

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO YPATUMAI LIETUVOJE

Agnė ILEVIČIENĖ, Vytauto Didžiojo universiteto Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas: vendorant@gmail.com

Vida MALIENĖ, Vytauto Didžiojo universiteto Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas: vida.maliene@vdu.lt

Santrauka

Masinio turto vertinimo metu „masiškai imami rajonai ar zonos ir taip nustatinėjama mato (aro, kvadrato) kaina, o tada pagal objekto dydį suskaičiuojama bendra kaina. Masinio vertinimo suma visada nurodoma Registrų centro išrašė, tačiau tik retais atvejais taip nustatyta vertinimo suma gali atitikti realybę. Dažniau suma neatitinka realios pardavimo kainos – ji gali būti tiek per maža, tiek per didelė lyginant su realia verte“ (Slukinas, 2019).

Darbo tikslas – įvertinti NT masinio vertinimo ypatumus Lietuvoje bei atskleisti NT ekspertų požiūrį.

Atlikus Lietuvos ir Lenkijos palyginimus nustatyta, kad Lietuvoje dažniau taikomas paprastasis skaičiavimas remiantis vienu svarbiausiu kintamuoju, Lenkijoje stengiamasi dažniau remtis dviem reikšmėmis. Svarstant apie problematiką, Lietuvoje daugiau dėmesio telkiama į palyginimo tikslumą, reikšmių skirtumus ir jų formules, ypač naudojant palyginimo metodą.

Atlikus ekspertų anketinės apklausos rezultatų analizę nustatyta, kad ekspertai masinio turto vertinimo rezultatų tikslumą vidutinei rinkos vertei nustatyti vertina vidutiniškai. Dauguma ekspertų naudoja lyginamąjį metodą, maža dalis – pajamų, išlaidų metodus. Išskirti pagrindiniai nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu privalumai, t. y. patogumas, greitumas, patikimų duomenų naudojimas, vertinant grupuojama pagal teritorijas, mokesčių apskaičiavimas, greitas ir patogus NT verčių suradimas. Pagrindiniai trūkumai – NT vertės neatitikimas rinkai, netikslingumas ir nepatikimumas. Išskirti pagrindiniai masinio vertinimo Lietuvoje tobulinimo aspektai, t. y. atsižvelgimas į individualias turto savybes, palyginamųjų savybių pridėjimas, daugiau kriterijų, skaičiavimo metodikos keitimas, kompetentingesni vertintojai, reikia labiau remtis NT sandorių kainomis.

Raktažodžiai: turtas, nekilnojamojo turto vertinimas, masinis vertinimas, vertė.

Įvadas

Masinio nekilnojamojo turto vertinimo tikslas – įvertinti turto naudą ekonomine išraiška ir pateikti jos visuomenės turtinių tarpusavio santykių kontekste. Nuo Covid-19 pandemijos pradžios stebimas staigus nekilnojamojo turto vertės kitimas. Pavyzdžiui, 2019 m. Vilniaus būsto rinka sudarė 8 proc. daugiau butų ir 14,8 proc. daugiau kotedžų-individualių namų sandorių, palyginus su 2018 m., o 2020–2021 m. Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos būsto rinkos augo labai sparčiai (Kipišas, 2021). Pasak A. Tumeliono (2009), Lietuvos masinio nekilnojamojo turto vertinimo sistema sukurta aprėpiant rinkos principais pagrįstą vertinimo sistemą, todėl ji jautriai reaguoja į bet kokius rinkos pokyčius. Taigi labai svarbu, ar remiantis šiuo metu Lietuvoje taikoma masinio nekilnojamojo turto vertinimo sistema galima objektyviai įvertinti faktinę išaugusio turto vertę.

Tyrimo tikslas – išanalizuoti Lietuvoje taikomus NT masinio vertinimo ypatumus ir atskleisti ekspertų požiūrį į juos.

Tyrimo uždaviniai:

1. Identifikuoti ir atskleisti svarbiausius nekilnojamojo turto masinio vertės nustatymo Lietuvoje elementus;
2. Išnagrinėti Lietuvos ir Lenkijos masinio nekilnojamojo turto vertinimo metodikų panašumus ir skirtumus;
3. Ištirti NT ekspertų požiūrį į Lietuvos nekilnojamojo turto masinį vertinimą. Reikšminiai žodžiai: masinis vertinimas, nekilnojamojo turto vertinimas.

