

TURTO VERTINIMO PROCESAS

MSDB

TURINYS

Įvadas
Turto vertinimo procesas
Problemos apibūdinimas (nustatymas)
Išankstinis duomenų rinkimas ir vertinimo planas
Duomenų rinkimas ir analizė
 Bendrieji duomenys
 Specialieji duomenys
Geriausio ir efektyviausio panaudojimo analizė
Žemės sklypo vertės nustatymas
Trijų vertinimo metodų taikymas
Gautų vertės rodiklių suderinimas ir galutinio nustatymas
Vertinimo ataskaitos
Išvados
Literatūra
Priedai

IVADAS

Turto vertinimas daugeliu atveju yra unikalus nekilnojamojo turto srities aspektas. Vertintojo nuomonė apie nekilnojamąjį turtą turi didelės reikšmės, suprantama, priklausomai nuo vertinimo tikslo, t.y. ar turtas vertinamas pardavimui, draudimui, patikėjimui, paskolai gauti ir pan. Skirtingai nei daugelis mano, vertintojo užmokestis nepriklauso nuo įvertinto turto vertės. Taigi, kadangi vertintojas nėra suinteresuotas nustatyti didesnę vertinamo objekto vertę, jis ar ji gali objektyviai išnagrinėti vertinamo turto privalumus, patrauklumą... Tokiu būdu vertintojas kompetetingai atlieka savo darbą bei neklaidina rinkos dalyvių. Priešingu atveju, netinkamas, t.y. netikslus įvertinimas gali brangiai kainuoti (tiek pačiam vertinančiajam, tiek ir užsakovui). Rinkos ekonomikos sąlygomis labai svarbu, kad visi rinkos dalyviai būtų pakankamai informuoti ir teisingai suprastų reiškinius, susijusius su nekilnojamoju turtu. Kitaip visada išliks dezinformacijos pavojus, galintis iškreipti nekilnojamojo turto ir su jo funkcijomis susijusių procesų esmę. Tai ypač svarbu, stojant į Europos Sąjungą, pasaulio prekybos organizaciją, sukurtą per šimtmečius, nes reikia tikslingos, ekonomiškai kompetetingos ir socialiai orientuotos vadybos. Tai ypač aktualu dabartiniu laikotarpiu, kai nekilnojamojo turto rinka vis plečiasi. Žemės, jos priklausinių, pastatų ir butų rinka Lietuvoje naujai pradėjo formotis, atkūrus Nepriklausomybę. Po Nepriklausomybės atkūrimo priimto Valstybinio turto privatizavimo, restitucijos, butų privatizavimo ir kt. verslininkystę reglamentuojantys įstatymai tapo teisiniu pagrindu plėtoti nekilnojamojo turto rinkai Lietuvoje. Nekilnojamojo turto rinkos plėtra tampa vienu iš veiksmų, reikalaujančių profesionalaus turto įvertinimo, pagrįsto ilgamete rinkos ekonomikos šalių patirtimi ir mūsų gyvenimo realijomis. Tuo tikslu rengiant įstatyminę bazę, remiantis užsienio šalių patirtimi, stengiamasi suvienodinti turto vertinimo standartus taip, kad jie atitiktų tarptautinių turto vertinimo standartų keliamus reikalavimus [1].

Nekilnojamojo turto vertinimas yra būtinas turto pirkėjams ir pardavėjams, nekilnojamojo turto registrą tvarkančioms įstaigoms, kreditų davėjams, hipotekos įstaigoms, draudimo kompanijoms, investuotojams, pagaliau ir kiekvienam savininkui. Kaip rodo patirtis, joks įvertinimas negali būti absoliučiai teisingas, tačiau siekti objektyvumo, vertinant turta, yra neišvengiama būtinybė.

