

## ΕΕΠ 6

### Αυτοματοποιημένα Εκτιμητικά Μοντέλα (ΑΕΜ)

1. Ορισμός
2. Εισαγωγή
3. Το Ευρωπαϊκό θεσμικό πλαίσιο
4. Σχολιασμός

#### Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 6

Τα ΑΕΜ δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την σύνταξη έκθεσης εκτίμησης που συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα ανεξάρτητα από την διαδικασία εκτίμησης που βασίζεται, μεταξύ άλλων, στην επιθεώρηση του ακινήτου και στην εφαρμογή της εκτιμητικής κρίσης από τον εκτιμητή.

Όπου χρησιμοποιείται, ένα ΑΕΜ δεν είναι τίποτα περισσότερο από ένα εργαλείο που συμβάλλει στην εκτίμηση της αξίας από τον εκτιμητή, για την οποία παραμένει υπεύθυνος.



## 1. Ορισμός

1.1 Τα ΑΕΜ είναι βασιζόμενα στη στατιστική λογισμικά τα οποία χρησιμοποιούν πληροφορίες σχετικά με τα ακίνητα προκειμένου να παράγουν αξίες ακινήτων ή προτεινόμενες αξίες.

1.2 Μια στατιστική μέθοδος εκτίμησης επιχειρεί να προσδιορίσει την αξία ενός ακινήτου απευθείας μέσω της εφαρμογής ενός μαθηματικού αλγόριθμου σε μια βάση δεδομένων συναλλακτικών αξιών και χαρακτηριστικών ακινήτων, ενώ παραλείπεται:

(i) μια ξεκάθαρη παραδοσιακή εκτίμηση, όπως η εκτίμηση βάσει συγκριτικών στοιχείων ή εισοδήματος

και

(ii) η ποιοτική αξιολόγηση της αξίας από επαγγελματία εκτιμητή.

Συνεπώς, στο πλαίσιο μιας εκτίμησης ακινήτου, ένα ΑΕΜ είναι απλά η μηχανική εφαρμογή μιας αλγοριθμικής διαδικασίας των δεδομένων που εισάγονται σε αυτή, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η άποψη του εκτιμητή ως προς άλλες σχετικές πληροφορίες, χωρίς φυσική επιθεώρηση του ακινήτου και αγνοώντας τη στάθμιση που θα έκανε ένας εκτιμητής στις σχετικές πληροφορίες.

1.3 Ένα ΑΕΜ δεν είναι εκτίμηση. Μπορεί να αποτελέσει σημείο έναρξης για κάποιους αγοραστές και πωλητές στον καθορισμό της αξίας ενός ακινήτου. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ως ένα από τα δεδομένα στην ανάλυση κατανόησης της αγοράς, με την προϋπόθεση ότι γνωρίζει ικανοποιητικά τα δεδομένα και το μοντέλο των ΑΕΜ (βλ. ΕΕΟ (Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 11 «Η χρήση στατιστικών εργαλείων στην εκτιμητική»).

## 2. Εισαγωγή

2.1 Ως εργαλεία για την εκτίμηση ακινήτων γρήγορα και με χαμηλό κόστος, τα ΑΕΜ έχουν εγγενείς περιορισμούς:

- Μπορούν να λειτουργήσουν μόνο με βάση τα ποσά των συναλλαγών που καταγράφονται χωρίς πληροφορίες ή γνώση του περιεχομένου τους
- Δεν γίνεται επιθεώρηση του ακινήτου. Βασίζονται στην έμμεση παραδοχή ότι το ακίνητο είναι σε εμπορεύσιμη κατάσταση.
- Περιορισμένη δυνατότητα να συνυπολογίσουν εξωτερικές επιρροές
- Περιορισμένη κάλυψη σχετικών δεδομένων σε ορισμένων περιοχές

- Περιορισμένη κάλυψη σχετικών πρόσφατων δεδομένων για ορισμένα ακίνητα
- Περιορισμένη δυνατότητα αποτύπωσης όποιων μοναδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου
- Είναι απίθανο να είναι συναφείς για ειδικά ακίνητα.