Tyrimų objektas ir metodai

Tyrimo metodika. Atlikti tyrimui naudota mokslinės literatūros analizė ir sisteminimas, nekilnojamojo turto vertintojų anketinė apklausa ir turinio analizės metodas. Anketinės ekspertų apklausos metodas pasirinktas dėl šių priežasčių: rezultatus lengva susisteminti bei apdoroti statistiškai, užtikrinamas respondentų anonimiškumas, maži tyrimo kaštai. Tyrimo instrumentą sudarė 15 uždaro tipo ir 5 atviro tipo klausimų. Uždaro tipo klausimų rezultatai buvo apdorojami Microsoft Excel programa, pateikiant atsakymus procentine išraiška. Atvirojo tipo klausimais buvo analizuoti turinio analizės metodu, apimančiu daugkartinį teksto skaitymą, esminių kategorijų išskyrimą, remiantis „raktiniais“ žodžiais, kategorijų turinio skaidymą į subkategorijas, kategorijų ir subkategorijų interpretavimą bei pagrindimą pagal tekstinius įrodymus. Tiriamųjų imtis – 15 respondentų. Naudota patogioji atranka. Vertinant pagal demografinį respondentų duomenų pasiskirstymą, didžiąją respondentų dalį sudarė moterys (80 proc.), iš jų didžioji dalis buvo

vidutinio amžiaus (21–40 m. 40 proc., 41–50 m. 40 proc.), visi apklaustieji yra dirbantys nekilnojamojo turto srityje – ekspertai, analitikai, kadastrinių matavimų specialistai, NT vertintojų asistentai ir vertintojai ekspertai, tiesiogiai susijusių su NT vertinimais dirbančiųjų nuo 1–5 metų sudarė 40 %, ekspertų, turinčių patirties daugiau negu 3 metai 20 %, ir neturinčių patirties 40 %. Tyrimas atliktas 2022 m. vasario mėn.

Tyrimo objektas – nekilnojamojo turto masinis vertinimas.

Nekilnojamojo turto vystymas yra dinamiškas ir sudėtingas procesas, viena iš jo sudedamųjų dalių yra nekilnojamojo turto vertinimas. Ekonominė prasme turtas apibūdinamas kaip „ištekliai, naudojami žmonių ir visuomenės gerovei“ (Lukošius, 2016). Nekilnojamas turtas suprantamas kaip žemė su savo ribomis ir prie jos pritvirtintomis sudedamosiomis dalimis pagal specialias teisės aktų numatytas nuostatas, o skiriamieji nekilnojamojo turto požymiai yra žemės nuosavybė, patalpos, pastatai, žemės plote esanti augmenija nuo jų pasodinimo, pasėjimo momento bei su nekilnojamojo turto nuosavybe susijusios teisės.

Tiek galiojantis teisinis reguliavimas, tiek šio reguliavimo pagrindu suformuota praktika sudaro prielaidas tam, jog būtų galima užtikrinti kuo platesnį turto kategorijos vertinimą. Pavyzdžiui, CK 1.98 straipsnyje ir Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje iš esmės nurodoma, kad nekilnojamas turtas – tai visos materialiosios vertybės, neturinčios kilnojamojo pobūdžio. Nekilnojamąjį turtą materialinės ir finansinės išraiškos vertybės požiūriu traktuoja Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymo 2 straipsnio 17 dalis, kur pabrėžiama, kad tokias vertybes valdo ir naudoja ir (arba) kuriomis disponuoja ūkio subjektas ir kurias naudojant tikimasi gauti ekonominės naudos. Toks turto sąvokos platus pobūdis grindžiamas vien jau tuo, jog šiuo metu vykstanti civilinė apyvarta yra ypatingai intensyvi, ir tai sudaro prielaidas tam, kad būtų galima užtikrinti sėkmingą ir tvarų pačios civilinės apyvartos procesą ir į turto sąvoką bei turto kategoriją įtraukti kuo platesnį turto sąrašą. Vadinas, nepakanka vadovautis vien tik formaliaisiais turto kategorijos kriterijais, tačiau turi būti siekiama to, jog turtas būtų analizuojamas ekonominės naudos kontekste. Būtent šis elementas yra esminis, norint tinkamai suvokti ir įvertinti, kokie yra esminiai turto vertinimo ir su juo susiję elementai (Chaney, 2016).