Štai kodėl dėl visų aukščiau paminėtų priežasčių taip svarbu, įgijus tam tikrą kvalifikaciją bei patirties, išmokti teisingai ir bešališkai vertinti turta. Tai įmanoma, įsisąmoninus, kad tik pasiruošimas nuosekliai atlikti užsakymą gali duoti norimų rezultatų. Ne nuo turto vertinimo proceso etapų teorinio išmanymo, bet nuo jų praktinio įgyvendinimo priklauso sėkmė bei turto vertintojo reputacija – labai reikšminga šios profesijos atstovui.

Tyrimo objektas – turto vertinimas.

Tyrimo dalykas – nekilnojamojo turto vertinimo procesas, jo etapai ir jų analizė.

Tyrimo tikslas – remiantis užsienio šalių patirtimi bei Lietuvoje kuriamos turto vertinimo bazės pagrindu, išnagrinėti nekilnojamojo turto vertinimo procedūrą, išskiriant atskirus etapus bei apibūdinant ir analizuojant kiekvieną iš jų.

Tyrimo uždaviniai:

- užsienio literatūros analizė pasirinkta tema;
- užsienio praktikos, apibūdinant turto vertinimo procesą, palyginimas su Lietuvos įstatymuose apibrėžta turto vertinimo procedūra.
- pagrįsti turto vertinimo proceso reikšmingumą bei parodyti, kad nuo tai sudaro paties vertinimo esmę.

Tema iš tiesų yra aktuali. Juo labiau, kad, kaip jau buvo minėta, nekilnojamojo turto rinka dar “sąlyginai” jauna Lietuvoje. Be to, profesionalių vertintojų, galinčių atlikti užsakymą pagal tarptautinius turto vertintojams keliamus reikalavimus nėra daug. Tad užsienio šalių patirtis šioje sferoje galėtų būti labai naudinga.

1. TURTO VERTINIMO PROCESAS

1. Problemos nustatymas

- 1.1. Nekilnojamojo turto objekto identifikavimas.
- 1.2. Nuosavybės teisių atstatymas.
- 1.3. Turto vertinimo data.
- 1.4. Vertinimo tikslas.
- 1.5. Vertės nustatymas.
- 1.6. Kitos ribojančios sąlygos.

2. Išankstinė apžiūra ir vertinimo plano sudarymas.

- 1.7. Būtinai duomenys.
- 1.8. Duomenų šaltiniai.
- 1.9. Būtinai personalas.
- 1.10. Darbų atlikimo grafikas.
- 1.11. Kalendorinis planavimas.
- 1.12. Darbų apmokėjimas ir kontrakto sudarymas (sutarties) sudarymas.

3. Duomenų rinkimas ir analizė.

- 1.13. Bendri duomenys:

Ekonominiai:

Rinkos analizė;

Finansavimas;

Ekonominė bazė;

Tendencijos.

Vietos:

Regiono;

Miesto;

Mikrorajono.

Specialieji duomenys:

Vertinamas nekilnojamas turtas:

Dokumentai, patvirtinantys nuosavybės teisę;

Žemės sklypo panaudojimas ir jo ryšys su egzistuojančiais standartais;

Fizinės sklypo charakteristikos ir patobulinimai.

Palyginamasis nekilnojamas turtas:

Pardavimai;

Pardavimo listingai;

Išlaidos;

Metinė nuoma.

4. Geriausio ir efektyviausio panaudojimo analizė.

5. Žemės sklypo įvertinimas.

6. Trijų vertinimo metodų panaudojimas.

6.1. Atkuriamosios vertės;

6.2. Palyginamosios vertės;

6.3. Naudojimo pajamų.

7. Galutinis turto vertės nustatymas.

8. Vertinimo ataskaita.

2. PROBLEMOS APIBŪDINIMAS (NUSTATYMAS)

Pirmas vertinimo proceso žingsnis – problemos, kurią reikia išspręsti, nustatymas. Problemos nustatymą galima išskaidyti į šiuos 6 elementus:

1. *Nekilnojamojo turto identifikavimas:*

a) žemės sklypo;

b) patobulinimų (t.y. pastatų, įrengimų ir pan, didinančių žemės sklypo vertę);

c) asmeninio turto.

