

EVM I 11

Statistisko rīku izmantošana vērtēšanā

1. Ievads
2. AVM izmantošanas priekšnoteikumi
3. AVM izmantošanas ierobežojumi priekšnoteikumu izpildes gadījumā
4. Portfeļa vērtēšana

1. Ievads

1.1 Kā aprakstīts Eiropas 4. vērtēšanas standartā (“Vērtēšanas process”), profesionāla vērtējuma pamatā ir vērtētāja novērtējums par vērtēšanas priekšmetu konkrētā kontekstā un visu ar īpašuma vērtību saistīto apstākļu izpēte un verifikācija.

1.2 Vērtējuma kvalitāte ir atkarīga no informācijas, kas izmantota tā sagatavošanai, tāpēc vērtētājam jāpārbauda jebkuri informācijas avoti, tostarp ņemot vērā attiecīgos datumus. Vērtējums ir beigu akords vērtētāja veiktajā izpētē, kurā svarīga loma ir īpašuma apmeklēšanai un aplūkošanai, un visa veida informācijas un piezīmju caurlūkošanai, kas pierāda viņa prasmi apkopot informāciju no dažādiem avotiem, to lietderīgi izmantot un sniegt pārdomātu atzinumu.

1.3 Eiropas vērtēšanas 5. informatīvajā dokumentā (“Vērtēšanas metodoloģija”) ir norādīts uz tirgus analīzes nozīmi. Tirgū pieejamo pierādījumu pārbaude, izpēte un analīze ir viena no vissvarīgākajām vērtēšanas procesa sastāvdaļām. Vērtētājs tiecas saprast, kur pieejams vislielākais pierādījumu kopums par tirgu, un šis process ļauj viņam noteikt, kuri darījumi tirgū visvairāk atbilst vērtēšanas priekšmeta lielumam, veidam un stāvoklim, un atbilstoši izvērt katru attiecīgo pierādījumu.

1.4 Tirgū esošos pierādījumus var analizēt, izmantojot sarežģītus IT rīkus, piemēram:

- gan lineārās, gan nelineārās regresijas analīzi;
- laikrindu analīzi;
- ģeogrāfiski svērtos modeļus;
- simulācijas modeļus, piemēram, Montekarlo simulācijas;
- neironu tīklu modeļus;
- opciju cenu veidošanās modeļus;
- modeļus, kam pamatā ir nestriktā loģika;
- citus mašīnmācīšanās/datizraces algoritmus.

1.5 Kopumā vērtētājam jāapzinās, ka jebkurš analītiskais rīks ir uzticams tiktāl, cik uzticami ir

- tajā ievadītie dati un
- izmantotais analītiskais modelis.

1.6 Tirgū pašlaik kļūst viegli pieejami lieli datu apjomi par nekustāmo īpašumu, kā arī plašs pilnībā jaunu produktu klāsts, kam pamatā ir statistiskā analīze.

1.7 Automatizētie vērtēšanas modeļi (AVM) ir statistiski modeļi, bieži vien kompleksu modeļu kombinācija, kas izstrādāta, lai aplēstu īpašuma cenu konkrētā datumā.

1.8 Tomēr vērtētājam, kas vēlas darbā izmantot AVM, jāsaprot, ka tas ir tikai statistisks rīks, kuru var ņemt vērā EVS prasībām atbilstoša vērtēšanas ziņojuma sastādīšanai, jo pēc būtības AVM ir automatizēts rīks un tas neļauj īpašumu aplūkot, saprast tā kontekstu un novērtēt vai apsvērt darījuma rezultātus.

2. AVM izmantošanas priekšnoteikumi

2.1 Pie īpašuma vērtības nevar nonākt, izmantojot tikai matemātiskas vai statistiskas metodes. Šīs metodes var būt tikai palīglīdzeklis vērtētājam. Vērtētāja aprēķinam par attiecīgā īpašuma vērtību jāpamatojas uz visprecīzāko un pamatotāko spriedumu, kas izriet no vērtētāja profesionālajām prasmēm un zināšanām par īpašumu tirgu.

2.2 AVM aptver šādus standarta elementus:

- (1) ievaddatus;
- (2) prognozēšanas modeli (algoritmu);
- (3) modeļa ģenerētās produktu sagataves un galarezultātus (vērtēšanas aplēses).

2.3 Vērtētājs var izmantot 1. un 3. elementu atkarībā no tā,

- cik labi viņš pārzina AVM nodrošinātāja izmantotos datu avotus;
- vērtēšanas priekšmetu un tās nolūku.

2.4 AVM ievaddati

2.4.1 Vērtētājs darbam parasti izvēlas relatīvi mazu daļu no pieejamā datu kopuma, nosakot, kuri no tirgū esošajiem pierādījumiem par pārdošanas un īres cenām viņaprāt ir visbūtiskākie vērtības noteikšanā. Viņa lēmums pamatojas uz zināšanām par tirgu un izpratni par lietām, kas automatizētajam modelim pašas par sevi nav saprotamas.

2.4.2 Savukārt automatizētie modeļi izmanto lielus datu masīvus no dažādiem avotiem. Lai izmantotu datus, ko atlasījis AVM, vērtētājam jāzina:

- AVM izmantoto datu avota mērogs (dati reģiona vai valsts mērogā; visi īpašumi, ar kuriem notikuši darījumi; tikai iekļātie īpašumi...);
- datu veids (pārdošanas cenas, prasītās cenas, vērtēšanas rezultāti);
- kāds ir izpētīto datu apjoms un cik tie ir viendabīgi;
- cik regulāri informācijas avots tiek aktualizēts,

un tikai tad viņš var spriest par to, vai šos datus var attiecināt uz vērtējamo īpašumu.

