

EVS 6

Automatizētie vērtēšanas modeļi (AVM)

1. Definīcija
2. Ievads
3. Eiropas juridiskais regulējums
4. Komentāri

Eiropas 6. vērtēšanas standarts

AVM nevar izmantot EVS prasībām atbilstoša vērtēšanas ziņojuma sastādīšanai, ja nav veikts vērtēšanas process, kurā vērtētājs cita starpā īpašumu aplūko un spriež par to kā vērtētājs.

Ja izmanto AVM, tas jāuzskata tikai par instrumentu, kas papildina vērtētāja aplēses par vērtību, par kurām viņš aizvien vēl ir atbildīgs.

1. Definīcija

1.1 AVM ir uz statistikas datiem balstītas datorprogrammas, kurās izmanto informāciju par īpašumiem, lai iegūtu ar īpašumiem saistītās vērtības vai ieteicamās vērtības.

1.2 Statistiskas vērtēšanas metodes nolūks ir nonākt pie īpašuma vērtības, matemātisku algoritmu tieši piemērojot datubāzei, kurā ir apkopotas darījumu cenas un īpašumu parametri, bez

i) precīzi izskaidrotas tradicionālās vērtēšanas, piemēram, pēc salīdzināšanas vai ieņēmumu metodes, un

ii) vērtības kvalitatīva novērtējuma profesionāla vērtētāja spēkiem.

No tā izriet, ka nekustāmā īpašuma vērtēšanas kontekstā AVM ir ne vairāk kā algoritmiskas procedūras mehāniska piemērošana esošajiem datiem, ko veicot, neņem vērā vērtētāja viedokli par citu būtiski svarīgu informāciju, īpašumu uz vietas neaplūko un neņem vērā arī svērto vērtību, ko attiecīgajai informācijai piešķirtu vērtētājs.

1.3 AVM nedod vērtējumu. Dažu pārdevēju un pircēju gadījumā to var izmantot kā sākuma punktu, lai spriestu par īpašuma vērtību. Kvalificēts vērtētājs to var izmantot kā vienu no ievaddatu kopumiem, veicot kompleksu tirgus analīzi, ja šis vērtētājs pietiekami labi pārzina AVM ievaddatus un pašu modeli (skatīt EVMI 11. "Statistisko instrumentu izmantošana vērtēšanā")

2. Ievads

2.1 AVM, ko izmanto kā instrumentu ātrai un ekonomiskai īpašumu vērtēšanai, piemīt vairāki būtiski ierobežojumi:

- Automatizētie modeļi darbojas vienīgi, pamatojoties uz skaitļiem par jau reģistrētajiem darījumiem, bez informācijas un izpratnes par šo darījumu kontekstu;
- Īpašums netiek aplūkots. Lietojot AVM, pēc noklusējuma pieņem, ka īpašuma stāvoklis ļauj to pārdot;
- Ārējo faktoru ietekmi var ņemt vērā tikai ar ierobežojumiem;
- Dažās jomās nav aptverti visi būtiskie dati;
- Dažu īpašumu gadījumā nav aptverti būtiski jauni dati par īpašumu;
- Iespējas atspoguļot īpašumam piemītošas unikālas īpatnības ir ierobežotas;
- Šos modeļus visdrīzāk nevar izmantot specializētu īpašumu vērtēšanai.

Publiskajā telpā un neatkarīgo vērtētāju darba rezultātos ir maz objektīvu pierādījumu, kas liecinātu par AVM precizitāti vērtējumos par individuāliem īpašumiem, jo Eiropas AVM ražotāji nelabprāt

atklāj sīkākas ziņas un pamatdatus, kā arī algoritmu konstruktīvie principi nav pieejami analīzei.¹

2.2 Šo ierobežojumu potenciālās negatīvās sekas ir mazākas, kad runājam par AVM kā standartmetodes izmantošanu, vērtējot īpašumu kopumus, piemēram:

- Banku vajadzībām, nosakot īpašumus, kam vajadzīga atkārtota vērtēšana;
- Banku vajadzībām, veicot debitoru parādu novērtēšanu;
- Nosakot krāpnieciskas darbības pazīmes bankās;
- Veicot bankās pilnvērtīgus auditus par vērtēšanu;
- Nosakot banku kapitāla pietiekamības rādītājus;
- Veicot banku īpašuma portfeļa tirgus vērtības korekciju;
- Veicot īpašumu masveida vērtēšanu valsts nodokļu inkasācijas vajadzībām kādā teritorijā;
- Izvērtējot kompensāciju, kas valdībai jāmaksā par teritorijas atbrīvošanu;
- Veicot izmaksu/guvumu analīzi potenciālu valsts izdevumu gadījumos.

2.3 Pēdējos gados AVM izmanto daudz biežāk, mēģinot nostiprināt objektīvi pamatotu pieeju nekustāmā īpašuma un finanšu sektoros. Kā atzīts Parlamentārās izmeklēšanas komitejas 2016. gada 27. janvāra galaziņojumā par **banku krīzi Īrijā**², neatbilstoša AVM izmantošana bija viens no finanšu krīzes cēloņiem:

“Tomēr, runājot plašāk, kad nekustāmo īpašumu sektorā iestājās neilgtspējīgs uzplaukums, pieprasījums pēc aktīvu vērtēšanas ievērojami pieauga un neformālo vērtēšanas standartu, piemēram, “kabineta” vai “apskates garāmbraucot”, izmantošana kļuva vairāk izplatīta. Šādi vērtējot īpašumus, tos vairs neapskatīja uz vietas, bet gan veica ierobežotu (un dažreiz pilnībā automatizētu vai datorizētu) procedūru vērtības aplēsei. Centrālās bankas apskatā par finanšu institūcijām ir konstatēts, ka daudzviet šos neformālos vērtējumus izmantoja tā, it kā tie atbilstu formālās vērtēšanas principiem. [74 – Centrālās bankas ziņojums, Vērtēšanas procesi banku krīzes laikā – Gūtās mācības – Turpmākai zināšanai, 2012. gada 18. decembris, PUB00252-008]. Vairāki nekustāmā īpašuma attīstītāji apliecināja, ka turpina izmantot profesionālus vērtējumus.

Vērtējumiem ir būtiska ietekme uz finanšu iestādes kredītriska pārvaldību. Lai risku mazinātu, jāprasa, lai vērtēšanas process pamatotos uz stabiliem principiem un viestu uzticību vērtībai, par kādu novērtēti aktīvi, gadījumos, kad tiek pilnībā izvērtēts ar lēmumu saistītais kredītrisks vai veikta aizdevuma pastāvīgā pārvaldība. Tāpēc vērtēšanas dokumentam, kas vieš uzticību, ir īpaši svarīga nozīme, pieņemot lēmumu par kredītrisku. [75 – Centrālās bankas ziņojums, Vērtēšanas procesi banku krīzes laikā – Gūtās mācības – Turpmākai zināšanai, 2012. gada 18. decembris, PUB00252-016]”

2.4 Tā kā AVM var darboties tikai, pamatojoties uz projekcijām no pagātnes datiem, laikā, kad attiecīgajā tirgū notiek krasas izmaiņas, tie visticamāk darbosies procikliski.

¹ http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3_Geoge_Matysiak_Valuation_Report.pdf

² <https://inquiries.oireachtas.ie/banking/wp-content/uploads/2016/01/02106-HOI-BE-Report-Volume1.pdf>

- 2.5 Šie būtiskie trūkumi un ietekme, kas veicināja finanšu krīzi, bija pamatā ES likumdevēja noteiktajiem ierobežojumiem AVM izmantošanai.

3. Eiropas juridiskais regulējums

3.1 Hipotekāro kredītu direktīvas 19. pants un Kapitāla prasību regulas 229. panta 1. punkts faktiski nosaka, ka īpašumu vērtēšanā nedrīkst izmantot AVM, ja netiek piesaistīti profesionāli kompetenti iekšējie un ārējie vērtētāji. Eiropas Banku iestādes (EBI) un Finanšu stabilitātes padomes (FSP) viedokļos un norādījumos šī prasība ir gan atspoguļota, gan pamatota.