2. *Nuosavybės teisių nustatymas.*

3. *Turto vertinimo data.*

4. *Vertės nustatymas.*

5. *Kitos ribojančios sąlygos.*

Nekilnojamojo turto identifikavimas.

Vertinimo ataskaitos skaitytojui turto būti visiškai aišku, kas yra vertinama. Ataskaitoje turi būti tiksliai aprašytas nekilnojamojo turto objektas (žemės sklypas ir pastatai ant jo), o taip pat asmeninis turtas, įeinantis į vertinamo nekilnojamo turto vertę.

Žemės sklypo identifikavimas.

Pirminis vertinamo objekto identifikavimas pradedamas nuo pašto adreso nustatymo ar kito trumpo aprašymo, pvz., žemės sklypo numerio nustatymo. Vertinant turta, tiesiog būtinas tikslus identifikavimas, atliekamas naudojantis netgi juridiniais dokumentais, patvirtinančiais nuosavybės teisę ir pan. Be to, esant galimybėms, reikia apžiūrėti vertinamą turta. Klausimą dėl būtinumo nustatyti visišką vertinamo turto juridinį aprašymą, reikia spręsti pirmiausiai. Jei ataskaitoje

nurodomas itin tikslus vertinamo turto aprašymas, paprastai jis keliamas į priedus. Kitos specifinės detalės, susijusios su vertinamu turto, analizuojamos specialių duomenų skyriuje.

Patobulinimų nustatymas.

Būtina ir svarbia kiekvieno vertinimo dalimi laikoma visų patobulinimų (t. y. pastatų, statinių), įeinančių į vertinamo objekto vertę, visiškas ir tikslus aprašymas. Smulkiau patobulinimų identifikavimas aprašomas specialių duomenų skyriuje.

Asmeninio turto nustatymas.

Vertintojas turi gerai žinoti veikiančius įstatymus to regiono, kuriame atlieka turto vertinimą. Praktiškai būna neįmanoma nustatyti, ką laikyti asmeniniu turto, o ką – nekilnojamuoju turto. Tam reikalinga papildoma vertinamo objekto apžiūra.

Vertinant gyvenamuosius namus, kai kurie tipiniai įrengimai patenka ant ribos tarp asmeninio ir nekilnojamojo turto, pvz., kiliminės dangos, TV antenos, elektros įranga bei apšvietimo sistemos.

Nuosavybės teisių nustatymas.

Nekilnojamojo turto vertintojas neapsiriboja vien fizinių žemės sklypo ir atitinkamų patobulinimų savybių charakteristikomis. Nekilnojamojo turto vertinimas – tai visų pirma atitinkamų nuosavybės teisių, susijusių su nekilnojamuoju turto, įvertinimas (nustatymas).

Vienu atveju gali reikėti vertinti pagal visas nuosavybės teises, kitais atvejais – pagal atskiras nuosavybės teises (pvz., nuomos teisę).

Taip pat gali būti vertinama, analizuojant nekilnojamojo turto valdymo teises. Nekilnojamojasis turtas gali priklausyti individualiems subjektams, partneriams, korporacijoms ar grupei paveldėtojų. Kai teisę į nekilnojamąjį turtą turi keli asmenys, tai kiekvienas iš jų gali turėti vienodą ar nevienodą turto dalį.

Vertinant turtines teises ir interesus, galima juos išskirti į atskiras grupes, pvz., teisę į oro erdvę virš vertinamo objekto; teisę į žemės gelmes; teisę kirsti žemės sklypą (t. y. pervaziuoti ar pereiti) ar kitus servitutus, apribojančius pilną teisę į nuosavybę. Atsižvelgus į tai, kad turto vertinimas neapsiriboja tik “fizinių komponentų” įvertinimu, tam, kad vertintojas kuo tiksliau įvertintų nekilnojamąjį turtą, jis visų pirma turi susipažinti su visomis nuosavybės teisėmis. Be šių žinių vertintojas gali nustatyti neadekvačiai didelę vertę.

