



Utilizarea modelelor automate de evaluare oportunitate sau risc?

Ababei Dana – Presedinte ANEVAR

Ce este evaluarea și cine o face?

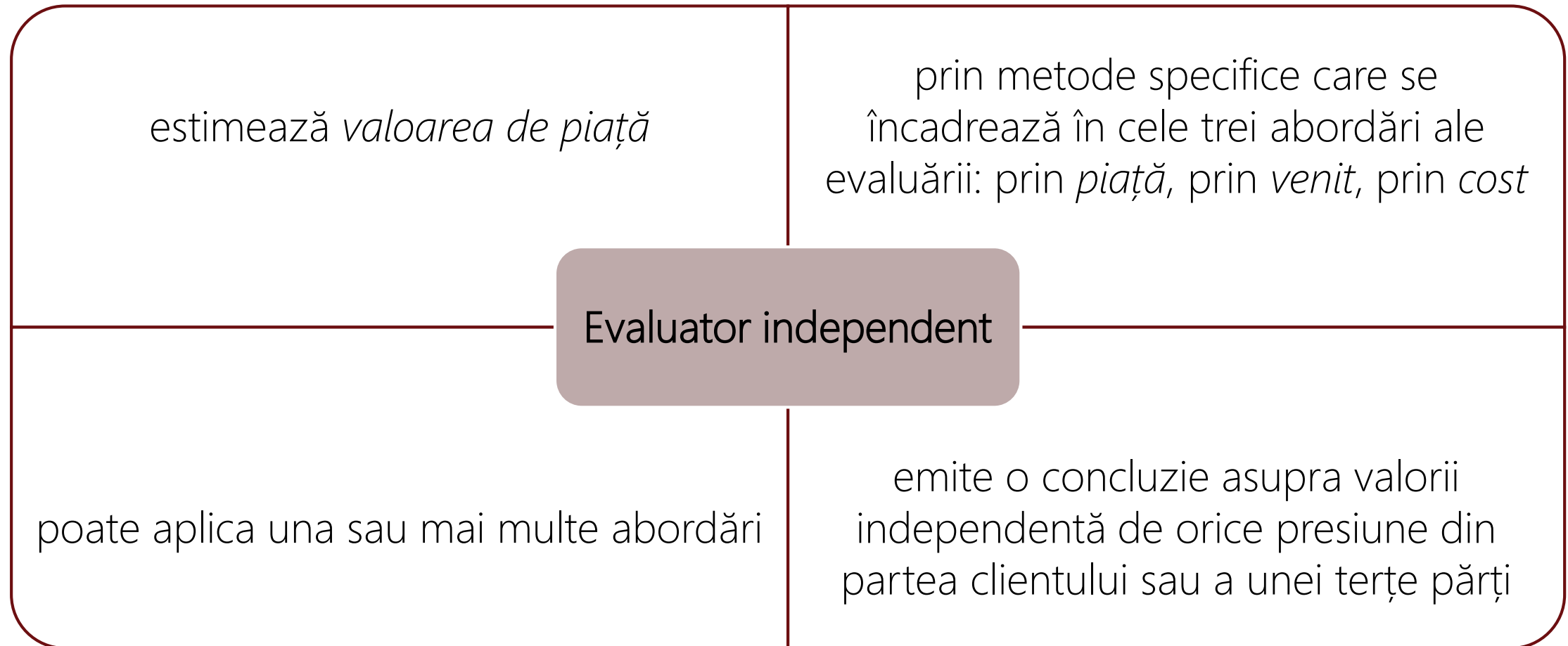
OG 24 / 2011

*activitatea de **estimare a valorii**, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională de un evaluator autorizat*