Nekilnojamojo turto vertinimas visais atvejais turėtų būti siejamas su tuo, kaip konkrečiai nekilnojamojo turto atžvilgiu gali būti nustatoma objektyvi nekilnojamojo turto vertė ir kaip šios vertės atžvilgiu būtų sudaromos galimybės užtikrinti, jog nustatyta turto vertė atitiks rinkos sąlygas. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje įtvirtinta, kad privalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti *viešuosius interesus* (Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 7 dalis).

Šiuo metu Lietuvoje atliekamas masinis nekilnojamojo turto vertinimas kelia pagrindinę vertinimo tikslumo problemą ir skatina nagrinėti, koks vertinimo modelis gali būti tinkamiausias. Masinio turto vertinimo teisinė bazė Lietuvoje pradėta formuoti nuo 1995 m., kada Vyriausybės nutarimu patvirtinti bendrieji turto vertinimo principai (Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl turto vertės nustatymo, Nr. 440). Šiuo metu apmokestinant nekilnojamąjį turtą pagal masinio vertinimo rezultatus Lietuvoje daugiausiai naudojamosi vertybių (*ad valorem*) arba natūralia (pagrįsta nekilnojamojo turto skaičiuojamu plotu) sistema (Baranska, 2013). Vertinant turtą palyginamuoju metodu taikomas pakeitimo kitu turtu principas, reiškiantis, kad lyginamos panašių objektų sandorių kainos atsižvelgiant į tų objektų skirtumus (Tumelionis, 2014). Tuomet kaina taisoma taip, kad atitiktų lyginamuosius elementus ir vertinamo objekto charakteristikas. Tačiau Lietuvos masinio vertinimo procese palyginamasis metodas nėra dominuojantis, – dažniau naudojamas kaip neaiškumų išsprendimo prielaida (Tumelionis, 2014). Jeigu vertei apskaičiuoti taikomas pajamų metodas kaip vyraujantis, vertė grindžiama faktinėmis pajamomis, kurias gauna arba galėtų gauti objekto savininkas (Martinkė, Raslanas, 2015). R. Navickaitė (2014), išnagrinėjusi 4427 (2009–2012 m.) Klaipėdos butų masinio vertinimo atvejus nurodo, kad vertinimas naudojant tiesinės regresijos modelį ne visada tikslus. Autorė siūlo remtis Tarptautinės turto vertintojų asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers*) pateiktu bendru netiesiniu turto vertinimo modeliu, kuris transformuojamas į tiesinį su vienu kiekybiniu kintamuoju. Tikslūs rezultatai tokiu atveju gaunami dėl glodžių funkcijų. Tačiau jie gali priklausyti nuo butų buvimo vietos, duomenų stygiaus, nekilnojamojo turto požymių, kurie neleistų tokiu modeliu pasitikėti absoliučiai.

Lietuvoje taikomą masinio nekilnojamojo turto vertinimo sistemą galima palyginti su Lenkijos.

Lietuva ir Lenkija panašios pagal turto vertinimui naudojamus duomenis. Kaip nurodo I. Forys, E. Putek-Szelag (2018), Lenkijos teisinėje sistemoje yra trys pagrindiniai nekilnojamojo turto objektai – rinkos, restauravimo ir kadastro. Daugiausiai, kaip ir Lietuvoje, vertinama pagal sandorį ir atsižvelgiama į sandorio datą (jei įvykęs). Tiek Lenkijoje, tiek Lietuvoje atkuriamoji bei restauravimo vertė nėra įtraukiamos kaip atskiros vertės. Abiejose valstybėse masiniam žemės ir statinių vertinimui taikoma regresinė analizė. Naudojama regresinės analizės metodika Lietuvoje ir Lenkijoje gali įvairuoti: pastebima, kad Lietuvoje dažniau taikomas paprastasis skaičiavimas, ryšio tarp atributų analizavimas ir susijusios nuosavybės vertės, pagrįstumas matematinio ryšio tarp priklausomo kintamojo ir nepriklausomo kintamojo (Navickaitė, 2014; Tumelionis, 2014; 2020; Martinkė, Raslanas, 2015). Kalbant apie galutinį masinio vertinimo duomenų įforminimą, kuris svarbus, pavyzdžiui, mokesčiams apskaičiuoti, masinio vertinimo duomenis tiek Lietuvoje, tiek Lenkijoje savininkai gali pasikeisti patys atlikdami individualų vertinimą. Tai sprendžia problemą, kad masinio vertinimo metu nustatyta vertė neatitinka faktinės vertės.