3.1.1 Hipotekāro kredītu direktīva

3.1.1.1 Hipotekāro kredītu direktīvā pirmkārt ir uzsvērtā patērētāju aizsardzība aizņēmējiem ar mērķi garantēt finanšu tirgus stabilitāti.

3.1.1.2 Hipotekāro kredītu direktīvā jautājumi, kas konkrēti attiecas uz AVM, nav aplūkoti. Ierobežojumi, kas noteikti to izmantošanai, izriet no Direktīvas uzsvāra uz uzticamiem vērtēšanas standartiem, ko izmanto "profesionāli kompetenti iekšējie un ārējie vērtētāji" (19. pants).

3.1.2 Kapitāla prasību regula

3.1.2.1 Kapitāla prasību regula (KPR) kopā ar Kapitāla prasību direktīvu ir juridiskais pamats, kas nosaka piekļuvi darbībai, kredītiestāžu un investīciju firmu uzraudzības sistēmu un to prudenciālos noteikumus.

3.1.2.2 Lai finansiālo sistēmu nostiprinātu un nodrošinātu vienlīdzīgus konkurences apstākļus iekšējā tirgū, KPR nodrošina, ka kredītiestādēm izvirzītās prudenciālās prasības ir maksimāli saskaņotas. Šajā kontekstā regulā ir ļoti skaidri norādīts, ka īpašuma vērtēšana jāveic kvalificētam vērtētājam:

"Iestādes var izmantot statistikas metodes, lai pārraudzītu īpašuma vērtību un noteiktu, vai nepieciešams atkārtoti novērtēt īpašumu."

KPR 208. panta 3. punkta pēdējais teikums

3.1.2.3 Saskaņā ar šo noteikumu statistiskās metodes (tostarp AVM) var izmantot tikai, lai veiktu īpašuma vērtības monitoringu un noteiktu īpašumu, kam vajadzīga atkārtota vērtēšana. Šādu metožu izmantošana nav atļauta nekustāmā īpašuma vērtēšanā kā tādā. Tas *a fortiori* attiecas uz pirmo vērtēšanu, kad vērtība vēl nav noteikta un tās monitorings nav iespējams.

3.1.3 “Labā prakse”, ko laidusi klajā Eiropas Banku iestāde

3.1.3.1 “Labajā praksē”, ko 2015. gada 1. jūlijā, reaģējot uz Hipotekāro kredītu direktīvu³, laida klajā Eiropas Banku iestāde, ir uzsvērts, ka ļoti svarīgi pareizi noteikt nekustāmā īpašuma vērtību, piemērojot vai nosakot aizdevuma un ķīlas vērtības attiecību. Saskaņā ar EBI viedokli šī vērtība jānosaka, pamatojoties uz “stabilām un prudenciālām īpašuma vērtēšanas metodēm”:

“Labā prakse (10): Ja nacionālajā sistēmā ir noteikti kontrolrādītāji, standarti vai stimuli aizdevuma un ķīlas vērtības attiecībai, laba prakse ir nodrošināt, ka kreditori paši pārliecinās par to, vai aizdevuma un ķīlas vērtības attiecībā ir ņemta vērā pieejamā aktīva “patiesā vērtība”, kuru var aprēķināt, pamatojoties uz i) stabilām un prudenciālām īpašuma vērtēšanas metodēm [10 – stabilu metožu svarīgums nodrošinājuma pārvaldībai no prudenciālā viedokļa ir sīki aplūkots FSP 4. principā]...”

