydajności energetycznej zawartych w dyrektywie. Jeśli budynek nie może zostać wprowadzony na rynek bez znaczącej renowacji, koszty renowacji w zakresie wydajności energetycznej muszą zostać uwzględnione w wartości. Wskazówki EVS pomagają także rzeczoznawcy sprawdzić, czy wymagane jest świadectwo charakterystyki energetycznej, jaki jest stopień jego dokładności i potencjał w zakresie wpływu na podniesienie lub obniżenie wartości.
- Ważne jest, aby profesjonalni rzeczoznawcy, a w szczególności REV and TRV, mieli podstawową świadomość faktu, że ustawodawstwo UE wpływa na wycenę nieruchomości, oraz aby byli świadomi przepisów krajowych dotyczących nieruchomości mających źródło w prawie UE i w związku z tym nie podlegających zmianie na mocy

przepisów lokalnych lub krajowych. Z tego względu cała Część 3 EVS dotyczy ustawodawstwa unijnego i wyceny nieruchomości. Opisuje wpływ na wycenę przepisów unijnych z zakresu bankowości, rachunkowości, pomocy publicznej, VAT, BHP, energii, środowiska i wspólnej polityki rolnej.

3. Przeniesienie kontroli nad rynkami finansowymi i nieruchomości z poziomu krajowego na europejski w następstwie kryzysu finansowego

Europa wyrosła z kryzysu. Kilkadziesiąt lat przed upadkiem Lehman Unia tworzyła przepisy mające na celu ułatwienie funkcjonowania bankowości paneuropejskiej poprzez uwolnienie przepływu kapitału i harmonizację wzajemnie uznawanych krajowych przepisów prawa bankowego. W celu kontrolowania solidności banków robiono niewiele, ponieważ były to prerogatywy, których rządy krajowe nie chciały się pozbyć. W roku 2008 zmieniło się to bardzo szybko, gdy europejscy przywódcy starali się uratować wspólną walutę – euro. Władze europejskie zdały sobie sprawę z tego, że wycena nieruchomości jest działaniem systemowym, które właściwie i niezależnie wykorzystane może zabezpieczyć rynki finansowe i nieruchomości lub, jeśli nie będzie właściwie stosowane, stać się akceleratorem porażki rynkowej. Unia europejska zaczęła bezpośrednio regulować wycenę:

- Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych wymaga, aby państwa członkowskie zapewniły na swoim terytorium stosowanie wiarygodnych standardów wyceny oraz posiadania przez rzeczoznawców kompetencji zawodowych oraz niezależności od procesu udzielania kredytu, świadczących niezależne, obiektywne i odpowiednio udokumentowane usługi wyceny
- W wydanej dla banków Instrukcji na temat przeglądu jakości aktywów Europejski Bank Centralny zawarł cały rozdział dotyczący wyceny zabezpieczeń i nieruchomości – piętnaście stron instrukcji, jak należy przeprowadzać wycenę zabezpieczeń bankowych
- Komisja Europejska przedstawiła właśnie propozycję dyrektywy o obligacjach zabezpieczonych, w której stwierdza, że muszą być zabezpieczone aktywami wysokiej jakości, których wartość rynkowa lub zdolność zabezpieczenia kredytu hipotecznego może być ustalona, oraz że w tym celu państwa członkowskie muszą stosować odpowiednie zasady wyceny aktywów.

Organy europejskie ustanowiły TEGoVA i EVS centralnym elementem swojej regulacji dotyczącej wyceny:



- Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych wymienia TEGoVA i EVS jako uznane międzynarodowe standardy wyceny, które państwa członkowskie powinny uwzględnić, aby zapewnić istnienie wiarygodnych standardów wyceny.
- Europejski Bank Centralny w swojej Instrukcji przeglądu jakości aktywów w celu aktualizacji wartości zabezpieczeń banków w postaci nieruchomości przyznaje pierwszeństwo EVS wobec wszystkich innych standardów.

4. Korzystanie z AVM w celu uzyskania raportów z „wyceny” dla pojedynczych nieruchomości bez udziału rzeczoznawcy w połączeniu z presją ze strony banków na coraz krótsze raporty w postaci „odhaczania predefiniowanych rubryk” stanowią wyzwanie, z którym europejscy regulatorzy i rzeczoznawcy muszą się zmierzyć razem

W niektórych krajach ignorancja polityczna i konsumencka pozwoliła na stosowanie do wyceny poszczególnych nieruchomości AVM bez udziału rzeczoznawcy. Stanowi to zagrożenie nie tylko dla zawodu rzeczoznawcy, ale przede wszystkim dla konsumenta i stabilności rynków finansowych. Jednak zarówno dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych, jak i rozporządzenie o wymogach kapitałowych ewidentnie chronią wycenę lub nawet ponowną wycenę poszczególnych nieruchomości przed AVM bez udziału rzeczoznawcy.

