

Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei

Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui

Leidimas Nr. 2 (2017)

Vilnius, 2017 vasaris - kovas

RENGĒJAI:

UAB „Lituka“ ir Ko

Rusnē Jegelavičiūtē

PRIE LEIDINIO PARENGIMO PRISIDĖJO:

TURINYS

ĮVADAS.....	6
1. LYGINAMASIS METODAS IR JO YPATUMAI	8
1.1. Lyginamasis metodas	8
1.2. Pataisos kriterijai ir subkriterijai.....	9
2. TYRIMO METODOLOGIJA	14
3. GYVENAMOSIOS PASKIRTIES TURTO PATAISOS KRITERIJŲ IR SUBKRITERIJŲ ĮVERTINIMO REZULTATAI	21
3.1. Ekspertų vertinimų suderinamumo įvertinimas.....	21
3.2. Pataisos kriterijų reikšmingumų šablonai.....	24
3.1.1. A DALIES REZULTATAI. Butų pataisos kriterijų/subkriterijų reikšmingumų šablonai....	24
3.1.2. B DALIES REZULTATAI. Namų valdų pataisos kriterijų/subkriterijų reikšmingumų šablonai.....	27
IŠVADOS.....	29
LITERATŪRA.....	31

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav. TEGoVA Turto ir rinkos reitingų sistema.....	11
2 pav. Klausimyno dalys	17

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė Pataisų kriterijai ir jų paaiškinimai	10
2 lentelė Gyvenamosios paskirties turto vertei įtakos turintys veiksniai	11
3 lentelė Apklausoje dalyvavę respondentai	16
4 lentelė Apklauskos tyrimo kriterijai (buto)	17
5 lentelė Apklauskos tyrimo kriterijai (namų valdos).....	18
6 lentelė Įvertinimo skalėje pavyzdys	19
7 lentelė Vietos kriterijus ir jo subkriterijai	25
8 lentelė Būklės kriterijus ir jo subkriterijai.....	25
9 lentelė Ploto skirtumo kriterijus ir jo subkriterijai	25
10 lentelė Inžinerinių sprendinių skirtumo kriterijus ir jo subkriterijai	26
11 lentelė „Kita“ kriterijus ir jo subkriterijai	26
12 lentelė Vietos kriterijus ir jo subkriterijai	27
13 lentelė Būklės kriterijus ir jo subkriterijai.....	27
14 lentelė Ploto skirtumo kriterijus ir jo subkriterijai	27
15 lentelė Inžinerinių sprendinių skirtumo kriterijus ir jo subkriterijai	28
16 lentelė „Kiti“ kriterijus ir jo subkriterijai	28

IVADAS

Nekilnojamas turtas atlieka svarbų vaidmenį šalies ekonomikoje. Didelis nekilnojamojo turto vaidmuo siejamas su kitomis sritimis, kurios glaudžiai siejasi su šalies ūkio raida. Teisingas nekilnojamojo turto vertės nustatymas yra labai aktualus bankininkystės sektoriui, draudimo ir lizingo bendrovėms, taip pat statybos sektoriui, turtą parduodančioms agentūroms, nekilnojamojo turto registrą tvarkančioms įstaigoms, taip pat ir žmonėms perkantiems bei parduodantiems nuosavą nekilnojamą turtą.

Lyginamasis metodas yra vienas iš plačiausiai taikomų metodų vertinant nekilnojamą turtą. Šis metodas, daugeliu atvejų, atskiroms turto rūšims, objektyviausiai atspindi nekilnojamo turto rinkos vertę. Turto vertinimo metodikoje (2012) apibrėžiama, kad lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Dažniausiai tarp vertinamo objekto ir lyginamojo objekto yra nemažai skirtumų, kurie lemia vertinamo objekto rinkos kainą. Atlikdamas tokį vertinimą, vertintojas turi išskirti ir pabrėžti visus skirtumus, kurie yra identifikuojami tarp vertinamo objekto ir pasirinktų lyginamųjų objektų. Vertinamo objekto vertė apskaičiuojama įvertinus visus patikslinimus.

Tyrimo reikšmė. Atsižvelgiant į reikalaujamą vertinimo skaidrumą, besikeičiančias aplinkybes ir naujus reikalavimus, kurie yra keliami vertinimo sistemos dalyviams, sistema, kuri apima ir įvertina vertinamo nekilnojamojo turto vertės skaičiavimuose taikomus pataisos kriterijus (ir subkriterijus), yra labai svarbi vertinimo procesui. Atsižvelgiant į šiuos reikalavimus ir praktikoje išskylančias problemas dėl pataisos kriterijų nustatymo ir pagrindimo, atsiranda poreikis atlikti periodinius rinkos tyrimus, kurių rezultatai atspindėtų turto vertintojų bendruomenės bei kitų sričių, susijusių su nekilnojamojo turto pardavimu, administravimu ir kitomis operacijomis, nuomonę apie pataisos kriterijų sudėtį bei jų svorį, vertinant nekilnojamąjį turtą ir darant (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas. Šio tyrimo rezultatai galėtų būti naudojami, kaip rekomendaciniai, nustatant tiek nekilnojamojo turto pataisos kriterijus, subkriterijus bei šių rodiklių reikšmes.

Darbo problema. Kaip vertintojai ir vertintojo asistentai vertina ekspertinių pataisos kriterijų (subkriterijų) dydžius, naudotinus nekilnojamojo turto vertinime, taikant lyginamosios vertės metodą.

Darbo objektas. Ekspertiniai pataisos dydžio kriterijai (subkriterijai) lyginamajame metode, kai vertinamas gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas.

Darbo tikslas. Išanalizavus lyginamojo metodo taikymo ypatybes ir pataisos kriterijų pasirinkimo galimybes, taikant kiekybinio duomenų rinkimo metodą, įvertinti pataisos subkriterijų svorį tiek jų kriterijaus klasėje, tiek viso kriterijaus svorį viso reitingavimo mastu.

Darbo tikslui pasiekti buvo išsikelti šie uždaviniai.

- Atlikti periodinę ekspertų apklausą siekiant sužinoti ekspertų nuomonę apie pateikiamų pataisos kriterijų (bei jų subkriterijų), naudojamų patikslinimų dydžių (pataisų) apskaičiavimui, reikšmingumus;
- Atlikus apklausą, išanalizuoti ekspertų (turto vertintojų/asistentų) nuomonę apie reikšmes, kurias jie suteikia kiekvienam kriterijui (bei jo subkriterijui).

Darbo ir tyrimo metodai. Mokslinės literatūros analizė ir anketinė ekspertų apklausa.

Darbo apribojimai ir sunkumai.

Tyrime surinkta informacija atspindi tik apklausų metu pateiktą respondentų nuomonę.

Keičiantis nekilnojamojo turto rinkos situacijai, veikiant kitiems išorės veiksniams, respondentų vertinimai gali kisti.

Taip pat svarbu paminėti, kad nekilnojamojo turto vertinimas yra standartizuotas remiantis vertintojų patirtimi ir praktika. Šiuo tyrimu, buvo siekiama nustatyti pataisos subkriterijų svorį tiek jo kriterijaus klasėje, tiek viso kriterijaus svorį viso reitingavimo mastu. Natūralu, kad nuomonių skirtumai gali egzistuoti ir pataisos naudojamos konkrečiau turto vertinimui gali būti parenkamos atsižvelgiant į vertintojo nuomonę ir turto specifiką.

Darbo struktūra ir apimtis. Šis darbas sudaro trys dalys: literatūros apžvalga, kurioje pateikiami lyginamojo metodo ypatumai, bei taikytini pataisos kriterijai ir subkriterijai, vertinant gyvenamosios paskirties turtą, antroje dalyje pateikiama tyrimo metodologija. Trečioji šio darbo dalis skirta tyrimo rezultatams, joje pateikiami sudaryti kriterijų/subkriterijų reikšmingumų pasikliautiniai intervalai ir vidutiniai dydžiai, gauti susistemintus apklausos duomenis. Darbą sudaro 30 puslapių, 2 paveikslai, 16 lentelių, 25 literatūros šaltiniai.

1. LYGINAMASIS METODAS IR JO YPATUMAI

1.1. Lyginamasis metodas

Lyginamosios vertės metodas yra paprastas ir pagrįstas nesudėtingais skaičiavimais, tačiau reikalauja gero rinkos sąlygų pažinimo, didelės ir patikimos įvairiausių turto objektų pirkimo – pardavimo kainų duomenų bazės ir detalios ekonominės analizės. Kitaip tariant, lyginamosios vertės metodas tiesiogiai priklauso nuo turimos informacijos gausumo ir patikimumo (B. Galinienė, 1999).

Vertinamo turto palyginimas su rinkos sandoriais yra vienas iš plačiausiai naudojamų vertinimo metodų. Daroma prielaida, kad nustatoma turto rinkos vertė yra glaudžiai susijusi su panašaus turto, toje pačioje rinkos srityje, pardavimo kainomis (E. Pagourtzi, V. Assimakopoulos; T. Hatzichristos, N. French, 2003). Ekonominis šio metodo pagrindimas yra tai, kad neinformuoti investuotojai neturėtų mokėti už turtą daugiau, nei kiti investuotojai mokėjo už panašias savybes turintį turtą ir tokiomis pačiomis bendromis rinkos sąlygomis. Jei rinkos sąlygos pasikeitė, tada investuotojas tikisi mokėti panašią kainą, pakoreguota pagal bendrą turto kainų lygį (R.Schulz, 2003).