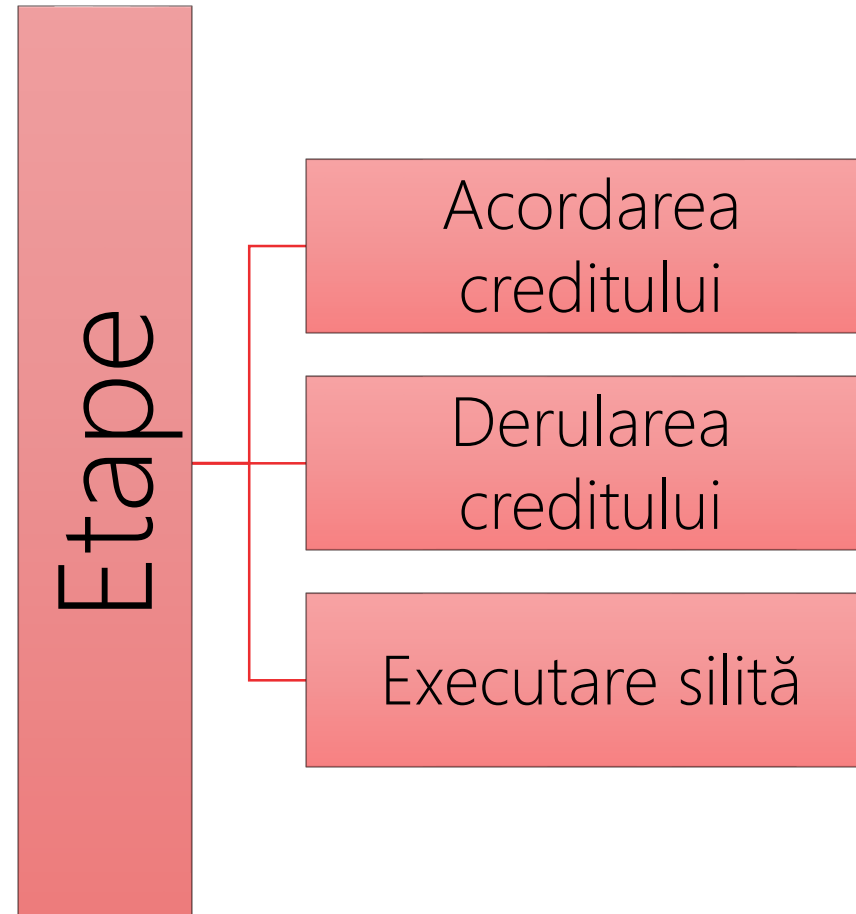
*orice persoană care are calitatea de **evaluator autorizat***

evaluatorul autorizat este persoana care a dobândit această calitate după parcurgerea etapelor reglementate de ordonanța 24

Evaluarea pentru garantarea împrumutului



Contextul evaluării pentru garantare



Evaluarea în etapele creditării



Acordare credit

- documentele sunt disponibile
- **inspecția**, exterioară și interioară, este **obligatorie**
- **informațiile** utilizate - **reale și verificabile**



Derulare credit

- evaluare periodică
- evaluare individuală / globală
- **informațiile** utilizate - **reale și verificabile**



Executare silită

- prin respectarea legislației în vigoare
- asimilat evaluării pe parcursul derulării creditului (în cazul evaluărilor cu utilizare internă)
- **informațiile** utilizate - **reale și verificabile**

Evaluarea pe parcursul derulării creditului

Evaluare individuală

- atunci când nu pot fi realizate evaluări globale
- cu inspecție / fără inspecție / cu inspecție parțială

Evaluare globală

- pentru toate garanțiile din portofoliul instituției de credit **care constituie populații statistice**
- prin utilizarea metodelor statistice de evaluare

Evaluarea globală

Evaluarea sistematică a unor grupuri de bunuri utilizând proceduri standardizate, fără a fi necesară inspecția bunurilor respective, evaluare care se aplică pe parcursul derulării creditului. (SEV 2018 – *Glosar*)

Procesul de evaluare a unui grup de proprietăți, la o anumită dată, prin utilizarea datelor publice, a metodelor standardizate și a testelor statistice. (*International Association of Assessing Officers - IAAO*)

Practica evaluării unor multiple proprietăți, la o anumită dată, printr-o aplicare sistematică și uniformă a metodelor și tehnicilor de evaluare care permit analiza și validarea statistică a rezultatelor. (*European AVM Alliance - EAA*)

Metode statistice de evaluare

instrumente matematice pentru estimarea valorilor unor proprietăți pe baza prețurilor altor proprietăți

gradul de acuratețe și de complexitate al acestora variază în funcție de calitatea și cantitatea datelor, precum și de relevanța modelului analitic în raport cu piața specifică

conțin atât datele pe care se bazează estimarea valorilor, cât și metodologia statistică

analiza prin regresie multiplă, serii de timp, tehnici de logică fuzzy, rețele neuronale artificiale, sisteme neuro-fuzzy și altele

valorile sunt calculate pe baza caracteristicilor măsurabile ale proprietății și a amplasamentului acesteia

Principalele metode statistice de evaluare

1

Evaluarea pe baza unui
singur parametru
(Single Parameter
Valuation)

2

Indicele (indexul)
imobiliar
(House Price Index –
HPI)

3

Modele hedonice

4

Modele automate de
evaluare bazate pe
comparabile (AVM)

