

LYGINAMOJO METODO PATAISOS KRITERIJŲ ĮTAKA GYVENAMOSIOS PASKIRTIES TURTO VERTEI

Rusnė Jegelavičiūtė

Mokslinis vadovas Doc. Dr. **Eduardas Freitakas**
Vilniaus Universitetas, Kauno Humanitarinis fakultetas

Raminta Rimkevičiūtė

Mokslinis vadovas Doc. Dr. **Arvydas Jokimaitis**
Kauno Technologijos Universitetas, Matematikos ir gamtos mokslų fakultetas

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

Lyginamasis metodas yra vienas iš plačiausiai taikomų metodų vertinant nekilnojamą turta. Šis metodas, daugeliu atvejų, atskiroms turto rūšims objektyviausiai atspindi nekilnojamo turto rinkos vertę. Turto vertinimo metodikoje apibrėžiama, kad lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turta, 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 šiuos patikslinimus. Kriterijai, kuriais vertintojas turi remtis, sprendamas ar vertinamas objektas yra panašus/nepanašus į lyginamąjį objektą, paliekama turto vertintojo kompetencijai, tačiau vertintojai, skirtingai interpretuodami tų pačių kriterijų svorius, gali gauti skirtingas to pačio objekto vertes. Atsižvelgiant į reikalaujamą vertinimo skaidrumą, besikeičiančias aplinkybes ir naujus reikalavimus, kurie yra keliami vertinimo sistemos dalyviams, vertės nustatymo sistema, kuri apima ir, tuo pačiu, įvertina vertinamam objektui taikytinus pataisos kriterijus (ir subkriterijus), yra labai svarbi vertinimo procesui. Atsižvelgiant į šiuos reikalavimus ir praktikoje išskylančias problemas dėl pataisos kriterijų nustatymo, atsiranda poreikis atlikti tyrimą, kurio rezultatai atspindėtų turto vertintojų bendruomenės nuomonę apie pataisos kriterijų sudėtį bei jų svorį, vertinant nekilnojamąjį turta ir darant (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas.

Tyrimo objektas. Pataisų kriterijai lyginamajame metode, kai vertinamas gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas.

Tyrimo tikslas. Išanalizavus lyginamojo metodo taikymo ypatybes ir pataisos kriterijų pasirinkimo galimybes, įvertinti pataisos subkriterijų svorį tiek jų kriterijaus klasėje, tiek viso kriterijaus svorį viso reitingavimo mastu.

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

Darbo tikslui pasiekti buvo išsikelti šie uždaviniai:

1. Išanalizuoti literatūroje pateikiamus galimus pataisos kriterijus (bei jų subkriterijus), naudojamus patikslinimų dydžių apskaičiavimui.

2. Išanalizuoti turto vertintojų/asistentų nuomonę apie reikšmes, kurias jie suteikia kiekvienam kriterijui (bei jo subkriterijui).

Tyrimo metodika. Šiame tyrime buvo atliekama mokslinės literatūros analizė ir žvalgomasis (pilotinis) tyrimas. Tyrimui įvykdyti buvo pasirinktas apklausos metodas. Apklausiai atlikti buvo naudojama anketavimo forma. Šiame tyrime dalyvavo 51 respondentas, šiuos respondentes sudarė vertintojai ir vertintojų asistentai. 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.

Tyrimo apribojimai. Tyrime surinkta informacija atspindi tik apklausos metu pateiktą respondentų nuomonę. Keičiantis nekilnojamojo turto rinkos situacijai, veikiant kitiems išorės veiksniams, respondentų vertinimai gali kisti. Išvados taikytinos tik gyvenamosios paskirties turtui ir netaikytinos kitokio tipo turtui.

LYGINAMASIS METODAS IR JO YPATUMAI

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). Ekonomis 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, pakoreguotą 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. Aleknavičius, 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. Aleknavičius, 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. Aleknavičius, 2008).

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. Aleknavičius, 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. Literatūroje randami laiko pataisos, vietovės, finansavimo sąlygų, perleidžiamų teisių į nekilnojamąjį turtą, pardavimo sąlygų, iš karto po turto pirkimo patirtų išlaidų, rinkos sąlygų, turto fizinių charakteristikų, turto ekonominių charakteristikų, turto naudojimo ypatumų, kitų su nekilnojamuoju turtu susijusių komponentų pataisos koeficientai naudojami apskaičiuojant pataisų dydžius (R. Raslanas, J. Šliogerienė, 2012; A. Aleknavičius, 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. Žemiau pateikiami gyvenamosios paskirties turto tipo (butų ir namų valdų) vertei įtakos turintys veiksniai (A. Aleknavičius, 2008).