Υπάρχουν λίγα αμερόληπτα αποδεικτικά στοιχεία στο δημόσιο τομέα ή σε ανεξάρτητες αξιολογήσεις για την ακρίβεια των ΑΕΜ σε μεμονωμένα ακίνητα, καθώς οι ευρωπαίοι κατασκευαστές των ΑΕΜ είναι απρόθυμοι να κοινοποιήσουν λεπτομέρειες και τα δεδομένα ή η κατασκευή των αλγόριθμων δεν είναι διαθέσιμα για ανάλυση.

2.2 Αυτοί οι περιορισμοί έχουν λιγότερες πιθανές αρνητικές συνέπειες σχετικά με τις τυπικές χρήσεις των ΑΕΜ στη συλλογική αξιολόγηση των ακινήτων, όπως για :

- Ακίνητα που ορίζονται από τις Τράπεζες ότι χρήζουν επανεκτίμησης
- Ετεροχρονισμένες εκτιμήσεις σε τράπεζες
- Αναγνώριση δραστηριοτήτων απάτης σε τράπεζες
- Πλήρεις εκτιμητικούς ελέγχους σε τράπεζες
- Καθορισμός δεικτών κεφαλαιακής επάρκειας τραπεζών
- Προσδιορισμός αγοραίας αξίας χαρτοφυλακίων τραπεζικών ακινήτων
- Μαζικές εκτιμήσεις για κυβερνητικούς φορολογικούς σκοπούς
- Εκτίμηση κυβερνητικών αποζημιώσεων
- Ανάλυση κόστους / ωφέλειας για δυνητικά δημόσια έξοδα

2.3 Τα τελευταία έτη, τα ΑΕΜ χρησιμοποιούνται πιο διευρυμένα, ως αποτέλεσμα μιας τάσης εξορθολογισμού του ιδιοκτησιακού και του οικονομικού τομέα. Η καταχρηστική χρήση των ΑΕΜ ήταν ένας από τους λόγους της οικονομικής κρίσης, όπως αναφέρθηκε στην τελική αναφορά της ερευνητικής κοινοβουλευτικής επιτροπής της 27<sup>ης</sup> Ιανουαρίου σχετικά με την Ιρλανδική τραπεζική κρίση :

«Εντούτοις, η ζήτηση για εκτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων αυξήθηκε σημαντικά καθώς άρχισε η έκρηξη των ακινήτων και η επικράτηση ανεπίσημων εκτιμητικών προτύπων, όπως οι "από γραφείου" και "drive-by" εκτιμήσεις, έγινε πιο διαδεδομένη. Αυτές δεν περιελάμβαναν φυσική επιθεώρηση του ακινήτου και ήταν περιορισμένης εκτιμητικής διαδικασίας (και ορισμένες φορές πλήρως αυτοματοποιημένες ή από υπολογιστή). Ο έλεγχος από την Κεντρική Τράπεζα των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων έδειξε ότι πολλοί χρησιμοποίησαν αυτές τις ανεπίσημες εκτιμήσεις ως επίσημες [74 – Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future, 18 December 2012, PUB00252-008]. Ορισμένοι προγραμματιστές συνέχιζαν να βασίζονται σε επαγγελματικές εκτιμήσεις.

Οι εκτιμήσεις ασκούν σημαντική επίδραση στη διαχείριση πιστωτικού κινδύνου ενός χρηματοπιστωτικού ιδρύματος. Για τη διασπορά του κινδύνου, είναι επιτακτική ανάγκη η διαδικασία της εκτίμησης να είναι αξιόπιστη και η αξία που αποδίδεται στα περιουσιακά στοιχεία

να μπορεί να βασίζεται στην πλήρη αξιολόγηση του κινδύνου μιας απόφασης πιστοδότησης ή τη διαχείριση του δανεισμού. Για το λόγο αυτό, μία αξιόπιστη έκθεση εκτίμησης είναι καθοριστικής σημασίας για τη λήψη απόφασης πιστοδότησης. [75 – Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future, 18 December 2012, PUB00252-016]”

2.4 Καθώς μπορούν να λειτουργήσουν μόνο με την προβολή προηγούμενων δεδομένων, είναι πιθανό να είναι προ-κυκλικής ισχύος σε σημεία όπου η σχετική αγορά μεταβάλλεται.