Utilizarea metodelor statistice

- Evaluatorii:
 - prelucrarea informațiilor în cadrul analizei pieței imobiliare
 - analiza statistică – tehnică a abordării prin piață
 - evaluare globală a unui portofoliu de proprietăți imobiliare care constituie populații statistice
- Băncile:
 - analiza structurii portofoliului de garanții imobiliare
 - monitorizarea valorii portofoliului de garanții imobiliare prin metode statistice *aplicate, argumentate și asumate de către evaluatori autorizați*

Credibilitate

- **cantitatea** și **calitatea** datelor folosite în evaluare
- **experiența** și **competența** colectivului care proiectează și dezvoltă modelul
- **calitatea** și **adecvarea tehnicilor** de modelare folosite

Cantitatea și calitatea datelor

datele ar trebui să fie suficiente, omogene și relevante pentru aplicarea unui algoritm asupra populației statistice

datele ar trebui să fie disponibile atât pentru proprietățile utilizate în model (date de piață), cât și pentru proprietățile care trebuie evaluate (furnizate de bancă)

datele ar trebui să fie preluate, organizate și înregistrate într-un mod coerent și cât mai obiectiv

este important să se stabilească variabilele care au o influență relevantă asupra valorii (prin testare statistică)

informațiile utilizate să fie reale, actuale și verificabile

Informații de piață

Tranzacții

lipsa transparenței
îngreunează
colectarea și analiza
datelor

În România nu există
o bază de date
unitară cu informații
despre tranzacții ale
proprietăților
imobiliare (ex. MLS)

pot exista anumite
clauze sau factori
specifici care să
influențeze prețul
de vânzare

potențiali **furnizori**
de astfel de
informații – ANCPI,
notari, agenți
imobiliari, bănci

Informații de piață

Oferte de vânzare

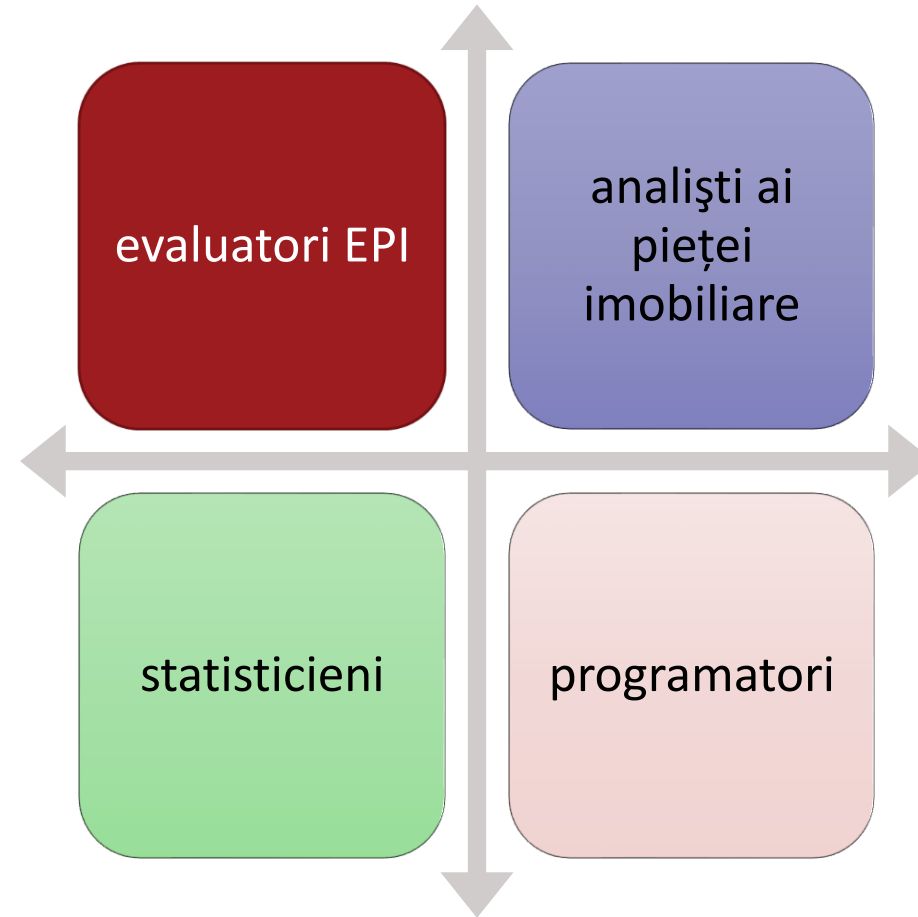
numeroase surse,
mai mult sau mai
puțin credibile

există site-uri
specializate care
furnizează astfel
de informații

necesită
verificarea
prealabilă a
veridicității
înregistrărilor,
precum și
eventuale ajustări

potențiali
furnizori –
vânzători, agenți
imobiliari

Experiența și competența



Calitatea și adecvarea - Indicele imobiliar

Avantaje	Dezavantaje
relativ ieftin sau chiar gratuit	se poate utiliza doar dacă există o valoare anterioară a proprietății și presupune că aceasta a fost estimată corect
utilizare facilă – aplicare la o valoare anterioară	nu ia în considerare caracteristicile fizice ale proprietății
	presupune că toate proprietățile de un anumit tip situate într-o arie geografică își modifică valoarea cu același procent
	precizia este foarte limitată!