Lyginamasis metodas yra taikomas tada, kai yra panašių savybių tarp palyginamųjų ir objekto savybių (A. Alias, N. H. A. N. Hanapi, 2010). Lyginamojo metodo taikymą galima suskaidyti į keturis pagrindinius etapus (R. Raslanas, J. Šliogerienė, 2012):

- rinkos analizė,
- tinkamų palyginimui vienetų išskyrimas ir lyginamosios analizės atlikimas,
- vertinamo objekto lyginimas su analogu ir pardavimo kainos koregavimas,
- vertinamo objekto rinkos vertės arba jos diapazono nustatymas.

Atsižvelgiant į atliekamą tyrimą, analizuojamas etapas, kuomet vertinamas objektas yra lyginamas su analogu ir koreguojama pardavimo kaina.

Turto vertinimo metodika (2012) pažymi, kad įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Kitaip tariant nustatant turto vertę rinkoje, palyginamos panašių turto objektų sandorių kainos, atsižvelgiant į vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumus (A. Aleknavicius, 2008).

Vertinant turtą šiuo metodu, tiesiogiai taikomas pakeitimo kitu turtu principas. Taigi vertinant šiuo metodu analizuojami vertinamo ir lyginamųjų objektų panašumai ir skirtumai,

turintys įtakos vertei (skirtingos teisės į turtą, finansavimo sąlygos, rinkos sąlygos, pardavimo laikas, fizinės objektų savybės ir pan.) (A. Aleknavicius, 2008). Pirmiausiai vertintojas nustato kelis panašius objektus, rinkdamasis juos iš visų neseniai įvykusių sandorių (E. Pagourtzi, V. Assimakopoulos; T. Hatzichristos, N. French, 2003). Siekiant nustatyti rinkos vertę, turtas turi būti palyginamas su atitinkamu skaičiumi panašumų arba skirtumų turinčiais objektais (A. Alias, N. H. A. N. Hanapi, 2010). Pasirinktų objektų turėtų būti 3 - 5, atsižvelgiant į tai, kad didesnis skaičius palyginamųjų garantuoja didesnę rezultato patikimumą (E. Dudek – Dyduch, 2011). Kitaip tariant, kuo daugiau objektų vertintojas įtraukia į palyginimų lentelę, tuo rinkos padėtis gali pasidaryti aiškesnė ir individualių pataisų vertė gali būti nustatyta tiksliau (S. Raslanas, L. Tupėnaitė, 2005). Kadangi du objektai negali būti identiški, vertintojas turi koreguoti kiekvieno palyginamojo objekto pardavimo kainas, kad įvertintų skirtumus tarp vertinamo turto ir palyginamųjų objektų. Surinkti lyginamieji objektai lyginami su vertinamu objektu pagal lyginamuosius elementus. Šios lyginamosios analizės tikslas – priderinti lyginamųjų objektų savybes prie vertinamo objekto savybių, pataisant jų pardavimo kainą (A. Aleknavicius, 2008).

1.2. Pataisos kriterijai ir subkriterijai

Naudojant lyginamąjį metodą ir koreguojant lyginamų objektų pardavimo kainas, daromos lyginamo objekto pataisos, orientuojantis į vertinamą objektą, todėl vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama kaip lyginamo objekto pardavimo kainos ir patikslinimų vertės suma. Jeigu lyginamo objekto vertės elementas yra geresnis nei vertinamo, atliekamos pataisos mažėjimo linkme, ir atvirkščiai – jei vertinamo objekto charakteristikos geresnės, lyginamo objekto kaina didinama (R. Raslanas, J. Šliogerienė, 2012). Kitaip tariant, kuo daugiau lyginamasis objektas turi skirtumų – tuo daugiau pataisų. Pataisų kiekis gali nulemti vertinamo objekto vertės tikslumą, kadangi kuo mažiau pataisų reikia lyginamiesiems objektams, tuo jie panašesni į vertinamą objektą ir tuo tikslesnė bus nustatyta vertė (A. Aleknavicius, 2008).

Turto ir verslo vertinimo metodikos (2012) 58.2 punkte nurodoma, jog turi būti daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Žemiau pateikiami literatūroje randami pataisos kriterijai, naudojami apskaičiuojant patikslinimų dydžius:

Pataisų kriterijai ir jų paaiškinimai

Koeficientas	Koeficiento paaiškinimas
Laiko pataisos kriterijus	Koeficientas parodo rinkos vertės kitimo dydį laiko atžvilgiu. Jo reikia tada, kai lyginti imamas gerokai anksčiau įvykusio sandorio pavyzdys (analogas), ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito.
Vietovės pataisos kriterijus	Šis koeficientas nustatomas tada, kai lyginami vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios negu vertinamo objekto vietovėje. Šis koeficientas parodo vietovių rinkų skirtumus.
Finansavimo sąlygų pataisos kriterijus	Koeficientas skaičiuojamas, kai lyginami objektai buvo pirkti/parduoti šiek tiek skirtingomis sąlygomis (išsimokėtinai, išperkamąja nuoma, iš karto sumokant ir pan.).
Perleidžiamų teisių į nekilnojamąjį turtą pataisos kriterijus	Koeficientas skaičiuojamas, tais atvejais kai perleidžiamos nuosavybės teisės į pastatą, o naudojimuisi žemės sklypu sudaroma nuomos sutartis (pvz., 99 metams), perleidžiama tik jungtinės nuosavybės teise turima dalis, perleidžiamos nuosavybės teisės su tam tikrais apribojimais.
Pardavimo sąlygų pataisos kriterijus	Šis koeficientas nustatomas tada, kai išanalizavus lyginamuosius sandorius randamos specifinės, rinkos vertę iškreipiančios sąlygos.
Iš karto po turto pirkimo patirtų išlaidų pataisos kriterijus	Kai kurie autoriai prie lyginamųjų elementų priskiria ir išlaidas, patirtas iš karto po turto įsigijimo – naudojimo paskirties pakeitimo išlaidos, statinių išardymo išlaidos, remonto išlaidos ar panašiai. Dėl šių išlaidų sumažėja ir sandorio kaina.
Rinkos sąlygos pataisos kriterijus	Koeficientas skaičiuojamas, tais atvejais kai lyginamųjų objektų sandoriai buvo sudaryti esant kitoms rinkos sąlygoms nei esamos vertinimo dieną (pasiūlos ir paklausos pasikeitimai, mokesčių įstatymų pataisos, statybų masto apribojimai ir pan.).
Turto fizinių charakteristikų pataisos kriterijus	Koeficientas skaičiuojamas, tais atvejais kai analizuojant lyginamuosius ir vertinamąjį objektą nustatomos jų fizinės charakteristikos ir skirtumai. Didžiausi skirtumai būna dėl objekto dydžio, statybos kokybės, statybos medžiagų, amžiaus, fizinės būklės ir apdailos kokybės. Tačiau gali būti ir kitos objektų charakteristikos, kurių skirtumai lemia vertės pokyčius.
Turto ekonominių charakteristikų pataisos kriterijus	Paprastai Koeficientas skaičiuojamas, tik pajamas duodančiam turtui. Ekonominės charakteristikos apima visas turto savybes, turinčias įtakos pajamoms iš to turto.
Turto naudojimo ypatumų pataisos kriterijus	Koeficientas skaičiuojamas tais atvejais, kai turto panaudojimo kitai paskirčiai galimybė (zonavimas, naudojimo apribojimai ir pan.) turi didelę įtaką nekilnojamojo turto vertei. Jei yra skirtumai tarp lyginamojo ir vertinamojo objektų dabartinio naudojimo arba maksimalaus ir geriausio naudojimo, būtina atsižvelgti į šių skirtumų įtaką vertei.
Kitų su nekilnojamuoju turtu susijusių komponentų pataisos kriterijus	Koeficientas skaičiuojamas, tais atvejais kai asmeninis turtas, verslo interesai ar kiti daiktai, nepriklausantys nekilnojamajam turtui gali būti įtraukti į lyginamųjų arba vertinamojo objektų sandorio kainą ir turintys įtaką nekilnojamojo turto vertei.

Šaltinis: sukurta autorių pagal (R. Raslanas, J. Šliogerienė, 2012; A. Aleknavicius, 2008)

Dažniausiai, aukščiau paminėti lyginamieji elementai apima visas reikalingas pataisas, tačiau kartais, norint nustatyti tikslesnes pataisas, šiuos elementus galima suskaidyti smulkiau. Šis smulkesnis pataisų suskaidymas priklauso nuo konkrečios vertinamo turto rūšies. Atsižvelgiant į tai, kad veiksniai turintys įtakos vertei skirtingos rūšies nekilnojamajam turtui yra nevienodi, toliau pateikiami butų ir gyvenamųjų namų vertei įtakos turintys veiksniai (A. Aleknavicius, 2008):