Svarstant apie problematiką, pagal M. Doszyn (2020), Lenkijos nekilnojamojo turto kintamieji paprastai yra koreliuojami, tada vertė gaunama per didelę, tačiau tokiu atveju algoritmą Lenkijoje gali koreguoti ekspertas. Tai gali būti svarbu, pavyzdžiui, neišsivysčiusioms nekilnojamojo turto rinkoms, esančioms atokesniuose regionuose. Lenkija daugiau linkusi į statistinį vertinimą (nekilnojamojo turto vertės kaip priklausomo kintamojo prognozavimo metodą, pagrįstą dviem ar daugiau kitų svarbių požymių kaip nepriklausomų kintamųjų) (Reiniger-Bilozor, Janowski, d'Amato,

2019). Nekilnojamojo turto rinkų objektai įvertinami remiantis lygtimi, sudaryta iš struktūrinių parametrų vertinimo aprašant santykius tarp aiškinamųjų kintamųjų ir nuosavybės vertės arba kainos kartu su atsitiktiniu komponentu, kur savybės vertė apskaičiuojama be pavyzdinės formos. Lenkijos masinio vertinimo sistemoje aktualu gilintis į tai, kaip galima geriau apibrėžti neapibrėžtumą – tuos rodiklius, dėl kurių sunkiau identifikuoti turto vertę, kurie yra sunkiau įvertinami, neapibrėžti, ne tiek dėmesį telkiant į palyginimo tikslumą, čia dažniau naudojamas pajamų metodas (Forys, E. Putek-Szelag, 2018). Atsižvelgiant į Lenkijoje kylančius klausimus dėl regresinės analizės modelio tikslumo ir neapibrėžtumo faktoriaus, įtraukiama dar viena modelių grupė, ko nėra Lietuvoje, – tai modeliai, įtraukiantys neapibrėžtumą, kurie gali būti sujungti vienas su kitu į grupavimą ir kt. (Forys, Putek-Szelag, 2018). Lenkija, palyginus su Lietuva, pažangiai atrodo technologinių pasiekimų modelių taikymo procese – gali būti naudojami neuroniniai tinklais pagrįsti modeliai. Jie padeda nustatyti ryšį tarp kintamųjų arba priežastinius ryšius (Guan, Zurada, Lewitan, 2008), o naudojamos inovatyvios programos gali padėti apdoroti nesisteminius, sunkiai apskaičiuojamus, pavienius duomenis ar nežinomuosius (Doszyn, 2020). Lenkijoje naudojamas neuroninių tinklų vertinimas ir kitos technologinės inovacijos, ypač kai reikia nustatyti atokesniuose regionuose esančias ar nežinomas reikšmes.

Tyrimo rezultatai

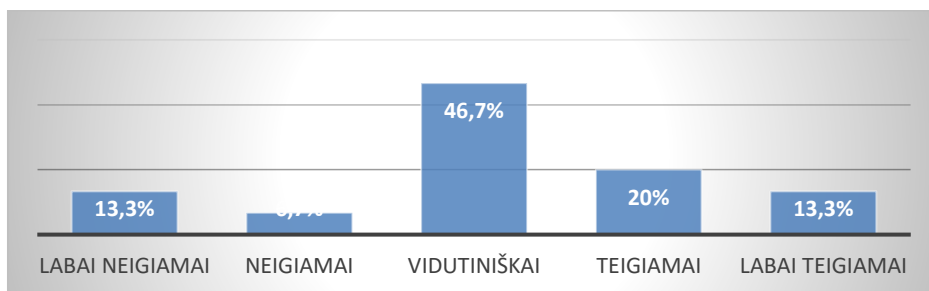
Nekilnojamojo turto vertinimo reikšmė glūdi siekyje įvertinti jo naudą ekonomine išraiška. Išskirtiniu nekilnojamojo turto objektų daiktų brožu laikoma jų prievolė būti registruotiems Nekilnojamojo turto kadastrė ir registre. Visi nekilnojamojo turto objektai pažymimi teisės aktų tvarka nustatytais kadastro duomenimis. Būtent šie duomenys yra reikalingi vertinant nekilnojamojo turto ir atliekant tam tikrus šių nekilnojamojo turto objektų juridinės būklės pakeitimus.