2.5 Αυτά τα εγγενή μειονεκτήματα και η συμβολή τους στην οικονομική κρίση ενέπνευσαν τους περιορισμούς στη χρήση των ΑΕΜ που θεσπίστηκαν από την ευρωπαϊκή νομοθεσία.

### **3. Το Ευρωπαϊκό νομικό πλαίσιο**

3.1 Η επίδραση του άρθρου 19 της Οδηγίας για την Ενυπόθηκη Πίστη και του άρθρου 229 του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων είναι ότι τα ΑΕΜ δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την παροχή μεμονωμένων εκτιμήσεων ακινήτων ανεξάρτητα από τους επαγγελματικά ικανούς εσωτερικούς και εξωτερικούς εκτιμητές. Οι απόψεις και κατευθυντήριες οδηγίες της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών και του Συμβουλίου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας αντικατοπτρίζουν και αιτιολογούν αυτή την απαίτηση.

#### **3.1.1 Η Οδηγία για την Ενυπόθηκη Πίστη**

3.1.1.1 Η Οδηγία για την Ενυπόθηκη Πίστη δίνει πρωταρχική έμφαση στην προστασία του καταναλωτή - δανειολήπτη σε συνδυασμό με το στόχο της διασφάλισης της σταθερότητας της χρηματοπιστωτικής αγοράς.

3.1.1.2 Η Οδηγία για την Ενυπόθηκη Πίστη δεν συμπεριλαμβάνει τα ΑΕΜ. Οι περιορισμοί στη χρήση τους, απορρέουν από την Οδηγία για τη χρήση αξιόπιστων εκτιμητικών προτύπων από «επαγγελματικά ικανούς εσωτερικούς και εξωτερικούς εκτιμητές» (άρθρο 19).

#### **3.1.2 Ο Κανονισμός Κεφαλαιακών Απαιτήσεων**

3.1.2.1 Ο Κανονισμός Κεφαλαιακών Απαιτήσεων συγκροτεί, μαζί με την Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων το θεσμικό νομικό πλαίσιο που καθορίζει την πρόσβαση στη δραστηριότητα, το εποπτικό πλαίσιο και τους κανόνες προληπτικής εποπτείας για τα πιστωτικά ιδρύματα και τις εταιρίες επενδύσεων.

3.1.2.2 Προκειμένου να ενδυναμωθεί το χρηματοπιστωτικό σύστημα και να διασφαλιστεί ένα πεδίο δράσης εντός της εσωτερικής αγοράς, ο Κ.Κ.Α. διασφαλίζει τη μέγιστη εναρμόνιση των

απαιτήσεων προληπτικής εποπτείας των πιστωτικών ιδρυμάτων. Σε αυτό το πλαίσιο, ο Κ.Κ.Α. είναι πολύ σαφής ότι η εκτίμηση της αξίας απαιτείται να γίνεται από πιστοποιημένο εκτιμητή:

«Τα ιδρύματα μπορούν να χρησιμοποιούν στατιστικές μεθόδους για την παρακολούθηση της αξίας των ακινήτων και για τον εντοπισμό ακινήτων που χρήζουν επανεκτίμησης» Άρθρο 208 του Κ.Κ.Α., τελευταία πρόταση.