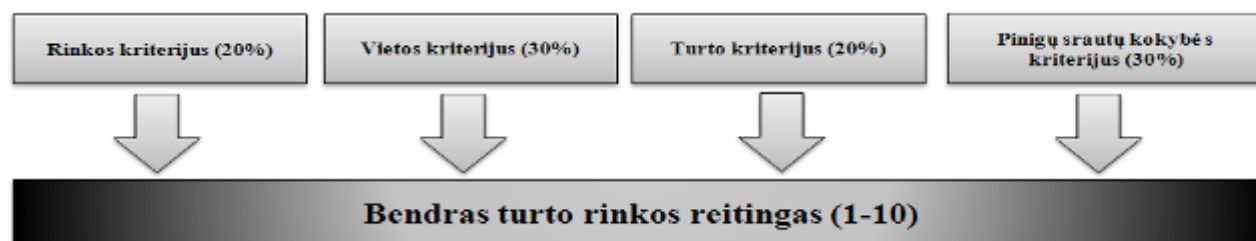
2 lentelė

Gyvenamosios paskirties turto vertei įtakos turintys veiksniai

Veiksniai	Veiksnių apibūdinimas
Butų vertei įtakos turintys veiksniai	Vietovės (mikrorajono) patrauklumas;
	Buto išplanavimo ypatumai ir dizainas;
	Namo ir buto inžinerinė įranga
	Panaudotos įrangos medžiagos ir kokybė
	Individualūs patobulinimai
	Kiti veiksniai
Gyvenamųjų namų vertei įtakos turintys veiksniai	Vietovės patrauklumas;
	Sienų medžiaga ir konstrukciniai sprendimai;
	Namo dydis ir amžius
	Namo išplanavimo ypatumai, stilius ir dizainas
	Aplinkos infrastruktūra, želdiniai, privažiuojamieji keliai, jų dangos;
	Inžinerinės įrangos autonomiškumas
	Termoizoliacinės savybės ir šildymo šaltiniai
	Apdailos bei kitų elementų medžiagos ir jų kokybė
	Namų valdos žemės sklypo savybės
	Kitoks individualus namo ir jo aplinkos pagerinimas

Šaltinis: sukurta autoriaus pagal A. Aleknavicius, 2008

Norint pritaikyti pataisas svarbu nustatyti tiek kriterijus tiek jų svorį. Vienas iš nekilnojamo turto rinkos reitingavo pavyzdžių yra TEGoVA Nekilnojamo turto ir rinkos reitingavo sistema. Ši sistema apima keturis pagrindinius elementus, kurie įvertina kokybę, vertės stabilumą, likvidumą ir bet kokio, vidutinės trukmės, turto paklausą rinkoje. Žemiau pateikiami kriterijai su priskiriamais svoriais (G. Bambagioni, E. Campagnoli, P. Champness, 2012):



Šaltinis: (UNECE, 2012) Evaluation of real estate property and market risk for real estate backed financial products

1 pav. TEGoVA Turto ir rinkos reitingų sistema

TEGoVA Nekilnojamo turto ir rinkos reitingavo sistemą sudaro keturi kriterijai, kiekvienam kriterijui priskiriamas atitinkamas svoris. Kiekvienas iš šių kriterijų yra skirstomas į subkriterijus. Kriterijams (ir jų sudedamosioms dalims) yra suteikiami koeficientai, pagrįsti atsižvelgiant į jų santykinę svarbą darant įtaką vidutinės trukmės turto paklausai rinkoje. Šie koeficientai buvo priskiriami remiantis Europos vertinimo institucijų ekspertų apklausos rezultatais ir vėliau patikrinta analitiniu hierarchiniu procesu (UNECE, 2012). Nors objektyvius subkriterijus nesunku įvertinti remiantis standartizuotu palyginimu, Turto ir rinkos reitingų sistemos patikimumui labai svarbus bendras vertintojų supratimas reitinguojant subjektyvius subkriterijus. Norint tai pasiekti, kiekvieno skirtingiems turto tipams išskirto subkriterijaus matavimo standartai turi būti apibrėžti nacionaliniu lygmeniu. Europos vertinimo standartuose (2012) pabrėžiama, kad subkriterijų svorį lemia jų įtaka individualaus turto, esančio susijusioje rinkoje, pardavimo perspektyvoms vidutiniu laikotarpiu. Objektyvių ar išmatuojamų subkriterijų pavyzdžiai yra perkamosios galios skaičiavimai ar erdvės efektyvumas. Subjektyvių subkriterijų pavyzdžiai yra architektūros kokybė arba žemės sklypo vieta. Subkriterijų svoris gali skirtis priklausomai nuo vertinamo turto tipo.

Pagal Nacionalinius turto ir verslo vertinimo standartus (2004) vertintojai taiko kiekybinius ir/ar kokybinius metodus, kad išanalizuotų skirtumus ir įvertintų pataisas, standartas šiuos metodus apibūdina taip:

- kiekybiniai analitiniai metodai remiasi matematiniais skaičiavimais, nustatant, kurios lyginamuosius elementus reikia koreguoti ir nustatyti jų dydį. Taikomi šie metodai – porinių pardavimų analizė, statistinė analizė, grafinė analizė, tendencijų analizė, kaštų duomenų analizė ir antrinių duomenų analizė;
- kokybiniai analitiniai metodai nustatomas pardavimo kainų ir turto charakteristikų ryšys, neatsižvelgiant į kiekybines išraiškas. Kylantis kokybinių analitinių metodų taikymo poreikis atsiranda dėl netobulų nekilnojamojo turto rinkų. Taikomi šie metodai – santykinio palyginimo analizė, rangavimo analizė ir asmeninis interviu.

Atsižvelgiant į šią pastabą, kad subkriterijų matavimo standartai turi būti apibrėžti nacionaliniu lygmeniu ir tai, kad vertintojas turi taikyti kiekybinius/kokybinius metodus, kad išanalizuotų skirtumus ir įvertintų pataisas, tikslinga, formuojant turto vertintojų praktiką, naudojant literatūroje nurodomus kriterijus, o taip pat ir atsižvelgiant į Europos vertinimo standartuose (2012) pateikiamą „Turto ir rinkos reitingavimo sistemą“, nustatyti pardavimo kainas lemiančius kriterijus (veiksnius) gyvenamosios paskirties turo tipui.

Svarbu paminėti, kad turto vertintojas turi pažymėti visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir lyginamojo objektų savybes ir apskaičiuoti vertinamo objekto vertę, įvertindamas patikslinimus. Visų svarbiausia, kad spręsti, kokiais kriterijais remiantis vertinamas objektas yra panašus į lyginamuosius objektus, paliekama *turto vertintojo kompetencijai* (B. Galinienė, 2004), o

vertinamo objekto ir palyginamųjų objektų charakteristikos bei skirtumai turi būti aiškiai ir suprantamai apibūdinti, o taikomų kriterijų reikšmių ir kiti skaičiavimai parodomi turto vertinimo ataskaitoje (B. Galinienė, 1999).

Tačiau turime atkreipti dėmesį, kad visi būdai, išskyrus ekspertinį, reikalauja ne tik pakankamo kiekio faktinių duomenų, tačiau ir kriterijų, kurie turėjo įtakos sandorio kainai, identifikavimo. VĮ Registrų centras pateikiamų duomenų kokybė nėra pakankama vertės apskaičiavimui, atsižvelgiant į tai, kad literatūroje pateikiamas skaičius yra reikšmingai didesnis. Pakankamos analizės kokią įtaką turto vertei daro šie kriterijai nėra pateikiama.

Be to pažymėtina, kad juridiniuose aktuose Lietuvos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatyme (2011) ir Turto ir verslo vertinimo metodikoje (2012) reikalaujama, tačiau nepateikiama pataisų skaičiavimo būdų, formulių, skaičiavimų sekų, modelių variantų ar pavyzdžių, pataisų skaičiavimas nėra detalizuojama. To taip pat nepateikiama Europos vertinimo standartuose (2016) ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose (2013). Statistinė matematinė analizė gali būti naudojama apskaičiuoti objekto vertę, tačiau duomenų kiekis turi būti pakankamai didelis, kad būtų galima taikyti konkretų statistinių duomenų nustatymo metodą. (Walacik, Grover, Adamuscin, 2013).

Galima daryti išvadą, kad statistiniai metodai, pagrįsti sandorių duomenų analizės pagrindu, nėra paplitę Lietuvos praktikoje, todėl natūralu, kad vertintojo patirtis, kuri lemia vertinimo kokybę, yra svarbi taikant lyginamąjį metodą (Raslanas; Zavadskas; Kaklauskas; Zabulenas, 2010). Kitaip tariant, dažniausiai šie kriterijai priklauso nuo vertintojo patirties ir ekspertinio vertintojo sprendimo (Schulz, 2003).

Todėl Lietuvoje vertintojų praktikoje ir naudojami ekspertiniai vertinimo metodai, kuriais ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius rodiklius) remdamiesi atskirų turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize. Šis metodas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti palyginamąjį arba pajamų metodą (Robert J. Glaudemans, Richard R. Almy, 1997).

2. TYRIMO METODOLOGIJA

Tyrimo problema. Kaip vertintojai ir vertintojų asistentai vertina pataisų kriterijų bei subkriterijų svorį?

Tyrimo objektas. Vertintojų/vertintojų asistentų požiūris į gyvenamosios paskirties turto sandorių pataisos kriterijų, taikomų lyginamajame metode, svorius.

Tyrimo tikslas. Nustatyti pataisos subkriterijų svorių intervalų ribas tiek jų kriterijaus klasėje, tiek viso kriterijaus svorį viso reitingavimo mastu.

Tyrimo uždaviniai.