Turto sąvoka teisiniame reguliavime apima ne tik tai, kokie yra materialiojo pobūdžio daiktai, bet taip pat ir daugelį kitų aspektų (įskaitant ir turtines teises bei su tuo susijusius elementus). Tai reiškia, kad tam tikrais atvejais turto vertė gali būti nustatoma priklausomai nuo tik tam konkrečiam turtui reikšmingų specifinių ypatumų. Dėl šios priežasties kiekvienas subjektas, inicijuodamas sandorį arba kitą transakciją, privalo ieškoti būdų, kaip būtų galima maksimaliai objektyviai pritaikyti visus konkrečius atitinkamos rinkos kriterijus konkrečiam parduodamo objekto atžvilgiu bei imtis priemonių tam, jog tokio objekto vertė atitiktų rinkos sąlygas. Kiekvienu konkrečiu atveju maksimali kaina už konkretų turtą turėtų tinkamai koreliuoti ir su rinkos sąlygomis. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas numato, kad turto arba verslo vertinimas – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą (Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 7 dalis).

Lietuvoje laikomasi klasikinės masinio nekilnojamojo turto vertinimo paradigmos, kuomet kaip pagrindinė forma naudojamas Registrų centras su skaitmenizuotais duomenimis apie sandorius (įvykdytus arba galimus įvykdyti pagal numatomą vertę). Kalbant apie Lietuvą, skiriasi žemės ir gyvenamosios paskirties statinių masinis vertinimas. Pirmuoju atveju dominuoja palyginamasis metodas, antruoju atveju vertinimas tampa sudėtingesnis įtraukiant ir pajamų, išlaidų metodus. Pastebėtina, kad kiekvienas modelis, dominuojant pagrindinio kintamojo reikšmei, turi savotrumų, todėl paprastai siekiant didesnio tikslumo gali būti taikomi papildomi skaičiavimai, funkcijos ar naudojamų modelių korekcijos.

Išigilinus į Lietuvą ir Lenkijoje taikomas masinio nekilnojamojo turto vertinimo sistemas galima teigti, kad kaip pagrindinis masinio turto vertinimo modelis abiejose valstybėse naudojamas regresinės analizės modelis, o jam priskiriama metodika gali įvairuoti. Lietuvoje ir Lenkijoje naudojant regresinės analizės modelį kaip pagrindinį esama esminių vertinimo modelių, modeliavimo ir metodikų panašumo. Abiejose valstybėse galimas hibridinis modelių taikymas, individualus nekilnojamojo turto pervertinimas. Lietuvoje dažniau taikomas paprastasis skaičiavimas remiantis vienu svarbiausiu kintamuoju, Lenkijoje stengiamasi dažniau remtis dviem reikšmėmis. Lenkijoje daugiau dėmesio teikiama neapibrėžtumui įvertinti, taikant neuroniniais tinklais grįstų technologijų sistemas, padedančias nustatyti priežastinius ryšius ir ryšius tarp kintamųjų.

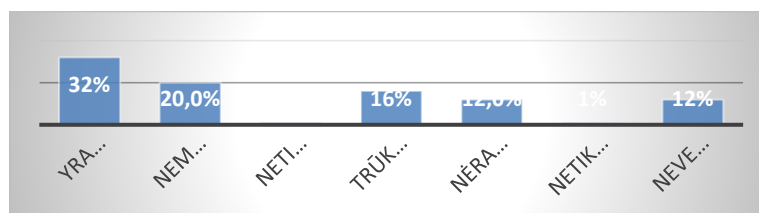
Anketinės ekspertų apklausos rezultatai leido išryškinti problemines masinio nekilnojamojo turto vertinimo Lietuvoje sritis. Tiriamųjų pasiteiravus, ar jų manymu, turto vertinimas yra aktualus klausimas Lietuvoje, tik 40 proc. tiriamųjų nurodė, kad jis yra labai aktualus. Trečdalis tyrimo dalyvių abejojo (33 proc. pažymėjo atsakymą „vidutiniškai aktualus“). Anketinės apklausos duomenys leidžia teigti, kad tyrime dalyvavę ekspertai šiuo metu Lietuvoje taikomą masinio nekilnojamojo turto vertinimo metodiką traktuoja kaip nepakankamai tikslią (1 pav.).