3.1.2.3 Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, η εφαρμογή στατιστικών μεθόδων (συμπεριλαμβανομένης της χρήσης ΑΕΜ) μπορεί να εφαρμοστεί μόνο για την παρακολούθηση της αξίας των ακινήτων και για τον προσδιορισμό των ακινήτων που χρήζουν επανεκτίμησης. Η χρήση αυτών των μεθόδων δεν επιτρέπεται για την πραγματική εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας. Αυτό ισχύει κατά μείζονα λόγο για τις αρχικές ή τις πρώτες εκτιμήσεις όπου δεν έχει ακόμη καθοριστεί αξία και μπορεί να παρακολουθηθεί.

3.1.3 Οι «ορθές πρακτικές» που εκδίδονται από την Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών

3.1.3.1 Εκδόθηκαν την 1η Ιουλίου 2015 ως απάντηση στην Οδηγία για την Ενυπόθηκη Πίστη, οι ορθές πρακτικές της Ε.Α.Τ., που υπογραμμίζουν ότι είναι πολύ σημαντικό να προσδιορίζεται η ορθή αξία της ακίνητης περιουσίας όταν χρησιμοποιείται ή προσδιορίζεται ο δείκτης δανεισμός προς αξία. Σύμφωνα με την ΕΑΤ, αυτή η αξία πρέπει να προσδιορίζεται βάσει «μιας αξιόπιστης και συνετής προσέγγισης στις εκτιμήσεις ακινήτων»:

«Ορθή πρακτική 10: Όταν τα εθνικά πλαίσια ορίζουν ελέγχους, πρότυπα ή κίνητρα στο δείκτη LTV (δανεισμός προς αξία) είναι ορθή πρακτική να εξασφαλιστεί ότι οι πιστωτές θα βεβαιωθούν ότι ο δείκτης LTV λαμβάνει υπόψη την «πραγματική αξία» του ακινήτου, η οποία θα μπορούσε να υπολογιστεί βάσει (i) μιας «αξιόπιστης και συνετής προσέγγισης στις εκτιμήσεις ακινήτων»

3.1.3.2 Η γνώμη της ΕΑΤ όσον αφορά την αξιόπιστη και συνετή εκτίμηση ακινήτων αναφέρεται ρητά στις Αρχές για τις Ορθές Πρακτικές Διαχείρισης Ενυπόθηκου Δανεισμού που εκδόθηκαν από την FSB το 2012. Το τμήμα 4 αυτών των αρχών παρέχει πρόσθετες οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο οι κίνδυνοι που είναι εγγενώς συνδεδεμένοι με τη διαχείριση εξασφαλίσεων μπορούν να ελέγχονται ή να αποφεύγονται:

«4.1 Οι δικαιοδοσίες πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι δανειστές υιοθετούν και τηρούν κατάλληλες εσωτερικές διαδικασίες διαχείρισης κινδύνων και διαχείρισης εξασφαλίσεων, οι οποίες περιλαμβάνουν διαδικασίες ορθής αξιολόγησης. Η δέουσα διαχείριση εξασφαλίσεων θα πρέπει να περιλαμβάνει επιτόπιες επιθεωρήσεις από δανειστές ή εκτιμητές; αλλά οι επιτόπιες επιθεωρήσεις θα μπορούσαν να εξαιρεθούν αν ο δανειστής ή ο εκτιμητής είναι σε θέση να αποδείξει ότι ο κίνδυνος που έχει τεθεί, έχει εκτιμηθεί επαρκώς μέσω της συνολικής διαδικασίας διαχείρισης εξασφαλίσεων.

Για παράδειγμα, για ένα διαμέρισμα ή μια πολυκατοικία, τα οποία είχαν πρόσφατα υποβληθεί σε επιτόπιο έλεγχο, η αυτοψία θα μπορούσε να εξαιρεθεί.»

#### 4. Σχολιασμός

4.1 «Τα ΑΕΜ δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την σύνταξη μιας έκθεσης εκτίμησης που να συμμορφώνεται με τα ΕΕΠ ανεξάρτητα από μια διαδικασία εκτίμησης που βασίζεται, μεταξύ άλλων, στην επιθεώρηση του ακινήτου και στην εφαρμογή της εκτιμητικής κρίσης από τον εκτιμητή.