1 lentelė. **Gyvenamosios paskirties turto vertei įtakos turintys veiksniai**

Veiksniai	Veiksnių apibūdinimas
Butų vertei įtakos turintys veiksniai	Vietovės 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. Aleknavičius (2008)

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. Europos vertinimo standartuose (2012) pabrėžiama, kad subkriterijų svorį lemia jų įtaka individualaus turto, esančio susijusioje rinkoje, pardavimo perspektyvoms vidutiniu laikotarpiu. 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 koeficientų reikšmių ir kiti skaičiavimai parodomi turto vertinimo ataskaitoje (B. Galinienė, 1999).

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).

Dažnu atveju vertintojai, vertindami turtą, ekspertiskai nustato skirtumų pataisas. Ekspertinis būdas galėtų būti taikytinas nustatant skirtumų pataisas, koeficientus tais atvejais, kai atskirų skirtumų įtakai apskaičiuoti trūksta rinkos duomenų (nėra pardavimų su analogiškais charakteristikomis), pataisos dydis ir ženklas natūraliai paaiškinamas bendromis turto vertės didėjimo (mažėjimo) tendencijomis, nesudaro didžiausios įtakos kitų pataisų požiūriu. Panaudojus ekspertinį būdą ataskaitoje būtina nurodyti jo taikymo aplinkybes, paaiškinti, kokia patirtimi ar vertinimo atvejais vadovautasi priimant sprendimus dėl pataisų būtinumo ir dydžio (A. Tumelionis, 2013).

GYVENAMOSIOS PASKIRTIES TURTO PATAISOS KRITERIJŲ IR SUBKRITERIJŲ ĮVERTINIMO REZULTATAI

Esminiai kriterijai, įtakojantys turto vertę, ekspertų apklausų metu, buvo klasifikuojami į penkias kriterijų grupes.

Šios kriterijų grupės buvo sudarytos remiantis Europos vertinimo standartuose (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:

1. Vieta;
2. Būklė;
3. Plotų skirtumas;
4. Inžineriniai sprendimai;
5. Kita;

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 reitingavimo mastu.

Respondentams buvo nurodyta, kad visų subkriterijų svorių suma kriterijaus klasėje turi būti lygi 100%, o taip pat ir pačių kriterijų reikšmingumų suma turi būti lygi 100%.

Žemiau pateikiami gyvenamosios paskirties turto tipo pataisos kriterijų susisteminti tyrimo rezultatai, rezultatai yra suapvalinti iki dešimtųjų dalių po kablelio. Intervalai buvo sudaryti naudojanti „σ taisyklės“ metodą su 95% tikimybe.

Pirmasis - vietos pataisos koeficientas, šis koeficientas nustatomas tada, kai lyginamieji analogai yra kitoje vietovėje nei vertinamas objektas. Šis koeficientas parodo vietovių rinkų skirtumus.

2 lentelė. Vietos pataisos kriterijus ir jo subkriterijų reikšmės

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %
Butas			
1.	Vieta:		
1.1.	Miestas, savivaldybė, gyvenvietė, rajonas	32,9 - 42,1	33,7 - 38,8
1.2.	Landšaftas, vietovės įvaizdis	15,5 - 18,3	
1.3.	Susisiekimas	13,8 - 16,6	
1.4.	Būsimoji plėtra	6,0 - 9,3	
1.5.	Socialinė aplinka	8,9 - 13,1	
1.6.	Kiti	7,9 - 12,2	
Namų valda			
2.	Vieta:		
2.1.	Miestas, savivaldybė, gyvenvietė, rajonas	30,4 - 38,9	33,7 - 39,3
2.2.	Landšaftas, vietovės įvaizdis	17,0 - 21,1	
2.3.	Susisiekimas	14,3 - 17,4	
2.4.	Būsimoji plėtra	8,5 - 11,9	
2.5.	Socialinė aplinka	9,9 - 13,7	
2.6.	Kiti	6,6 - 10,0	