Remiantis apklausų duomenimis nustatyti gyvenamosios paskirties turto pataisos kriterijų reikšmingumų intervalus;

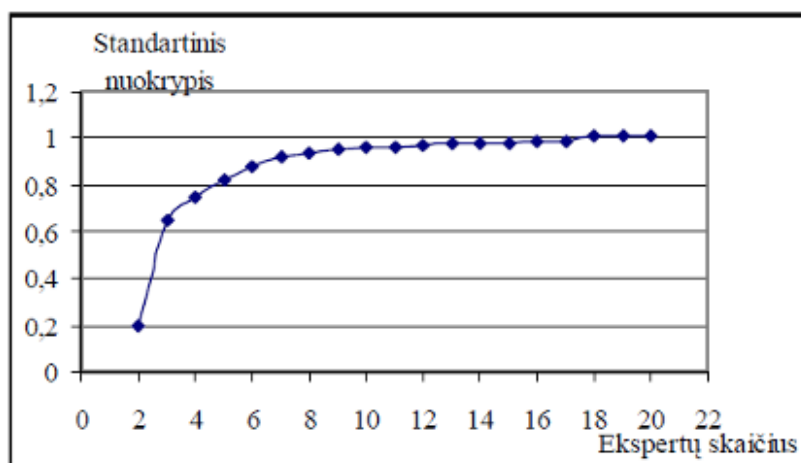
Remiantis apklausų duomenimis nustatyti gyvenamosios paskirties turto pataisos subkriterijų reikšmingumų intervalus;

Tyrimo metodo pasirinkimas. Išsikeltiems tyrimo uždaviniams įvykdyti buvo pasirinkta ekspertinė apklausa (anketa). Tai bendramokslinis metodas, plačiai taikomas įvairiose sferose:

- technikoje;
- teisėje;
- karo moksle;
- ekonomikoje,
- medicinoje ir kt.

Čia respondentai yra kokios nors srities specialistai, jų apklausos dažnai būna ne anoniminės ir atrankos kriterijai ne atsitiktiniai. Ekspertiniams vertinimams reikalingos specialios ekspertinės žinios ir ekspertinis patyrimas, kurį gali turėti tik nedidelis skaičius specialistų.

Ekspertų skaičiaus nustatymas. Nustatant priimtina ekspertų skaičių, vadovujamasi metodologinėmis prielaidomis, suformuluotomis klasikinėje testų teorijoje, kurioje teigiama, jog agreguotų sprendimų patikimumą ir priimančių sprendimą (šiuo atveju ekspertų) skaičių sieja greitai gėstantis netiesinis ryšys. Įrodyta, jog agreguotų ekspertinių vertinimų moduluose su vienodais svoriais nedidelės ekspertų grupės sprendimų ir vertinimų tikslumas nenusileidžia didelės ekspertų grupės sprendimų ir vertinimų tikslumui (Rudzkienė, 2005).



Šaltinis: (Rudzkienė, 2005).

2 pav. Ekspertų vertinimų standartinio nuokrypio priklausomybė nuo ekspertų skaičiaus

Atsižvelgiant į klausimo specifiką, informacijos apie kiekybinius ryšius stoką bei numatomą tyrimo apimtį, pasirinktas ekspertinis vertinimas, t. y. vertintojų ir vertintojų asistentų apklausa. Šiuo atveju visuotinė respondentų, neturinčių specialiųjų žinių, apklausa duotų galimai iškreiptus, mažai tikėtinus rezultatus. Ekspertinio vertinimo metodologija grindžiama nuostata, kad ekspertai yra sukaupę didelį kiekį racionalios informacijos (turi daug pakankamą kompetenciją, žinių ir patirties bei gali remtis intuicija) ir, esant šioms aplinkybėms, ekspertai gali būti kokybinės informacijos šaltiniu.

Taikant ekspertinį vertinimą didžiausias rezultatų suderinamumas pastebimas kuomet yra taikomas tiesioginio rangavimo metodas (Podvezko, 2005). Atsižvelgiant į šią aplinkybę pasirinktas ekspertinio tyrimo būdas yra rangavimo metodas. Taikant rangavimo metodą, rekomenduojamas apklausiamų ekspertų skaičius, priklausomai nuo tyrimo tikslo gali svyruoti nuo 10 iki 100 žmonių (Makridakis ir kt., 1998). Tyrimui atlikti parinktas aktyvus ekspertinio vertinimo metodas – individualiai tiesiogiai apklausiant ekspertus pagal parengtą klausimyną. Ekspertinis vertinimas atliekamas laikantis socialinių tyrimų etikos reikalavimų (Kardelis, 2005): t. y. parenkami turintys pakankamą kompetenciją respondentai; respondentai sutinka būti apklausiami ir tyrėjas nedaro įtakos respondentams. Rudzkienė (2005) teigia, kad sprendimų patikimumą ir priimančių sprendimą (ekspertų) skaičių sieja ryšys, pateiktas 2 paveiksle. Mokslininkės teigimu 95 proc. patikimumas pasiekiamas apklausus ne mažiau nei 20 ekspertų.

Tyrimo charakteristika. Informacija buvo renkama 2017 m. vasario ir kovo mėnesį. Respondentai buvo atrinkti tiek pagal narystę LTVVĪA, tiek ir ne asociacijos nariai, suinteresuoti šio tyrimo rezultatais.

Šiame tyrime dalyvavo šio tyrimo rezultatais suinteresuotų įmonių darbuotojai, t.y. tik vertintojai ir vertintojo asistentai.

3 lentelė

Apklausoje dalyvavę respondentai

Eil. Nr.		Respondentų sk.
1	Apklauskos dalyviai - ekspertai	27 - 28

Šaltinis: sukurta autorių

Pagal pateiktus lentelėje duomenis matoma, kad apklausoje dalyvavo 27 respondentai namų valdų apklausoje, 28 respondentai butų apklausoje.

Apklausa respondentams buvo pateikiama elektroniniu būdu, naudojantis internetinį apklausų portalą www.apklausa.lt.

Nuoroda į apklausos anketos:

Butų apklausos anketa:

- <http://apklausa.lt/f/butu-pataisos-kriterijai-ir-subkriterijai-zvnm8kz.fullpage>.

Namų valdų apklausos anketa:

- <http://apklausa.lt/f/namu-valdu-pataisos-kriterijai-ir-subkriterijai-muhxe2j.fullpage>.

Tyrimo charakteristika. Informacija buvo renkama 1 mėnesį. Respondentai buvo atrinkti tiek pagal narystę LTVVIA, tiek ir ne asociacijos narės suinteresuotos šio tyrimo rezultatais. Tyrime dalyvavo 27 - 28 respondentai – turto vertintojai ir vertintojai asistentai.

Vertintojas atlikdamas nekilnojamojo turto vertinimą turi kelti klausimą kokius ypatingus veiksnius reikia išryškinti konkrečiame vertinime. Vertintojas turi vengti nereikalingų pataisų, o tai reiškia, kad turi būti atliktos tik tos pataisos, kurios yra svarbios (S. Raslanas, L. Tupėnaitė, 2005). Šiuo tyrimu buvo siekiama įvertinti tiek butų tiek namų valdų pataisų svorius.

Klausimynas buvo suskirstytas į dvi pagrindines dalis:

A dalis	• Butų sandorių pataisos kriterijų vertinimas.
B dalis	• Namų valdų pataisos kriterijų vertinimas.

Šaltinis: Sukurta autorių.

3 pav. Klausimyno dalys

Esminiai faktoriai įtakojantys turto tvarumo kokybę, ekspertų apklausų metu buvo klasifikuojami į penkias kriterijų grupes.

Šios kriterijų grupės buvo sudarytos remiantis Europos vertinimo standartuose (EVS 2012) skyriuje “Europos turto ir rinkos reitingavimas: gairės vertintojui”, punktuose Nr. 3, 4, 5 (turto reitingavimo rekomendacijos) pateikiamomis rekomendacijomis, turto vertinimo metodika bei ankstesniuose skyriuose aptartais, mokslinėje literatūroje pateikiamais kriterijais, bei jų subkriterijais.

Žemiau pateikiamos sudarytos kriterijų grupės, kurios buvo naudojamos apklausų metu:

- Vieta;
- Būklė;
- Buto (namo) ploto skirtumas;
- Inžineriniai sprendiniai;
- Kiti kriterijai;

Šios, aukščiau išvardintos, kriterijų grupės buvo skaidomos į atskirus subkriterijus priklausančius kiekvienai iš grupių, o respondentai apklausos metų turėjo įvertinti kiekvieno subkriterijaus svorį tiek jo kriterijaus klasėje, tiek viso kriterijaus svorį reitingavimo mastu.

A dalis. Apklausoje buvo pateikiamos visos kriterijų klasės ir jų subkriterijai „buto“ turto tipui, tokiu būdu nustatinėjant kiekvieno subkriterijaus svorį tiek jo kriterijaus klasėje, tiek viso reitingavimo mastu.

4 lentelė

Apklausos tyrimo kriterijai (buto)

Kriterijus	Subkriterijus
Vieta	Savivaldybė, miestas, rajonas, gyvenvietė, zona
	Landšaftas, vietovės įvaizdis
	Susisiekimas
	Būsimoji plėtra
	Socialinė aplinka
	Bendroji infrastruktūra
Būklė	Statybos metai
	Sienos
	Grindys
	Langai
	Durys

	Santehnika
	Balkonas
	Laiptinė
Buto ploto skirtumo pataisų reikšmė, atsižvelgiant į skirtumo dydį	iki 5%
	5-10%
	10-20%
	virš 20%
Inžineriniai sprendiniai	Konstruktivas
	Šildymo būdas
	Vandentiekis
	Kanalizacija
	Vėdinimas/kondicionavimas
	Išmanus valdymas
	Atsinaujinantys energijos šaltiniai
	Renovacija
Kiti inžineriniai sprendimai	
Kiti kriterijai	Aukštų skaičius
	Aukštas
	Rūsys
	Parkavimo vieta
	Sklypas
	Kiti aukščiau nepaminėti subkriterijai

Šaltinis: sukurta autorių

B dalis. Apklausoje buvo pateikiamos visos kriterijų klasės ir jų subkriterijai „namų valdos“ turto tipui, tokiu būdu nustatinėjant kiekvieno subkriterijaus svorį tiek jo kriterijaus klasėje, tiek viso reitingavimo mastu.