1 pav. Masinio turto vertinimo rezultatų tikslumas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Daugelis ekspertų abejojo, ar šiuo metu taikomų metodikų tikslumas masinei nekilnojamojo turto vertei nustatyti yra pakankamas, o beveik pusė jų (46,7 proc.) tvirtino, kad masinio turto vertinimo rezultatų tikslumas vidutinei rinkos

vertei nustatyti yra vidutiniškas. Paaiškėjo, kad dauguma ekspertų savo praktikoje dažniausiai taiko lyginamąjį metodą kaip pagrindinį (80 proc.). Ekspertai atskleidė Lietuvos nekilnojamojo turto masinio vertinimo problemas (2 pav.)



2 pav. Pagrindinės dažniausiai naudojamų nekilnojamojo turto vertinimo metodikų problemos (sudaryta autorės pagal anketinės ekspertų apklausos rezultatus)

Vertinant tyrimo rezultatus, labiausiai išryškėja realios vertės neatitikimo faktinei vertei problema (pabrėžė trečdalis tiriamųjų), egzistuoja esminių tos pačios rūšies ir kategorijos nekilnojamojo turto vertės skirtumų (nurodė penktadalis tiriamųjų). 2 tiriamieji (16 proc.) pasisakė už tai, kad būtų suteikta daugiau galimybių individualiam vertinimui, taip pat nustatant turto vertę masiniu būdu pasigesta sandorio atspindėjimo elementų, neatsižvelgiama į turto naudojimo tikslus (2 pav.). Trečdalis (33,3 proc.) tyrimo dalyvių buvo įsitikinę, kad pagrindinis masinio nekilnojamojo turto vertinimo tikslas – panaudoti duomenis mokesčiams apskaičiuoti. Ekspertų paklausus, kaip jie vertina nekilnojamojo turto vertės nustatymo metodus, paaiškėjo, kad šie modeliai vertintini kaip tobulintini – pusė (53,3 proc.) tiriamųjų juos laikė vidutiniškai ir nebuvo nė vieno tyrimo dalyvio, kuris juos įvertintų labai teigiamai. Atvirojo tipo klausimas išryškino, kad, ekspertų nuomone, masiniam nekilnojamojo turto vertinimui Lietuvoje naudojami modeliai ir metodai pravartūs dėl savo paprastumo. Juos naudoti yra patogiu, greitu, vertinant galima grupuoti pagal teritorijas, pagal juos nesudėtinga apskaičiuoti mokesčius. Vis dėl to trūkumų, užduodant kitą atvirojo tipo klausimą, buvo pastebėta daugiau nei privalumų. Ekspertai išskyrė keturis pagrindinius nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu trūkumus: didelis nustatytos ir faktinės vertės neatitikimas, tikslumo trūkumas, patikimumo stoka. Dauguma ekspertų (73,3 proc.) teigė, kad reikia keisti masinio nekilnojamojo turto vertinimo metodologiją, įvedant skaičiavimuose daugiau vertinamųjų kriterijų, parametrų. Tyrimo dalyvių buvo prašoma patikslinti, ką jų manymu reikėtų tobulinti, t. y. kokius papildomus kriterijus įtraukti. Siūlyta vertinant atsižvelgti į individualias turto savybes, į plotą, statybos metus, renovaciją, kapitalinį remontą, įrengimo lygį, vertinti žemės sklypą atsižvelgiant į reljefą ir kt. Pusė tiriamųjų (53,3 proc.) siūlė ir kitokį masinio turto vertinimo periodiškumą – kas 6 mėnesius. Remiantis anketinės ekspertų apklausos rezultatais, identifikuoti šeši masinio nekilnojamojo turto vertinimo sistemos tobulinimo aspektai.