Šaltinis: sukurta autoriaus

Iš apklausos rezultatų matyti, kad vietos pataisos kriterijaus svorio intervalas tiek butams, tiek namų valdoms suteiktas beveik vienodas, t.y. atitinkamai tarp 33,7 % ir 33,8 % ir tarp 33,7 % ir 39,3 %. Iš susistemintų rezultatų taip pat matyti, kad vietos pataisos koeficientui suteikiamas didžiausias svoris, iš to galima daryti išvadą, kad vieta yra esminis faktorius lemiantis gyvenamosios paskirties turto vertę. Subkriterijų svorius apklaustieji taip pat įvertino labai panašiai tiek butams, tiek namų valdoms, didžiausią reikšmingumą suteikiant „Miestas, savivaldybė, gyvenvietė ir rajonas“ subkriterijui.

Sekantis apklausoje pateiktas pataisos kriterijus tai būklės. Šis pataisos kriterijus naudojamas tada, kai analizuojant lyginamuosius ir vertinamąjį objektą nustatomos jų fizinės charakteristikos ir skirtumai.

3 lentelė. Būklės pataisos kriterijus ir jo subkriterijų reikšmės

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %
Butas			
1.	Būklė:		
1.1.	Statybos metai	20,7 - 27,2	26,6 - 29,8
1.2.	Sienos	13,9 - 18,7	
1.3.	Grindys	8,0 - 11,2	
1.4.	Langai	8,2 - 11,4	
1.5.	Durys	5,7 - 8,1	
1.6.	Santehnika	8,5 - 11,2	
1.7.	Balkonas	8,2 - 11,1	
1.8.	Laiptinė	5,6 - 8,4	
1.9.	Kita	4,2 - 8,2	
Namų valda			
2.	Būklė:		
2.1.	Statybos pradžia/ pabaiga/ rekonstrukcija	20,7 - 27,0	24,9 - 28,1
2.2.	Sienos	13,0 - 18,2	
2.3.	Grindys	8,3 - 11,3	
2.4.	Langai	7,2 - 9,2	
2.5.	Durys	5,4 - 7,4	
2.6.	Santehnika	9,8 - 13,2	
2.7.	Bendras namo stovis	15,7 - 22,6	
2.8.	Kita	3,7 - 7,0	

Šaltinis: sukurta autoriaus

Būklės kriterijaus pataisai apklaustieji suteikė šiek tiek mažesnę svorį, jų nuomone, būklės kriterijaus svorio ribos butams yra tarp 26,6 % ir 29,8 %, o namų valdų vertinimo atveju, tarp 24,8 % ir 28,1 %. Šis pataisos kriterijus, apklaustųjų nuomone, yra antras pagal svarbą, vertinant gyvenamosios paskirties tipo turta.

Kitas apklausoje pateiktas pataisos kriterijus tai ploto skirtumų. Šis koeficientas skaičiuojamas tada, kai, analizuojant lyginamuosius ir vertinamą objektą, nustatomi jų plotų skirtumai.

4 lentelė. Ploto skirtumo pataisos kriterijus ir jo subkriterijų reikšmės

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %
Butas			
1.	Buto ploto skirtumo pataisų reikšmė, atsižvelgiant į skirtumo dydį:		
1.1.	iki 5%	0 - 1,2	12,8 - 16,1
1.2.	5-10%	16,1 - 22,8	
1.3.	10-20%	39,9 - 51,3	
1.4.	virš 20%	65,6 - 84,1	
Namų valda			
2.	Namo ploto skirtumo pataisų reikšmė, atsižvelgiant į skirtumo dydį:		
2.1.	iki 5%	0 - 1,3	12,9 - 16,3
2.2.	5-10%	22,8 - 28,0	
2.3.	10-20%	46,2 - 56,0	
2.4.	virš 20%	75,3 - 92,6	

Šaltinis: sukurta autoriaus

Ploto skirtumo pataisos kriterijui apklaustieji suteikė beveik vienodą svorį vertinant tiek butus, tiek namų valdas. Šio pataisos koeficiento svorio ribos pasiskirstė tarp 12,8 % ir 16,1 %, vertinant butus, ir tarp 12,9 % ir 16,3 % vertinant namų valdas. Apžvelgiant subkriterijus pastebima, kad didžiausia pataisa daroma tuomet, kai vertinamo ir lyginamųjų objektų plotai skiriasi daugiau, nei 20%.