5 lentelė

Apklaustos tyrimo kriterijai (namų valdos)

Kriterijus	Subkriterijus
Vieta	Miestas, savivaldybė, gyvenvietė, rajonas
	Landšaftas, vietovės įvaizdis
	Susisiekimas
	Būsimoji plėtra
	Socialinė aplinka
	Bendroji infrastruktūra
Būklė	Statybos pradžia/ pabaiga/ rekonstrukcija
	Sienos
	Grindys
	Langai
	Durys
	Santehnika
	Bendras namo stovis
Namo ploto skirtumo pataisų reikšmė, atsižvelgiant į skirtumo dydį	iki 5%
	5-10%

	10-20%
	virš 20%
Inžineriniai sprendiniai	Konstruktyvas
	Šildymo būdas
	Vandentiekis
	Kanalizacija
	Elektra
	Vėdinimas/kondicionavimas
	Išmanus valdymas
	Atsinaujinantys šaltiniai
Kiti inžineriniai sprendimai	
Kiti kriterijai	Aukštų skaičius
	Sklypo gerovė
	Sklypo plotas
	Pagalbiniai pastatai
	Kiti aukščiau nepaminėti subkriterijai

Šaltinis: sukurta autorių

Klausimynas. Apklausoje buvo pateikiamos visos kriterijų klasės ir jų subkriterijai, tokiu būdu nustatinėjant kiekvieno subkriterijaus svorį jo kriterijaus klasėje.

Apklausoje respondentų buvo prašoma įvertinti subkriterijų skalėje nuo 1 iki 5, kur 1 – visiškai nesvarbu, 5 – labai svarbu, pažymint subkriterijaus eilutėje atitinkamą pasirinktą langelį pagal subkriterijaus reikšmingumą.

6 lentelė

Įvertinimo skalėje pavyzdys

Eil. Nr.		Įvertinimo skalė				
		1 (visiškai nesvarbus)	2	3	4	5 (labai svarbus)
1	Kriterijus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.1.	Subkriterijus 1	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.2.	Subkriterijus 2	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.3.	Subkriterijus n	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Šaltinis: sukurta autorių

Kiekybinių duomenų analizės metodai. Tyrimų analizė svarbi teoriniu ir taikomoju požiūriu, nes tai leidžia patikrinti teorinius teiginius, išryškinti socialinių procesų bei reiškinių dėsningumus, tendencijas, o taip pat ir parengti moksliskai pagrįstas rekomendacijas (I. Luobikienė, 2010) Atlikus apklausą gauti tyrimo duomenys buvo apdoroti kiekybinės analizės metodais. Kiekybinė analizė buvo pasirinkta, atsižvelgiant į tai, kad šios analizės esmė yra bandymas suvesti sąvokas į skaičius, klasifikuoti jas, matuoti ir, naudojant statistinės analizės procedūras, analizuoti.

Surinkti duomenys buvo statistiškai apdorojami, naudojantis Microsoft Office Excel programa.

Metodas:

„ σ taisyklė“ kriterijaus reikšmės vidurkio atžvilgiu.

Metodo aprašymas:

Remiantis centrine ribine teorema imties vidurkio $\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$ skirstinys yra artimas normaliajam, be to vidurkis $M\bar{X} = m$, dispersija $D\bar{X} = \frac{\sigma^2}{n}$ ir galima taikyti sigmų taisyklę:

$$P\left(\left|\bar{X} - m\right| \leq t \frac{\sigma}{\sqrt{n}}\right) = \begin{cases} 0,68, kai & t = 1 \\ 0,95, kai & t = 2 \\ 0,997, kai & t = 3 \end{cases}$$

Tikimybė, kad normaliojo atsitiktinio dydžio vidurkis nukryps nuo m ne daugiau kaip $\frac{\sigma}{\sqrt{n}}$, $\frac{2\sigma}{\sqrt{n}}$, $\frac{3\sigma}{\sqrt{n}}$, atitinkamai lygi 0,68, 0,95 ir 0,997.

Praktikoje dažniausiai taikoma „ 2σ “, taisyklė, taigi vidurkio reikšmės intervalas su 95% garantija:

$$I = \left(m - \frac{2\sigma}{\sqrt{n}}, m + \frac{2\sigma}{\sqrt{n}} \right)$$

3. GYVENAMOSIOS PASKIRTIES TURTO PATAISOS KRITERIJŲ IR SUBKRITERIJŲ ĮVERTINIMO REZULTATAI

Šioje darbo dalyje pateikiamas skaičiavimo metodas, kurį naudojant, remiantis apklausos duomenimis, buvo rastas kriterijaus reikšmės intervalas, į kurį su tam tikra garantija patenka imties vidurkis.

Šioje darbo dalyje pateikiami apklausos metu surinkti duomenys ir susisteminti atsakymų rezultatai.

3.1. Ekspertų vertinimų suderinamumo įvertinimas

Prieš atliekant surinktų apklausos duomenų analizę būtina įvertinti anketos patikimumą, nes ekspertinis kriterijų vertinimas remiasi prielaida, kad tyrimų rezultatai gali būti gauti tik įvertinus ekspertų nuomonių suderinamumą. Vienas iš dažniausiai naudojamų koeficientų, leidžiančių įvertinti dalyvavusių ekspertų nuomonių suderinamumą, yra Kendall konkordancijos koeficientas W (Kendall, 1990). Šis koeficientas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$W = \frac{12S}{k^2(n^3 - n)}$$

čia,

W – konkordancijos koeficientas;

S – vidutinio rango kvadratų suma;

k – ekspertų skaičius;

n - pateiktų kriterijų skaičius.

Visų pasirinktų ir tiriamų kriterijų rangų nuokrypių nuo vidutinės reikšmės kvadratų suma S indikuoja, ar ekspertų kriterijų vertinimai labai skiriasi nuo bendrojo vidutinio vertinimo. Todėl ekspertų apklausos patikimumas gali būti išreiškiamas ekspertų nuomonių konkordancijos koeficientu W . Konkordancijos koeficiento W reikšmių aibė yra $[0,1]$, t. y. $0 \leq W \leq 1$. Kuo didesnis W , tuo stipresnė analizuojamų kintamųjų koreliacija. Jei ekspertų vertinimai prieštaringi konkordancijos koeficiento reikšmė W artėja prie 0, jei ekspertų vertinimai panašūs - W artėja prie 1. Kai visos rangotės sutampa, tokiu atveju $W = 1$.

Reikia pažymėti, kad konkordancijos koeficiento skaičiavimui reikalingas ekspertų vertintų kriterijų rangavimas. Rangavimu gali būti laikoma procedūra, kai pačiam svarbiausiam rodikliui suteikiamas rangas lygus vienetui, antram pagal svarbą – rangas du ir t. t., paskutiniajam pagal svarbą – rangas n , čia n – lyginamų rodiklių skaičius. Mūsų tyrime rangavimas buvo suteikiamas pagal vertintojo pasirinkimą pažymintį metodą arba kriterijaus reikšmingumo laipsnį.

Konkordancijos koeficientas gali būti skaičiuojamas dviem būdais:

- kai vertinamų rodiklių (kriterijų) skaičius nėra didesnis už 7 ($m \leq 7$),
- kai vertinamų rodiklių (kriterijų) skaičius yra didesnis už 7 ($m > 7$).

Mūsų tyrimo atveju vertinamų kriterijų skaičius yra didesnis už 7. Todėl konkordancijos koeficiento reikšmingumas bus nustatomas ir panaudojant naudojant χ^2 Pirsono kriterijų (Podvezko, 2005: 102-104).

Apskaičiuojamas ekspertų nuomonių vieningumas pagal ekspertų atsakymus į pateiktoje anketoje, A ir B dalyse suformuluotus teiginius. Remiantis ekspertų vertinimais, apskaičiuojamas ekspertų nuomonių suderintumo – konkordancijos koeficientai.

Pateiktose ekspertams anketose buvo prašoma, kad jie, vadovaudamiesi savo turimomis žiniomis ir patirtimi suteiktų analizuojamiems kriterijams kiekybinius arba reikšminius įverčius (balus, pasirinkimus). Didžiausio balo skaitinė vertė pasirenkama priklausomai nuo objekto kokybę rodančių kriterijų skaičiaus n . Praleistų, vienodų ar trupmeninių balų respondento užpildytoje anketoje nėra, nes tai darytų skaičiavimus sudėtingesniais, o vertinimo tikslumas nepadidėtų. Toliau pateikiamas konkordancijos koeficiento apskaičiavimas į anketos A (butai) ir B (namų valdos) dalyse pateikiamų kriterijų ekspertų vertinimus. Kendall konkordancijos koeficiento skaičiavimas atliekamas remiantis pateikiamomis V.Povezko (Podvezko, 2005: 102-104) rekomendacijomis.

Dažnai apklausų taikymo praktikoje pasitaiko atvejų, kai du arba keletas objektų yra labai panašūs ir neįmanoma suteikti pirmenybės nė vienam iš jų. Laikytina, kad tie objektai yra susiję. Šiuo atveju visiems objektams priskiriamas vienodas rangas - eilinių rangų aritmetinis vidurkis. Turime pažymėti, kad mūsų atveju, taip pat yra susijusių rangų arba vienodų ekspertų vertinimų. Tokiu atveju konkordancijos koeficientas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$W = \frac{12S}{k^2n(n^2 - 1) - k \sum_{j=1}^k T_j^2}$$

čia,

W – konkordancijos koeficientas;

S – vidutinio rango kvadratų suma;

k – ekspertų skaičius;

n - pateiktų kriterijų skaičius;

T - susietų rangų rodiklis.