Calitatea și adecvarea – metode bazate pe comparabile (AVM)

Avantaje	Dezavantaje
Caracteristicile fizice sunt luate în considerare ca variabile explicative	Acuratețea metodei depinde direct de cantitatea și calitatea datelor utilizate precum și de performanțele modelului
Nu este nevoie de o valoare anterioară a proprietății	Metoda folosește baze de date cu comparabile verificate, instrumente care pot lipsi în unele țări
	Este necesară calibrarea specifică și periodică a modelului
Se poate evalua un portofoliu de proprietăți într-un interval de timp relativ scurt	Nu poate fi aplicată pentru evaluarea proprietăților specializate sau a căror populație nu este omogenă
	În lipsa unei inspecții, existența și starea fizică a proprietății nu este cunoscută la data evaluării
	Influența vecinătăților nu este luată în considerare

Cadrul legal european

- **Directiva pentru credit ipotecar** - art 19 – precizează - referitor la protecția consumatorului – că este necesară utilizarea unor standarde de evaluare de încredere de către profesioniști, evaluatori interni sau externi.
- **Regulamentul pentru adecvarea capitalului** – art 229 (1) – precizează – că instituțiile pot utiliza metode statistice pentru a monitoriza valoarea unei proprietăți și pentru a identifica proprietățile ce au nevoie de reevaluare.

Cadrul legal european

- **Autoritatea bancară europeană (EBA)** - Ghidul de bune practici 10

....(i) o evaluare robustă și prudentă este necesară

- **Consiliul pentru stabilitate financiară (FSB)** – Principiile creditării ipotecare a proprietăților rezidențiale partea a 4 a:

Managementul proprietăților imobiliare –trebuie să includă inspectia realizată de instituția ce împrumută sau de către evaluator. Excepție constituie cazurile în care cei ce trebuie să facă inspectia demonstrează că riscul corespunzător a fost identificat și înlăturat prin procesul de gestionare a garanțiilor

Cadrul legal european

- TEGoVA – The European Group of Valuer Organisations
 - 72 de organizații din 37 de țări
 - ANEVAR este membru activ din 1995
 - emite standarde europene de evaluare

În vederea armonizării standardelor cu legislația europeană în 2017 TEGoVA a emis două standarde:

- EVS 6 - Modelele automate de evaluare -AVM
- EVGN 11- Utilizarea modelelor statistice de către evaluatori

EVS 6 Modele automate de evaluare AVM

- Par. 4.1 - *"AVM-urile nu pot fi utilizate pentru a produce un raport de evaluare care să respecte EVS independent de un proces de evaluare bazat pe inspectia proprietății de către evaluator și aplicarea evaluării de către evaluator.*
- *În cazul utilizării, un AVM nu este mai mult decât un instrument contribuind la evaluarea valorii proprietății, pentru care evaluatorul rămâne responsabil. „*
- *Par.4.1.3. Protecția consumatorului individual necesită un raport de evaluare realizat de către un evaluator calificat pentru a asigura o acuratețe maximă în ceea ce privește cea mai importantă tranzacție din existența persoanei.*

Concluzii

Valoarea unei proprietăți nu poate fi estimată exclusiv prin intermediul unor modele statistice automate



Metodele statistice pot fi utilizate de evaluator ca instrument ajutător

Concluzii

Orice estimare a valorii este realizată de către un **evaluator autorizat**

Evaluatorul își **asumă** legal **responsabilitatea** pentru valorile estimate și pentru orice alt aspect menționat în raportul de evaluare

Evaluatorul **trebuie să verifice** datele utilizate, algoritmul de calcul și coerența rezultatelor cu comportamentul participanților pe piață

EVALUAREA TREBUIE SĂ FIE CORECTĂ, POATE FI RAPIDĂ, DAR NU IEFTINĂ

Vă mulțumesc!

dana.ababei@anevar.ro



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărlătescu Nr. 7, sector 1 București, 011158, România
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40
office@anevar.ro, www.anevar.ro