5 lentelė. Inžinerinių sprendinių pataisos kriterijus ir jo subkriterijų reikšmės

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %
Butas			
1.	Inžineriniai sprendiniai		
1.1.	Konstruktivas	15,4 - 21,1	11,2 - 14,0
1.2.	Šildymo būdas	16,7 - 21,3	
1.3.	Vandentiekis	7,0 - 9,4	
1.4.	Kanalizacija	7,1 - 9,4	
1.5.	Vėdinimas/kondicionavimas	5,2 - 7,2	
1.6.	Išmanus valdymas	5,4 - 8,4	
1.7.	Atsinaujinantys energijos šaltiniai	6,7 - 10,3	
1.8.	Renovacija	15,2 - 19,3	
1.9.	Kita	4,3 - 6,8	
Namų valda			
2.	Inžineriniai sprendiniai		
2.1.	Konstruktivas	18,9 - 26,1	12,2 - 15,6
2.2.	Šildymo būdas	17,2 - 22,1	
2.3.	Vandentiekis	7,9 - 10,5	
2.4.	Kanalizacija	8,1 - 10,9	
2.5.	Vėdinimas/kondicionavimas	6,1 - 8,3	
2.6.	Išmanus valdymas	8,1 - 11,5	
2.7.	Atsinaujinantys šaltiniai	9,4 - 13,7	
2.8.	Kita	6,0 - 9,5	

Šaltinis: sukurta autoriaus

Inžinerinių sprendinių pataisos kriterijui suteiktas svoris tarp 11,2 % ir 14,0 %, vertinant butus, ir tarp 12,2 % ir 15,6 %, vertinant namų valdas. Vertinant butus ir namų valdas, didžiausios subkriterijų pataisos taikomos konstruktyvo ir šildymo būdo skirtumams įvertinti. Pastebima, kad renovacijos subkriterijus taip pat turi didelės įtakos vertinant butus, šio subkriterijaus reikšmingumas svyruoja tarp 15,2 % ir 19,3 %.

6 lentelė. Kita pataisos kriterijus ir jo subkriterijų reikšmės

Eil. Nr.	Kriterijus ir jo subkriterijai vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %
Butas			
1.	Kita		
1.1.	Aukštų skaičius	12,8 - 16,9	7,4 - 9,8
1.2.	Aukštas	24,3 - 30,4	
1.3.	Rūsysis	7,74 - 10,3	
1.4.	Parkavimo vieta	21,5 - 26,8	
1.5.	Sklypas	12,0 - 17,2	
1.6.	Kiti	6,7 - 12,1	
Namų valda			
2.	Kita		
2.1.	Aukštų skaičius	12,3 - 19,6	6,9 - 10,4
2.2.	Sklypo gerovė	22,3 - 27,4	
2.3.	Sklypo plotas	25,8 - 31,3	
2.4.	Pagalbiniai pastatai	16,3 - 22,8	
2.5.	Kiti	8,5 - 13,4	

Šaltinis: sukurta autoriaus

Be pagrindinių pataisos kriterijų buvo išskirta grupė subkriterijų, kurie buvo įvardinti kaip kriterijus „kita“. Šis pataisos kriterijus apsprendžia papildomus, tačiau ne mažiau svarbius pataisos subkriterijus. Šio kriterijaus svorio ribas apklaustieji įvertino tarp 7,4 % ir 9,8 %, vertinant butus, ir tarp 6,9% ir 10,4%, vertinant namų valdas. Šio kriterijaus reikšmingumas apklaustųjų nuomone mažiausias iš visų pateiktų kriterijų.

IŠVADOS

1. Išanalizavus literatūrą randami laiko, vietovės, finansavimo sąlygų, perleidžiamų teisių į nekilnojamąjį turtą, pardavimo sąlygų, iš karto po turto pirkimo, patirtų išlaidų, rinkos sąlygų, turto fizinių charakteristikų, turto ekonominių charakteristikų, turto naudojimo ypatumų ir kitų, su nekilnojamuoju turtu susijusių, komponentų pataisos kriterijai, kurie yra naudojami apskaičiuojant pataisų dydžius. Dažniausiai, aukščiau paminėti lyginamieji elementai apima visas reikalingas pataisas, tačiau kartais, norint nustatyti tikslesnes pataisas, šiuos elementus galima suskaidyti į dar smulkesnius elementus. Šis smulkesnis pataisų suskaidymas priklauso nuo konkrečios vertinamo turto rūšies, nes veiksniai, turintys įtakos turto vertei, skirtingos rūšies nekilnojamajam turtui yra nevienodi.