Formulėje j -ojo eksperto susietų rangų rodiklis T_j skaičiuojamas pagal formulę:

$$T_j = \sum_{k=1}^{H_j} (t_k^3 - t_k)$$

čia,

t_k - lygių susietų rangų k -tasis grupės skaičius

Atsižvelgiant į tą faktorių, kad vertinamų rodiklių skaičius $m > 7$, turime patikrinti ar ekspertų nuomonės yra suderintos ir įvertinti konkordancijos koeficiento reikšmingumą. M. Kendall įrodė, kad konkordancijos koeficiento reikšmingumas gali būti nustatytas naudojant χ^2 Pirsono kriterijų (Podvezko, 2005). Atsitiktinis dydis pasiskirstęs pagal χ^2 skirstinį su $\nu = m - 1$ laisvės laipsniu. Pagal pasirinktą reikšmingumo lygmenį α (praktikoje dažniausiai naudojama 0,05 arba 0,01) iš skirstinio lentelės su $\nu = m - 1$ laisvės laipsniu randama kritinė reikšmė. Jeigu suskaičiuota χ^2 reikšmė didesnė už $\chi_{\alpha, \nu}^2$ kritinę reikšmę, laikoma, kad ekspertų vertinimai yra suderinti.

Atitinkama χ^2 reikšmė gali būti apskaičiuota pagal formulę:

$$\chi^2 = W * k * (n - 1) = \frac{12 * S}{k * n * (n + 1) - 1 / (n - 1) * \sum T_j};$$

Skaičiavimai buvo atlikti su IBM SPSS Statistics programa. Toliau pateikiami kiekvienos iš apklausos anketos atsakymų suderinamumo skaičiavimo rezultatai.

Butų pataisos kriterijų/subkriterijų reikšmingumų apklausa:

Test Statistics	
N	27
Kendall's W ^a	0,433
Chi-Square	432,992
df	37
Asymp. Sig.	,000

a. Kendall's Coefficient of Concordance

Mūsų atveju, konkordancijos koeficientas $W = 0,433$, apskaičiuota pagal formulę χ^2 reikšmė $\chi^2 = 432,992$ yra daug didesnė už kritines $\chi^2 = 52,19232$ reikšmes, paimtas iš skirstinio lentelės su $v = 38-1 = 37$ laisvės laipsniu ir reikšmingumo lygmeniu $\alpha = 0,05$. Galime daryti išvadą kad ekspertų nuomonės gerai suderintos ir duomenys yra tinkami naudoti tolimesniuose skaičiavimuose.

Namų valdų kriterijų/subkriterijų reikšmingumų apklausa

Test Statistics	
N	26
Kendall's W ^a	0,453
Chi-Square	412,248
df	35
Asymp. Sig.	,000

a. Kendall's Coefficient of Concordance

Mūsų atveju, konkordancijos koeficientas $W = 0,453$, apskaičiuota pagal formulę χ^2 reikšmė $\chi^2 = 412,248$ yra daug didesnė už kritines $\chi^2 = 49,80185$ reikšmes, paimtas iš skirstinio lentelės su $v = 36-1 = 35$ laisvės laipsniu ir reikšmingumo lygmeniu $\alpha = 0,05$. Galime daryti išvadą kad ekspertų nuomonės gerai suderintos ir duomenys yra tinkami naudoti tolimesniuose skaičiavimuose.

3.2. Pataisos kriterijų reikšmingumų šablonai

Toliau esantys šablonai, pateikia apklausos rezultatus, kurie yra gauti atlikus skaičiavimus remiantis respondentų atsakymais, pagal pateiktą, ankstesniame skyrelyje, skaičiavimo pavyzdį. Kriterijų šablonai pateikia visas kriterijų klasių ir jų subkriterijų sritis gyvenamojo turto tipams (t.y. butai ir namų valdos) ir parodo kiekvieno subkriterijaus svorį tiek jo kriterijaus klasėje, tiek viso reitingavimo mastu.

3.1.1. A DALIES REZULTATAI. Butų pataisos kriterijų/subkriterijų reikšmingumų šablonai

„Vietos“ kriterijaus ir jo subkriterijų įvertinimo rezultatai

7 lentelė

Vietos kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai <i>Buto</i> vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
1.	Vieta:				
1.1.	Miestas, savivaldybė, gyvenvietė, rajonas	20,33 – 23,70%	22,02%	25,66- 28,75%	27,21%
1.2.	Landšaftas, vietovės įvaizdis	16,73 - 19,39%	18,06%		
1.3.	Susisiekimas	15,32 - 17,31%	16,32%		
1.4.	Būsimoji plėtra	11,16 – 13,87%	12,52%		
1.5.	Socialinė aplinka	14,46 - 16,40%	15,43%		
1.6.	Bendroji infrastruktūra	14,68 - 16,63%	15,65%		
1.7.	Pasirinktų subkriterijų suma		100%		

Šaltinis: sukurta autorių

„Būklės“ kriterijaus ir jo subkriterijų įvertinimo rezultatai

8 lentelė

Būklės kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai <i>Buto</i> vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
2.	Būklė:				
2.1.	Statybos metai	13,84 - 16,64%	15,24%	20,58 - 23,05%	21,81%
2.2.	Sienos	11,79 - 14,13%	12,96%		
2.3.	Grindys	10,77 - 12,41%	11,59%		
2.4.	Langai	12,07 - 13,43%	12,75%		
2.5.	Durys	10,55 - 12,28%	11,42%		
2.6.	Santehnika	11,48 – 13,10%	12,29%		
2.7.	Balkonas	11,68 - 13,77%	12,72%		
2.8.	Laiptinė	10,00 - 12,06%	11,03%		
2.9.	Pasirinktų subkriterijų suma		100%		

Šaltinis: sukurta autorių

„Buto ploto skirtumo“, atsižvelgiant į skirtumo dydį kriterijaus įvertinimo rezultatas

9 lentelė

Ploto skirtumo kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai <i>Buto</i> vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
3.	Buto ploto skirtumo pataisų reikšmė, atsižvelgiant į skirtumo dydį:				
3.1.	iki 5%	12,09 - 16,33%	14,21%	17,11 - 20,06%	18,58%
3.2.	5-10%	18,52 - 21,28%	19,90%		
3.3.	10-20%	27,69 - 30,42%	29,05%		
3.4.	virš 20%	34,09 - 39,58%	36,84%		

Šaltinis: sukurta autorių

„Inžinerinių sprendinių“ kriterijaus ir jo subkriterijų įvertinimo rezultatai

10 lentelė

Inžinerinių sprendinių skirtumo kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai <i>Buto vertės skaičiavimui</i>	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
4.	Inžineriniai sprendiniai				
4.1.	Konstruktyvas	10,15 - 13,53%	11,84%	16,84 - 19,70%	18,27%
4.2.	Šildymo būdas	12,97 - 14,91%	13,94%		
4.3.	Vandentiekis	10,36 - 12,15%	11,25%		
4.4.	Kanalizacija	9,57 - 11,92%	10,74%		
4.5.	Vėdinimas/kondicionavimas	8,28 - 9,99%	9,14%		
4.6.	Išmanus valdymas	7,71 - 9,80%	8,76%		
4.7.	Atsinaujinantys energijos šaltiniai	9,09 - 11,31%	10,20%		
4.8.	Renovacija	13,68 - 15,72%	14,70%		
4.9.	Kiti inžineriniai sprendimai	8,61 - 10,25%	9,43%		
4.10.	Pasirinktų subkriterijų suma		100%		

Šaltinis: sukurta autorių

„Kiti“ kriterijaus ir jo subkriterijų įvertinimo rezultatai

11 lentelė

„Kita“ kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai <i>Buto vertės skaičiavimui</i>	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
5.	Kita				
5.1.	Aukštų skaičius	14,81 - 17,54%	16,18%	12,72 - 15,54%	14,13%
5.2.	Aukštas	20,05 - 23,98%	22,01%		
5.3.	Rūsys	11,08 - 14,24%	12,66%		
5.4.	Parkavimo vieta	18,43 - 21,74%	20,09%		
5.5.	Sklypas	14,33 - 17,94%	16,13%		
5.6.	Kiti aukščiau nepaminėti subkriterijai	11,53 - 14,33%	12,93%		
5.7.	Pasirinktų subkriterijų suma		100%		

Šaltinis: sukurta autorių

Pastaba: Visų pasirinktų kriterijų reikšmingumų suma taip pat turi būti lygi 100%.