1 lentelė. Tobulintinos Lietuvos masinio nekilnojamojo turto vertinimo sistemos sritys

Subkategorija	Patvirtinantis teiginiai
Atsižvelgimas į individualias turto savybes	„Atsižvelgti į individualias turto savybes“ (Nr. 1)
Palyginamųjų savybių pridėjimas	„Pridėti daugiau palyginamųjų savybių“ (Nr. 2)
Daugiau kriterijų	„Daugiau kriterijų“ (Nr. 3)
Skaičiavimo metodikos keitimas	„Keisti skaičiavimo metodiką“ (Nr. 4)
Kompetentesni vertintojai	„Reikėtų kompetentesnių vertintojų“ (Nr. 5)
Labiau remtis NT sandorių kainomis	„Daugiau remtis NT sandorių kainomis“ (Nr. 6)

Šių aspektų išryškėjimas ir išskyrimas leidžia teigti, jog tirti ekspertai linkę manyti, kad masinio nekilnojamojo turto vertinimo procese taikoma per mažai kriterijų, per retai remiamasi palyginamosiomis savybėmis, trūksta vertinimo kompetencijos, per mažai dėmesio kreipiamas į faktinės vertės, nurodytos sandoryje, atitikimą, neatnaujinama skaičiavimo metodika. teigiamus aspektus įvardino teigiamus aspektus: patogus ir greitas naudojimas norint pasitikrinti vertę.

Išvados

1. Identifikavus ir atskleidus svarbiausius nekilnojamojo turto masinio vertės nustatymo Lietuvoje elementus, Lietuvos nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemą galima apibūdinti kaip vertybių (*ad valorem*) ir natūralią (pagrįsta nekilnojamojo turto skaičiuojamu plotu) sistemą. Tai reiškia, kad turtas vertinamas pagal turimą skaitmenizuotą formą, paėmus automatizuotus ir iš notarinių sutarčių gautus sandorių duomenis, sudaromi verčių žemėlapiai. Svarstant apie tai, kaip gauti kuo tikslesnį skaičiavimą, svarbus tampa pataisos koeficientas.

2. Pagrindinis Lietuvos ir Lenkijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemą vienijantis veiksnys yra pasirinktas modelio principas. Išryškinant skirtumus, Lietuvoje daugiau dėmesio telkiama į palyginimo tikslumą, reikšmių skirtumų nustatymą ir jų formules, ypač naudojant palyginimo metodą, Lenkijoje – į neapibrėžtumo suvaldymą, įtraukiant su neapibrėžtumu vertinimu susijusius modelius.

3. Ekspertų anketinės apklausos gauti duomenys išryškino tokias tobulintinas Lietuvos masinio nekilnojamojo turto vertinimo spragas: įtraukiama per mažai kriterijų, per retai taikomas lyginamasis metodas, vertinimo metu nustatyta vertė neatitinka faktinės, per menkas dėmesys sandoriams, skaičiavimo metodika turi trūkumų, vertintojams taikomų kompetencijos standartų stoka. Privalumai – patogus ir greitas naudotis.