Όπου χρησιμοποιείται, ένα ΑΕΜ δεν είναι παρά ένα εργαλείο που συμβάλλει στην εκτίμηση της αξίας, για την οποία παραμένει υπεύθυνος ".

4.1.1 Για την πραγματική εκτίμηση ενός μεμονωμένου ακινήτου αποκλείεται η χρήση των ΑΕΜ, εκτός από την υποστήριξη ενός εκτιμητή που πραγματοποιεί την εκπόνηση μιας έκθεσης εκτίμησης.

4.1.2 Αυτό ισχύει κατά μείζονα λόγο για την αρχική ή την πρώτη εκτίμηση, όπου η αξία δεν έχει ακόμη καθοριστεί και μπορεί να παρακολουθηθεί.

4.1.3 Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι το κύριο μέλημα στην εκτίμηση ενός μεμονωμένου ακινήτου είναι η ακρίβεια ότι όσοι στηρίζονται σε αυτή πρέπει να ασκούν την επιχειρηματική τους δραστηριότητα με αυτοπεποίθηση, είτε ως αγοραστής, ιδιοκτήτης ή άλλος, είτε ως οφειλέτης ενυπόθηκων δανείων, όχι ως τράπεζα. Η προστασία του μεμονωμένου καταναλωτή απαιτεί μια έκθεση εκτίμησης από πιστοποιημένο εκτιμητή για να εξασφαλιστεί η μέγιστη ακρίβεια σχετικά με την πιο σημαντική συναλλαγή στην ύπαρξη ενός ατόμου.

4.1.4 Όπου χρησιμοποιείται, ένα στοιχείο ΑΕΜ δεν πρέπει ποτέ να είναι περισσότερο από ένα στοιχείο της ομάδας των δεδομένων που χρησιμοποιεί ο εκτιμητής για την επίτευξη της εκτίμησης της αξίας. Ωστόσο, ακόμη και ως ένα συγκριτικό στοιχείο ή σημείο αναφοράς, η χρήση του ΑΕΜ απαιτεί από τον εκτιμητή να γνωρίζει και να ικανοποιείται από τα δεδομένα εισροών (για παράδειγμα τιμές πώλησης σε αντίθεση με αιτούμενες τιμές) και τον τρόπο χρήσης τους, προκειμένου να γίνει μια ορθή επαγγελματική κρίση του βαθμού επάρκειας και αξιοπιστίας των υπολογισμών του ΑΕΜ.

4.2 Τα ΑΕΜ μπορούν να χρησιμοποιηθούν χωρίς επιθεώρηση του ακινήτου στις περιπτώσεις που οι τράπεζες παρακολουθούν τις αξίες των χαρτοφυλακίων τους ή εντοπίζουν ακίνητα που χρειάζονται επανεκτίμηση.

Οι τράπεζες (και οι ιδιοκτήτες μεγάλων χαρτοφυλακίων ακινήτων) εξετάζουν έναν τεράστιο αριθμό ακινήτων που αποτελούν την εξασφάλιση της ακίνητης περιουσίας τους. Αποτελεί μέρος των υποχρεώσεών τους βάσει της νομοθεσίας της ΕΕ για τον τραπεζικό έλεγχο και του Ελέγχου Ποιότητας Ακινήτων της ΕΚΤ. Όσον αφορά την ανάπτυξη στατιστικών τεχνικών, τα μέτρα αυτά χρησιμεύουν στην εξακρίβωση της φερεγγυότητας των τραπεζών και μπορούν επομένως να βασίζονται με ασφάλεια στους μέσους όρους για τους οποίους η παραγωγή των ΑΕΜ μπορεί συχνά να είναι σημαντική. Η χρήση αυτή δεν έχει συνέπειες για τους οφειλέτες ενυπόθηκων δανείων όσον αφορά την αξία των ατομικών τους περιουσιακών στοιχείων που χρησιμεύουν ως εξασφάλιση.