3.1.2. B DALIES REZULTATAI. Namų valdų pataisos kriterijų/subkriterijų reikšmingumą šablonai

„Vietos“ kriterijaus ir jo subkriterijų įvertinimo rezultatai

12 lentelė

Vietos kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai NV vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
1.	Vieta:				
1.1.	Miestas, savivaldybė, gyvenvietė, rajonas	19,98 - 22,79%	21,38%	24,93 - 27,51%	26,22%
1.2.	Landšaftas, vietovės įvaizdis	16,82 - 19,07%	17,95%		
1.3.	Susisiekimas	15,28 - 17,18%	16,23%		
1.4.	Būsimoji plėtra	13,04 - 15,33%	14,19%		
1.5.	Socialinė aplinka	14,24 - 15,88%	15,05%		
1.6.	Bendroji infrastruktūra	14,19 - 16,20%	15,20%		
1.7.	Pasirinktų subkriterijų suma		100%		

Šaltinis: sukurta autorių

„Būklės“ kriterijaus ir jo subkriterijų įvertinimo rezultatai

13 lentelė

Būklės kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai NV vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
2.	Būklė:				
2.1.	Statybos pradžia/ pabaiga/ rekonstrukcija	15,84 - 19,08%	17,46%	20,14 - 22,26%	21,20%
2.2.	Sienos	13,35 - 14,93%	14,14%		
2.3.	Grindys	12,13 - 13,58%	12,86%		
2.4.	Langai	12,67 - 14,07%	13,37%		
2.5.	Durys	11,49 - 12,97%	12,23%		
2.6.	Santehnika	12,65 - 14,17%	13,41%		
2.7.	Bendras namo stovis	15,62 - 17,46%	16,53%		
2.8.	Pasirinktų subkriterijų suma		100%		

Šaltinis: sukurta autorių

„Namo ploto skirtumo“, atsižvelgiant į skirtumo dydį kriterijaus įvertinimo rezultatas

14 lentelė

Ploto skirtumo kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai NV vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
3.	Namo ploto skirtumo pataisų reikšmė, atsižvelgiant į skirtumo dydį:				
3.1.	iki 5%	13,67 - 17,89%	15,78%	18,01 - 19,89%	18,95%
3.2.	5-10%	18,54 - 21,64%	20,09%		
3.3.	10-20%	25,86 - 28,99%	27,42%		
3.4.	virš 20%	33,61 - 39,81	36,71%		

Šaltinis: sukurta autorių

„Inžinerinių sprendinių“ kriterijaus ir jo subkriterijų įvertinimo rezultatai

15 lentelė

Inžinerinių sprendinių skirtumo kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai NV vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
4.	Inžineriniai sprendiniai				
4.1.	Konstruktyvas	10,67 - 13,42%	12,05%	18,20 - 20,37%	19,29%
4.2.	Šildymo būdas	11,69 - 14,07%	12,88%		
4.3.	Vandentiekis	10,86 - 12,26%	11,56%		
4.4.	Kanalizacija	10,86 - 12,26%	11,56%		
4.5.	Elektra	10,78 - 12,51%	11,64%		
4.6.	Vėdinimas/kondicionavimas	9,57 - 10,55%	10,06%		
4.7.	Išmanus valdymas	9,21 - 11,19%	10,20%		
4.8.	Atsinaujinantys šaltiniai	9,88 - 11,87%	10,88%		
4.9.	Kiti inžineriniai sprendimai	8,53 - 9,84%	9,17%		
4.10.	Pasirinktų subkriterijų suma		100%		

Šaltinis: sukurta autorių

„Kita“ kriterijaus ir jo subkriterijų įvertinimo rezultatai

16 lentelė

„Kiti“ kriterijus ir jo subkriterijai

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai NV vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
5.	Kita				
5.1.	Aukštų skaičius	14,70 - 18,51%	16,61%	13,07 - 15,62%	14,35%
5.2.	Sklypo gerovė	22,99 - 26,04%	24,51%		
5.3.	Sklypo plotas	22,67 - 25,51%	24,09%		
5.4.	Pagalbiniai pastatai	17,25 - 20,48%	18,87%		
5.5.	Kiti aukščiau nepaminėti subkriterijai	14,82 - 17,03%	15,92%		
5.6.	Pasirinktų subkriterijų suma		100%		

Šaltinis: sukurta autorių

Pastaba: Visų pasirinktų kriterijų reikšmingumų suma taip pat turi būti lygi 100%.

IŠVADOS

1. Išanalizavus literatūrą randami laiko, vietovės, finansavimo sąlygų, perleidžiamų teisių į nekilnojamąjį turtą, pardavimo sąlygų, iš karto po turto pirkimo patirtų išlaidų, rinkos sąlygos, turto fizinių charakteristikų, turto ekonominių charakteristikų, turto naudojimo ypatumų ir kitų su nekilnojamuoju turtu susijusių komponentų pataisos koeficientai, kurie yra naudojami apskaičiuojant patikslinimų dydžius. Dažniausiai, aukščiau paminėti lyginamieji elementai apima visas reikalingas pataisas, tačiau kartais, norint nustatyti tikslesnes pataisas, šiuos elementus galima suskaidyti smulkiau. Šis smulkesnis pataisų suskaidymas priklauso nuo konkrečios vertinamo turto rūšies, nes veiksniai turintys įtakos vertei skirtingos rūšies nekilnojamajam turtui yra nevienodi. Literatūroje randami ir konkrečiai gyvenamosios paskirties turto vertei įtakos turintys veiksniai. Gyvenamosios paskirties turtas skaidomas į dvi dalis tai yra butai ir namų valdos ir kiekvienam turto tipui priskiriami atitinkami veiksniai. Literatūroje randami šie butų vertei įtakos turintys veiksniai: vietovės (mikrorajono) patrauklumas, buto išplanavimo ypatumai ir dizainas, namo ir buto inžinerinė įranga, panaudotos įrangos medžiagos ir kokybė, individualūs patobulinimai ir kiti veiksniai. Tuo tarpu gyvenamųjų namų vertei įtakos turintys veiksniai: vietovės patrauklumas, sienų medžiaga ir konstrukciniai sprendimai, namo dydis ir amžius, namo išplanavimo ypatumai, stilius ir dizainas, aplinkos infrastruktūra, želdiniai, privažiuojamieji keliai, jų dangos, inžinerinės įrangos autonomiškumas, termoizoliacinės savybės ir šildymo šaltiniai, apdailos bei kitų elementų medžiagos ir jų kokybė, namų valdos žemės sklypo savybės ir kitoks individualus namo ir jo aplinkos pagerinimas.

2. Atlikus apklausą, išanalizuota turto vertintojų/asistentų nuomonė apie reikšmes, kurias jie suteikia kiekvienam kriterijui (bei jo subkriterijui). Šiuo tyrimu buvo siekiama nustatyti visų apibrėžtų pataisos kriterijų bei subkriterijų svorių reikšmių pasikliautinį intervalą, vidutinės reikšmes ir pateikti susistemintus rezultatus. Gauti rezultatai parodė kokią įtaką, turto vertintojų ir vertintojų - asistentų nuomone, turi kiekvienas pateiktas pataisos kriterijus bei subkriterijus. Tyrimo rezultatai atskleidžia, kad vietos pataisos koeficientui suteikiamas didžiausias svoris (tarp 25,66 % ir 28,75 % vertinant butus ir tarp 24,93 ir 27,51 % vertinant namų valdas) iš to galima daryti išvadą, kad vieta yra esminis faktorius lemiantis gyvenamosios paskirties turto vertę. Būklės kriterijaus pataisai apklaustieji suteikė šiek tiek mažesnę svorį. Apklaustųjų nuomone, šis pataisos kriterijus yra antras pagal svarbą vertinant gyvenamosios paskirties tipo turtą. Ploto skirtumo pataisos kriterijaus svorio ribos pasiskirstė tarp 17,11% ir 20,06% vertinant butus ir tarp 18,01 % ir 19,89 % vertinant namų valdas. Apžvelgiant subkriterijus pastebima, kad didžiausia pataisa daroma

tuomet, kai vertinamo ir lyginamųjų objektų plotai skiriasi daugiau, nei 20%. Inžinerinių sprendinių pataisos kriterijui suteiktas svoris tarp 16,84 % ir 19,70 % vertinant butus ir tarp 18,20 % ir 20,37 % vertinant namų valdas. Apklaustųjų nuomone, didžiausios šių subkriterijų pataisos turėtų būti taikomos konstruktyvo ir šildymo skirtumams įvertinti. Pastebima, kad renovacijos subkriterijus taip pat turi didelės įtakos vertinant butus, jo subkriterijaus reikšmingumas svyruoja tarp 13,68 % ir 15,72 %. Paskutinis pataisos kriterijus įvardintas kaip „kita“. Šis pataisos kriterijus apsprendžia papildomus, tačiau ne mažiau svarbius pataisos subkriterijus. Šio kriterijaus svorio ribas apklaustieji įvertinto tarp 12,72 % ir 15,54 %, vertinant butus, ir tarp 13,07 % ir 15,62 %, vertinant namų valdas. Šio kriterijaus reikšmingumas apklaustųjų nuomone mažiausias iš visų pateiktų kriterijų.

LITERATŪRA

1. Agourtzi E., Assimakopoulos V., Hatzichristos T., French N. (2003). Real estate appraisal: a review of valuation methods. Practice briefing: Real estate appraisal, Journal of Property Investment & Finance, Vol. 21, No. 4.
2. Aksomaitis J. (2000). Tikimybių teorija ir statistika : vadovėlis aukštųjų mokyklų studentams. - Kaunas : Technologija. 347 p.
3. Almy, R. (2015). Property Valuation and Taxation for Improving Local Governance in Europe and Central Asia: Lithuania Case Study. Elektroninis leidinys „Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos“. Vilnius, p. 6-29. Prieiga per internetą http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2015/12/Turto_vert_teorija_praktika2015.pdf
4. Eckert J. K., Glaudemans R. J., Almy R. R. (1997). Property Appraisal and Assessment Administration. Chicago: The International Association of Assessing Officers, p. 860.
5. Aleknavičius A. (2008). Nekilnojamo turto vertinimas. Vadovėlis. ISBN 978-9955-896-37-1.
6. Alias A., Hanapi N. H. A. N. (2010). Comparison Method - Preference Of Adjustment Techniques Among Valuers. Journal of Design and Built Environment, Vol. 7, No. 1., Kuala Lumpur.
7. Cupal, M. (2013). The Comparative Approach theory for real estate valuation, Procedia - Social and Behavioral Sciences 109 (2014), p. 19 – 23.
8. Dudek – Dyduch E. (2011). Information system for real estate valuation. Automatyka, Vol.15, Krakow.
9. Europos vertinimo standartai (2012), septintasis leidimas.
10. Galinienė B. (1999). Turto ekonomika ir vertinimas. Mokomoji metodinė priemonė. Vilnius. ISBN 9986-19-3339-7.
11. Galinienė B. (2004). Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Vilnius. ISBN 9986-19-663-9.
12. Kardelis K. (2002). Mokslinių tyrimų metodologija ir metodai. 2-asis leidimas, Šiauliai.
13. Kubilius J. (1980) Tikimybių teorija ir matematinė statistika. Vilnius: Mokslas,. 407p.
14. Luobikienė I. (2010) sociologinių tyrimų metodika. Mokomoji knyga. KTU, Kaunas. ISBN 978-9955-25-803-2.
15. Makridakis, S., Wheelwright, S. C., Hyndman, R. J. (1998). Forecasting, methods and applications, 3rd ed., New York: John Wiley & Sons, 642 p.
16. Podvezko, V., (2005). Ekspertų įverčių suderinamumas // Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas. Vol. XI, nr. 2, 101 – 107.

17. Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai (2004), Vilnius. ISBN 9955-9479-4-2.
18. Raslanas S., Šliogerienė J. (2012). Nekilnojamo turto vertinimas. Mokomoji knyga. Vilnius: Technika.
19. Raslanas S., Tupėnaitė L. (2005). Individualių namo vertinimo ypatumai, taikant lyginamosios vertės metodą. Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas, Vol. 11, No. 4.
20. Raslanas, S., Zavadskas, E. K., Kaklauskas, A., Zabulenas, A. R. (2010), Land value tax in the context of sustainable urban development and assessment. Part II - analysis of land valuation techniques: The case of Vilnius', International Journal of Strategic Property Management, 14:2, 173 — 190.
21. Rudzkienė, V. (2005). Socialinė statistika, Vilnius, MRU leidybos centras, 293 p.
22. Schulz R. (2003). Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets. Dissertation. Berlin.
23. Turto ir verslo vertinimo metodika (2012) Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159.
24. UNECE (Economic Commission for Europe) (2012). Evaluation of real estate property and market risk for real estate backed financial products. Informal notice 6.
25. Walacik, M., Grover, R., Adamuscin, A. (2013). Valuation systems in Poland, Slovakia and the United Kingdom – comparative study, 21(4), p. 75-85.

PRIEDAI

1 priedas. Apklauso anketa „Butų pataisos kriterijai ir subkriterijai“

Gerb. Respondente!

Atsižvelgiant į reikalaujamą vertinimo skaidrumą, besikeičiančias aplinkybes ir reikalavimus, kurie yra keliami vertinimo sistemos dalyviams, yra vykdomas tyrimas, kuris reikalauja ne tik identifikuoti, įvertinti pagrindinius rinkos veiksnius bei kriterijus, bet ir nustatyti kaip jie įtakoja turto vertę. Vykdoma periodinė ekspertų apklausa serialiniam leidiniui "Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei" Nr. 2 (2017), kuris apima ir įvertina pataisos kriterijus bei subkriterijus, kurie daro įtaką objekto vertės apskaičiavimui. Atsižvelgiant į šiuos reikalavimus atsiranda poreikis atlikti tyrimą, kurio rezultatai atspindėtų turto vertintojų (turto vertintojų asistentų) nuomonę apie pataisos kriterijų sudėtį bei jų svorį, vertinant nekilnojamąjį turtą ir darant (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas.

Susisteminti ir apdoroti duomenys, bus naudojami rekomendacijų turto vertinimo proceso tobulinimui, tolimesniems tyrimams bei metodinių dokumentų rengimui.

Prašytume pareikšti savo nuomonę apie gyvenamosios paskirties (butų ir namų valdų) pataisos subkriterijų svorį tiek jų kriterijaus klasėje, tiek viso kriterijaus svorį viso reitingavimo mastu.

Užtikriname, kad Jūsų atsakymai bus naudojami tik tyrimo tikslais bei nebus perduoti tretiesiems asmenims. **Šios anketos asmeniniai respondento duomenys nebus viešai publikuojami.**

Anketos pildymas:

Prašome įvertinti kiekvieno subkriterijaus svarbumą jo kriterijau klasėje, naudojantis šiais įvertinimais:

- 1 - Visiškai nesvarbu
- 2 - Nežymiai svarbus
- 3 - Vidutiniškai svarbus
- 4 - Svarbus
- 5 - Labai svarbus

Šios anketos rezultatai viešai nepublikuojami

Kokiai įmonei atstovaujate? _____

Nurodykite vardą ir pavardę _____

Kriterijai

	1 (Visiškai nesvarbus)	2	3	4	5 (Labai svarbus)
Vieta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Būklė	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buto ploto skirtumas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inžineriniai sprendiniai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kiti kriterijai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vietos kriterijus

	1 (Visiškai nesvarbus)	2	3	4	5 (Labai svarbus)
Savivaldybė, miestas, rajonas, gyvenvietė, zona	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landšaftas, vietovės įvaizdis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Susisiekimas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Būsimoji plėtra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Socialinė aplinka	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bendroji infrastruktūra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Būklės kriterijus

	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
Statybos metai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sienos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grindys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Langai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Durys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Santechnika	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkonas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laiptinė	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ploto skirtumo pataisos kriterijus

	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
iki 5%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 - 10%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 - 20%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
virš 20%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Inžinerinių sprendinių kriterijus

	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
Konstruktyvas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Šildymo būdas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vandentiekis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kanalizacija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vėdinimas/kondicionavimas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Išmanus valdymas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atsinaujinantys energijos šaltiniai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renovacija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kiti inžineriniai sprendimai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

"Kiti" kriterijai

	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
Aukštų skaičius	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aukštas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rūsys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkavimo vieta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sklypas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kiti aukščiau nepaminėti subkriterijai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NUOŠIRDŽIAI DĖKOJAME UŽ ATSAKYMUS!

2 priedas. Apklauso anketa „Namų valdų pataisos kriterijai ir subkriterijai“

Gerb. Respondente!

Atsižvelgiant į reikalaujamą vertinimo skaidrumą, besikeičiančias aplinkybes ir reikalavimus, kurie yra keliami vertinimo sistemos dalyviams, yra vykdomas tyrimas, kuris reikalauja ne tik identifikuoti, įvertinti pagrindinius rinkos veiksnius bei kriterijus, bet ir nustatyti kaip jie įtakoja turto vertę. Vykdoma periodinė ekspertų apklausa serialiniam leidiniui "Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei" Nr. 2 (2017), kuris apima ir įvertina pataisos kriterijus bei subkriterijus, kurie daro įtaką objekto vertės apskaičiavimui. Atsižvelgiant į šiuos reikalavimus atsiranda poreikis atlikti tyrimą, kurio rezultatai atspindėtų turto vertintojų (turto vertintojų asistentų) nuomonę apie pataisos kriterijų sudėtį bei jų svorį, vertinant nekilnojamąjį turtą ir darant (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas.

Susisteminti ir apdoroti duomenys, bus naudojami rekomendacijų turto vertinimo proceso tobulinimui, tolimesniems tyrimams bei metodinių dokumentų rengimui.

Prašytume pareikšti savo nuomonę apie gyvenamosios paskirties (butų ir namų valdų) pataisos subkriterijų svorį tiek jų kriterijaus klasėje, tiek viso kriterijaus svorį viso reitingavimo mastu.

Užtikriname, kad Jūsų atsakymai bus naudojami tik tyrimo tikslais bei nebus perduoti tretiesiems asmenims. **Šios anketos asmeniniai respondento duomenys nebus viešai publikuojami.**

Anketos pildymas:

Prašome įvertinti kiekvieno subkriterijaus svarbumą jo kriterijau klasėje, naudojantis šiais įvertinimais:

- 1 - Visiškai nesvarbu
- 2 - Nežymiai svarbus
- 3 - Vidutiniškai svarbus
- 4 - Svarbus
- 5 - Labai svarbus

Šios anketos rezultatai viešai nepublikuojami

Kokiai įmonei atstovaujate? _____

Nurodykite vardą ir pavardę _____

Kriterijai	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
Vieta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Būklė	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Namo ploto skirtumas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inžineriniai sprendiniai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kiti kriterijai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vietos kriterijus					
	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
Miestas, savivaldybė, gyvenvietė, rajonas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landšaftas, vietovės įvaizdis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Susisiekimas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Būsimoji plėtra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Socialinė aplinka	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bendroji infrastruktūra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Būklės kriterijus					
	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
Statybos pradžia/ pabaiga/ rekonstrukcija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sienos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grindys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Langai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Durys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Santechnika	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bendras namo stovis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ploto skirtumo pataisos kriterijus					
	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
iki 5%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 - 10%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 - 20%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
virš 20%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Inžinerinių sprendinių kriterijus

	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
Konstruktivas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Šildymo būdas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vandentiekis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kanalizacija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vėdinimas/kondicionavimas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Išmanus valdymas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atsinaujinantys energijos šaltiniai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kiti inžineriniai sprendimai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

"Kiti" kriterijus

	1 (Visiškai nesvarbu)	2	3	4	5 (Labai svarbu)
Aukštų skaičius	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sklypo gerovė	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sklypo plotas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pagalbiniai pastatai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kiti aukščiau nepaminėti subkriterijai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NUOŠIRDŽIAI DĖKOJAME UŽ ATSAKYMUS!