2.4.3 Kad tas ir apzināts, vērtētājs var spriest par to, vai viņš var paļauties uz AVM statistiskajā rīkā nodrošinātajiem datiem. Jānorāda, ka, paļaujoties uz trešās puses sniegtu informāciju, vērtētājam jābūt pārliecinātam, ka šī informācija ir pietiekami uzticama un nemazinās viņa sniegtā vērtēšanas atzinuma uzticamību. Par vērtēšanas atzinumu ir atbildīgs tikai vērtētājs.

3. AVM izmantošanas ierobežojumi priekšnoteikumu izpildes gadījumā

3.1 AVM sagataves

3.1.1 Nozares ietvaros AVM izmantošanas rezultātā var iegūt dažādus produktus: vērtības aplēses vai diapazonus, kļūdu statistiku, meklēšanas efektivitātes koeficientus, ticamības pakāpes, prognozējamo standartnovirzi, bet nozarē nav vienota standarta, kā šos mērījumus definēt un izskaitļot.

3.1.2 AVM produktu vidū ir arī tādas sagataves vai starpprodukti, kas ir noderīgi vērtētājiem.

3.1.3 Vērtētājiem ļoti uzmanīgi jāapsver sagatavju un starpproduktu iekļaušana vērtēšanas ziņojumos gatavā veidā, jo vērtētājs ir vienīgais atbildīgais par jebkuru informāciju, kas šai ziņojumā ir minēta.

3.1.4 Ja vērtētājs labi pārzina ievaddatus un uzskata tos par būtiskiem, viņš var izmantot AVM sagataves šādiem mērķiem:

- cenu/īres cenu statistiskai analīzei konkrētā īpašumu tirgus segmentā, norādot, kādi dati un modelis ir izmantots;
- karšu sagatavošanai par noteikta veida pārdošanas/īres darījumiem.

3.1.5 Vērtētājam arī jāsniedz skaidrojums par ievaddatiem, lai viestu klientam pārliecību par to, ka viņš kontrolē šo vēlēšanas procesa aspektu.

3.1.6 Visbiežāk vērtētāji mēdz izmantot AVM ievaddatus, kuros aprakstītas to īpašumu pazīmes, ar kuriem darījumi notikuši, un šādas AVM sagataves:

- datu atlasīti statistiskajai analīzei;
- aprakstošās statistikas parametrus, piemēram, kovariācijas koeficientu, vidējo vērtību, standartklūdu, mediānu, moduli, standartnovirzi, diapazonu, minimumu, maksimumu, paraugu skaitu.

3.1.7 Pamatojoties uz šādu kompleksu tirgus analīzi, vērtētājs var nonākt pie svarīgas informācijas, kuru viņš var izmantot kā vienu no elementiem savā pieņemtajā tradicionālajā metodē.

3.2 Automatizētā modeļa galaprodukts

3.2.1 AVM gala produkts ir īpašumu cenas aplēse.

3.2.2 Vērtētājs šo AVM gala produktu var izmantot tikai kā etalonu salīdzināšanai, kad notiek gala aprēķinu saskaņošana par katru atsevišķo īpašumu. Saskaņojot gala aprēķinu, vērtētājs vēlreiz pārskata visus rādītājus, kas gūti ar dažādām vērtēšanas metodēm, un citu rādītāju starpā viņš var ņemt vērā AVM ģenerēto cenas aplēsi, ja vien pats labi pārzina AVM izmantotos ievaddatus, izprotot to stiprās puses, vājās puses un būtiskumu konkrētajā situācijā.

3.2.3 Galīgais atzinums par vērtību nedrīkst pamatoties tikai uz AVM cenas aplēsi; šī aplēse var tikai palīdzēt vērtētājam strādāt un spriest ziņojuma gatavošanas gaitā.

4. Portfeļa vērtēšana

4.1 Vērtējot lielus līdzīgu īpašumu portfeļus un nosakot katra atsevišķā objekta vērtību vai visa portfeļa vērtību t.s. "kabineta pētījumā", vērtētājs var izmantot AVM sagataves tirgus analīzei un AVM cenas aplēsi sava vērtības atzinuma argumentācijai ar nosacījumu, ka viņu apmierina

- tas, cik pilnīgs un būtisks ir AVM izmantotais datu avots (valsts mēroga dati, reģionāli dati, visi īpašumi, ar kuriem notikuši darījumi, tikai ieķīlātie īpašumi);
- datu veids (pārdošanas cenas, prasītās cenas, vērtēšanas rezultāti);
- izpētīto datu apjoms un cik tie viendabīgi;
- cik regulāri informācijas avots tiek aktualizēts;

- kritēriji, kurus AVM nodrošinātājs piemēro datu iekļaušanai vai izslēgšanai, jo

tikai vērtētājs ir atbildīgs par vērtību gala atzinumā.

4.2 Visbiežāk vērtētājs izmanto AVM sagataves un cenu aplēses, lai kabineta pētījumā vērtētu

- individuālas mājokļu īpašuma vienības (dzīvokļus) kā daļu no liela portfeļa ar nolūku veikt nodrošinājuma monitoringu banku vajadzībām;
- līdzīgu nekustāmo īpašumu kopumu portfeļa līmenī ar nolūku veikt aktīvu monitoringu alternatīvo ieguldījumu fondu vajadzībām.