TEGoVA współpracuje z Komisją Europejską na rzecz zapewnienia egzekwowania prawa europejskiego poprzez śledzenie i ściganie naruszeń popełnianych przez państwa członkowskie:

- Prawnicy TEGoVA przeanalizowali status wykorzystania zautomatyzowanych modeli wyceny AVM w prawie UE i zasygnalizowali naruszenia prawa w memorandum dla Komisji.
- Wiodący naukowiec, prof. George Matysiak, przygotował dla TEGoVA raport dotyczący dokładności modeli AVM, z którego wynika:
 - brak przejrzystości ze strony europejskich twórców AVM, którzy odmawiają udzielenia jakichkolwiek informacji o rodzaju i jakości dostarczanych informacji
 - założona niedokładność amerykańskich AVM w przypadku poszczególnych nieruchomości w stosunku do rzeczywistych cen sprzedaży

wynosi 20%, a na niektórych obszarach nawet 63%

- Uporządkowanie naszego własnego ustawodawstwa zgodnie z Nowym europejskim standardem wyceny nr 6 dotyczącym AVM i Wytycznych nr 11 do europejskich wskazówek dotyczących wyceny na temat wykorzystania przez rzeczoznawców narzędzi statystycznych. Dzięki EVS 6 Unia Europejska ma w końcu standard, zgodnie z którym:

„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.”.

- Profesor Matysiak przygotował także wskazówki w zakresie „Oceny dokładności wyceny poszczególnych nieruchomości dokonanych za pomocą automatycznych modeli wyceny”, stanowiące wskazówki dla praktykujących rzeczoznawców w zakresie tego, co muszą wiedzieć, aby ocenić użyteczność danego modelu AVM jako elementu wnoszącego wkład do całości ich wyceny. Podsumowanie raportu znajduje się w niniejszym wydaniu magazynu European Valuer.

Presja ze strony banków na coraz krótsze i bardziej bezmyślne raporty z wyceny polegające na odhaczeniu predefiniowanych pól w połączeniu z wykorzystaniem AVM bez udziału rzeczoznawcy działają jak imadło. Rzeczywiście, tworzenie przez maszyny uproszczonych raportów z wyceny może stanowić element strategii banku służącej wyeliminowaniu wszystkich przeszkód do natychmiastowego przyznawania kredytu elektronicznego i jego autoryzacji. Z tego względu Rada Europejskich Standardów Wyceny TEGoVA jest bliska ukończenia wzoru raportu z wyceny zgodnego z EVS zawierającego:

- metodykę i założenia
- kryteria wyboru odpowiednich nieruchomości porównawczych, w tym:
 - uzasadnienia kryteriów zastosowanych do wyboru nieruchomości porównawczych (obszar rynku, wielkość, rodzaj) zawierających jasne odniesienia do określonego rynku nieruchomości i obszaru konkurencyjnego

- oceny wyboru kryteriów (odpowiedniość i istotność wagi oddziaływania kryteriów na wartość nieruchomości)

• analiza wybranych nieruchomości porównawczych i wycena:

- lista wybranych nieruchomości porównawczych
- uzasadnienie i ocena każdego wyboru
- opis każdej nieruchomości porównawczej
- korekta do nieruchomości, w tym odpowiedni komentarz wyjaśniający logikę i argumentację dokonania korekty
- obliczenie i odpowiednie uzasadnienie opinii na temat wartości rynkowej.

Można powiedzieć, że cała działalność i zasoby TEGoVA służą jednemu celowi:

- zagwarantowaniu, że regulatorzy UE uznają rolę profesjonalnych rzeczoznawców i wygzekwowali jej uznanie od państw członkowskich
- zapewnieniu, aby rzeczoznawcy, a w szczególności elita europejskich rzeczoznawców REV i TRV, działali w sposób, który:
 - chroni konsumentów i rynki nieruchomości
 - podtrzymuje znaczenie zawodu dla rynku ...

.... dzięki zastosowaniu analitycznej oceny opartej na doświadczeniu zawodowym i kwalifikacjach.

Krzysztof Grzesik – Prezydent TEGoVA

Zapraszamy do współpracy

z kwartalnikiem

kontakt: John Roberts

jcroberts54@hotmail.com