2. Šiuo žvalgomoju (pilotiniu) tyrimu buvo siekiama nustatyti visų apibrėžtų pataisos kriterijų bei subkriterijų svorių intervalus 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 33,7 % ir 33,8 % vertinant butus ir tarp 33,7 ir 39,3 % 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 12,76% ir 16,06% vertinant butus ir tarp 12,9 % ir 16,3 % 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 11,2 % ir 14,0 % vertinant butus ir tarp 12,2 % ir 15,6 % vertinant namų valdas. Apklaustųjų nuomone, didžiausias 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 15,2 % ir 19,3 %. Paskutinis pataisos kriterijus įvardintas kaip „kita“. Šis pataisos kriterijus apsprendžia papildomus, tačiau ne mažiau svarbius pataisos subkriterijus. Šio kriterijaus svorio ribas apklaustieji įvertino tarp 7,4 % ir 9,8 %, vertinant butus, ir tarp 6,9 % ir 10,4 %, 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. Aleknavičius A. (2008) Nekilnojamo turto vertinimas. Vadovėlis. ISBN 978-9955-896-37-1.
4. 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.
5. Dudek – Dyduch E. (2011) Information system for real estate valuation. Automatyka, Vol.15, Krakow.
6. Europos vertinimo standartai (2012), septintasis leidimas.
7. Fricker R. Target Populations, Sampling Frames, and Coverage Error. [interaktyvus] [žiūrėta 2015 m. vasario 11 d.]. Prieiga per Internetą <http://faculty.nps.edu/rdfricke/MCOTEA_Docs/Lecture%209%20-%20Target%20Populations,%20Sampling%20Frames,%20and%20Coverage%20Error.pdf>
8. Galinienė B. (1999) Turto ekonomika ir vertinimas. Mokomoji metodinė priemonė. Vilnius. ISBN 9986-19-3339-7.
9. Galinienė B. (2004) Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Vilnius. ISBN 9986-19-663-9.
10. Kubilius J. Tikimybių teorija ir matematinė statistika. -Vilnius: Mokslas, 1980. -407p.
11. Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai (2004), Vilnius. ISBN 9955-9479-4-2.
12. Raslanas S.; Šliogerienė J. (2012) Nekilnojamo turto vertinimas. Mokomoji knyga. Vilnius: Technika.
13. Raslanas S.; Tupėnaitė L. (2005) Individualių namo vertinimo ypatumai, taikant lyginamosios vertės metodą. Ūkio technologinis ir ekonominis vystymas, Vol. 11, No. 4.
14. Schulz R. (2003) Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets. Dissertation. Berlin.
15. Tumelionis A. (2013) Lyginamojo metodo pataisų apskaičiavimo aktualijos. Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos. Vilnius, p. 38–54.
16. Turto ir verslo vertinimo metodika (2012) Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159.

SUMMARY

Comparative approach is the most applicable method used for real estate appraisal. Generally, this approach when using it for individual types of assets could reflect the most objective values prevailing at the real estate market. The essence of the comparative approach is to compare the assets under appraisal with the analogous or similar assets at the transaction price known to the appraiser. Usually major differences between the appraised object and the compared one predetermining market value of the object appear. When appraising such assets the appraiser shall identify and define all differences between the appraised object and the compared one which could exist. Value of the appraised object shall be calculated on the basis of evaluated correction mentioned herein. Criteria to be based on during the appraisal or assessment of the object and its analogy with the comparable object shall be determined by the appraiser; still, appraisers could differ in their interpretations of the same criteria/sub-criteria weight and could receive different values of the same object.

The purpose of the article is to assess weights of correction sub-criteria within their own class and the weight of the entire criteria within the entire rating on the basis of the results gained during the analysis of comparative approach application peculiarities and correction criteria selection opportunities. This article covers theory about existing correction criteria (and their sub-criteria) for calculation of correction values provided in literature sources. Practical part of the article deals with data gained during the interviews of appraisers/assistants on values that are assigned to each criterion (and its sub-criterion).