3.1.3.2 EPI viedoklis par stabilu un prudenciālu īpašuma vērtēšanu ir tieši minēts FSP 2012. gadā izdotajos “Pamatotas kredītrisku izvērtēšanas prakses principos saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu”.⁴ Šo principu 4. daļā ir papildu norādījumi par to, kā kontrolēt vai izvairīties no riskiem, kas pēc būtības saistīti ar nodrošinājuma pārvaldību:

“4.1. Jurisdikcijām jānodrošina, lai aizdevēji pieņem un ievēro atbilstošas iekšējo risku un nodrošinājuma pārvaldības procedūras, tostarp uz stabiliem principiem balstītas vērtēšanas procedūras. Ļabai nodrošinājuma pārvaldībai aizdevējiem vai vērtētājiem cita starpā būtu jāveic apskate uz vietas, bet no šādām apskatēm varētu atteikties, ja aizdevējs vai vērtētājs spēj pierādīt, ka risks ir pietiekami labi novērtēts visā nodrošinājuma pārvaldes procesā kopumā.

Piemēram, varētu atteikties no dzīvokļa apskates daudzdzīvokļu namā, kas nesen uz vietas aplūkots.”

4. Komentāri

4.1 “AVM nevar izmantot EVS prasībām atbilstoša vērtēšanas ziņojuma sastādīšanai, ja nav veikts vērtēšanas process, kurā vērtētājs cita starpā īpašumu aplūko un spriež par to kā vērtētājs.

Ja izmanto AVM, tas jāuzskata tikai par instrumentu, kas papildina vērtētāja aplēses par vērtību, par kurām viņš aizvien vēl ir atbildīgs.”

4.1.1 Konkrēta individuāla nekustāmā īpašuma faktiskajā vērtēšanā AVM drīkst izmantot tikai kā palīginstrumentu kvalificētam vērtētājam, kas izstrādā vērtēšanas ziņojumu

³ <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-09+Opinion+on+good+practices+for+mortgages.pdf>.

⁴ http://www.fsb.org/wp-content/uploads/r_120418.pdf?page_moved=1.

4.1.2 Tas *a fortiori* attiecas uz pirmo vērtēšanu, kad vērtība vēl nav noteikta un tās monitorings nav iespējams.

4.1.3 Tas ir tāpēc, ka katra individuāla īpašuma vērtēšanā galvenais ir nevis banka, bet gan precizitāte, kas vajadzīga, lai vērtējumam varētu uzticēties darījuma partneri – pircējs, īpašnieks vai cita puse, vai arī hipotekārais parādnieks. Patērētāja aizsardzībai ir vajadzīgs vērtēšanas ziņojums, ko sastādījis kvalificēts vērtētājs, lai nodrošinātu maksimālu precizitāti darījumā, kas bieži vien ir vissvarīgākais darījums cilvēka dzīvē.

4.1.4 Ja izmanto skaitli, ko dod AVM, tas uzskatāms tikai par vienu no daudziem ievaddatiem, kurus vērtētājs izmanto un salīdzina, lai nonāktu pie sava slēdziena par vērtību. Tomēr pat tad, ja AVM izmanto kā vienu no elementiem vai kritērijiem salīdzinājumam, vērtētājam jāzina, kādi ievaddati (piemēram, darījuma cenas pretstatā prasītajām cenām) tajā ir izmantoti un jābūt pārliecinātam par to pareizību un izmantošanas veidu, pamatoti un profesionāli spriežot par AVM aprēķinu lietpratību un uzticamību.

4.2. Bez īpašuma apskates AVM var izmantot bankas, veicot savu īpašumu portfeļu vērtības monitoringu vai arī nosakot īpašumus, kam vajadzīga atkārtota vērtēšana.

4.2.1. Bankas (un lielu nekustāmā īpašuma portfeļu īpašnieki) pārskata lielu skaitu īpašumu, kas veido nodrošinājumu nekustāmā īpašuma veidā. Tas ir viens no pienākumiem, ko nosaka ES banku uzraudzības likumi un ECB noteiktais aktīvu kvalitātes pārskatīšanas pienākums. Runājot par statistisko metožu piemērošanu, šie pasākumi kalpo, lai pārliecinātos par banku maksātspēju, un tajos var droši izmantot vidējās vērtības, kuras nosakot, AVM rezultāti nereti var būt nozīmīgi. Šis lietošanas veids nerada sekas hipotekārajiem parādniekiem attiecībā uz viņu individuālajiem īpašumiem, ko izmanto nodrošinājumam.