Literatūra

1. Baranska, A. 2013. Real Estate Mass Appraisal in Selected Countries – Functioning Systems and Proposed Solutions. *Real Estate Management and Valuation*, Vol. 9, no. 3, p. 35–42 (anglų k.) [žiūrėta 2022-03-05]. Prieiga per internetą: <https://sciendo.com/article/10.2478/remav-2013-0024>
2. Chaney, T. 2016. Liquidity constrained exporters. *Journal of Economic Dynamics and Control*, Vol. 72, p. 141–154 (anglų k.) [žiūrėta 2022-03-05]. Prieiga per internetą: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0165188916300379>
3. Diop, M. 2018. Real estate investments, product market competition and stock returns. *Real Estate Economics*, Vol. 46, No. 2, p. 291–333 (anglų k.) [žiūrėta 2022-03-10]. Prieiga per internetą: https://www.researchgate.net/publication/318142291_Real_Estate_Investments_Product_Market_Competition_and_Stock_Returns
4. Doszyn, M. 2020. Algorithm of real estate mass appraisal with inequality restricted least squares (IRLS) estimation. *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 13, no. 2, p. 161–179 (anglų k.) [žiūrėta 2022-03-10]. Prieiga per internetą: <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JERER-11-2019-0040/full/html>
5. Forys, I.; Putek-Szelag, 2018. A Non-Classical Model of Mass Valuation of Agricultural Property. *Real Estate Management and Valuation* [žiūrėta 2022-03-01]. Prieiga per internetą: https://www.researchgate.net/publication/330567886_A_Non-Classical_Model_of_Mass_Valuation_of_Agricultural_Property
6. Guan, J.; Zurada, F.; Levitan, A. 2020. An Adaptive Neuro-Fuzzy Inference System Based Approach to Real Estate Property Assessment. *Journal of real Estate Research*, Vol. 30, No. 4, p. 395–422 (anglų k.) [žiūrėta 2022-03-01]. Prieiga per internetą: https://www.researchgate.net/publication/23970152_An_Adaptive_Neuro-Fuzzy_Inference_System_Based_Approach_to_Real_Estate_Property_Assessment
7. Kipišas, T. 2021. Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalga [žiūrėta 2021 12 12]. Prieiga per internetą: <https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos/2020-2021-metu-lietuvos-ekonomikos-ir-nekilnojamojo-turto-rinkos-apzvalga-1>
8. Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymas 2002, Nr. IX-574 [žiūrėta 2022-03-01]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.154657>
9. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas 2000. Nr. VIII-1864 [žiūrėta 2022-03-01]. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr>
10. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas. (2012), Nr. VIII-1202 [žiūrėta 2022-03-01]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.82185/asr>
11. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Dėl turto vertės nustatymo, 1990, Nr. 440 [žiūrėta 2022-03-01]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.19029?jfwid=32wf8y87>
12. Lukošius, R. 2016. Fundamentali analizė [žiūrėta 2021 12 12]. Prieiga per internetą: <http://www.investavimas.lt/fundamentalioji-analize>
13. Milcheva, S. 2021. Volatility and the cross-section of real estate equity returns during Covid-19. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, p. 1–28 (anglų k.) [žiūrėta 2022-03-01]. Prieiga per internetą: <https://link.springer.com/article/10.1007/s11146-021-09840-6>
14. Reiniger-Bilozor, Janowski, A.; d'Amato, M.(2019. Automated Valuation Model based on fuzzy and rough set theory for real estate market with insufficient source data. *Land Use Policy*, 87, p. 15–27 [žiūrėta 2022-03-01]. Prieiga per internetą: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837719302182>
15. Raslanas, S.; Šliogerienė, J. 2012. *Nekilnojamojo turto vertinimas*. Vilnius: Vilniaus Gedimino Technikos universitetas.
16. Tumelionis, A. 2014. Masinio vertinimo sistema. Lietuvos praktika 1990–2018. Registrų centras [žiūrėta 2022-03-05]. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/literatura/21%20Masinio%20vertinimo%20sistema.%20Lietuvos%20praktika%201990-2018%20Antanas%20Tumelionis.pdf>
17. Tumelionis, A. 2009. Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – istorinė raida, pasiekimai, perspektyva. Iš *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. In Mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga (pp. 118–127). Vilnius: BSPB spaustuė

PECULIARITIES OF MASS VALUATION OF REAL ESTATE IN LITHUANIA

Summary

During the mass appraisal of property, “districts or zones are taken en masse and thus the price of a measure (are, square) is determined, and then the total price is calculated according to the size of the object. The amount of the mass appraisal is always indicated in the extract from the State Enterprise Centre of Registers, but only in rare cases can the amount of the valuation determined in this way correspond to reality. More often than not, the amount does not correspond to the real selling price - it can be both too small and too high compared to the real value” (Slukinas, 2019). The aim of the work is to evaluate the peculiarities of mass mass appraisal of real estate in Lithuania and to reveal the point of view of real estate experts.

Comparisons between Lithuania and Poland show that simple calculations based on one of the most important variables are used more often in Lithuania, and Poland tries to rely on two values more often. When considering the issues, Lithuania pays more attention to the accuracy of the comparison, the derivation of differences in values and their formulas, especially using the method of comparison.

After the analysis of the results of the expert questionnaire survey, it was established that the experts evaluate on average the accuracy of the mass appraisal to determine the average market value of real estate. Most experts use the comparative method, a small part - income and expenditure methods. The main pros of real estate mass appraisal have been singled out, i. y. convenience, speed, use of reliable data, grouped by territories, calculation of taxes, fast and convenient finding of real estate predicted value. The main disadvantages are the non-compliance of the value of real estate in the market, inexpediency and unreliability. The main aspects of the improvement of mass appraisal in Lithuania are singled out, i. y. taking into account the individual characteristics of the assets, adding comparative features, more criteria, changing the calculation methodology, more competent appraisers and more reliance on real estate transaction prices.

Keywords: property, real estate, valuation, mass appraisal, value.