Tikslus nuosavybės teisių nustatymas vertintojui gali būti naudingas šia prasme – jis bus orientuotas, kokias problemas turi išspręsti ir kokia darbų apimtis jo laukia.

Data, kuriai reikia įvertinti.

Vertinimas turi būti numatytas konkrečiam laiko momentui. Nuosavybės vertė gali kisti diena iš dienos. Pvz., netikėtas kokio nors įvykio, galinčio paveikti rinkos konjunktūrą, paskelbimas gali turėti įtakos nekilnojamojo turto vertinimui. (...). Įvairiais turto vertinimui įtaką turinčiais veiksniais galima laikyti šiuos: paskelbimą apie naujas statybas ar kelių maršrutų pakeitimą; greitkelių nutiesimą ar kitus analogiškus pakeitimus netoli nuo nekilnojamojo turto objekto.

Ryškus nekilnojamojo turto fiziniai pakeitimai, pvz., gaisro padariniai, gamtos ar antropogeninė įtaka, taip pat įtakoja vertės nustatymą.

Jei vertinimo data sutampa su paskutinio nekilnojamojo turto objekto apžiūrėjimo data, nėra būtinybės stengtis numatyti ateities ar analizuoti praeities vertinamo objekto būklės.

Jei vertinimo data yra ankstesnė ar vėlesnė nei apžiūros momentas, ataskaitoje vertintojas turi pateikti turto įvertinimą, paminėdamas, kad rėmėsi atitinkamos datos (t. y. apžiūros momento) duomenimis. Be to, jis gali pateikti galimą turto vertės pasikeitimą ateityje, t. y. prognozę, remdamasis paskutinės apžiūros momentu, jo data.

Vertinimo panaudojimas.

Daugeliu atvejų vertinimo tikslas – nuosavybės įvertinimas tam tikrai datai. Dažniausiai turto vertintojai vertina rinkos verte, tačiau egzistuoja ir kiti vertės tipai, t.y. draudimo, investavimo, atskirų nuosavybės teisių ir t.t., kurie pastaruoju metu tampa vis populiarešni.

Vertintojui būtina gauti iš užsakovo visą informaciją apie vertinimo tikslą tam, kad vėliau ataskaitoje jo pateikta informacija (išvados) atitiktų iškeltą tikslą. Jei vertinimo tikslas – hipotekos kreditavimas, vertintojui svarbu išsiaiškinti, kokios specialios organizacijos reikalavimus turi atitikti jo atliekamas vertinimas.

Vertės nustatymas.

Visais atvejais vertinimas būtinas, kad ataskaitoje būtų aišku, koku vertės tipu buvo vertinama. Vertinimas, kurio tikslas – kreditavimas, grindžiamas rinkos verte. Pripažintas pastaruoju metu vertinimas rinkos verte arba pridodamas prie ataskaitos arba šio dokumento kopija perduodama klientui atskirai, o ataskaitoje daroma nuoroda į šį faktą.

Rinkos vertės nustatymas: “Tai labiausiai tikėtina suma, už kurią nuosavybė gali būti parduota konkurencinėje ir atviroje rinkoje, laikantis visų sąlygų, reikalingų teisingam sandėriui tarp pirkėjo ir pardavėjo sudaryti, esant sąlygai, kad kiekvienas iš jų veikia atsakingai ir kad kainos neįtakojama jokie papildomi stimulai”. [4, 6] Šis apibrėžimas aiškiai nurodo, kad sandoris sudaromas konkrečiai datai ir nuosavybės teisių perdavimas pirkėjui pagrįstas šiomis sąlygomis:

- 1) pirkėjui ir pardavėjui būdinga tipinė duotai rinkai motyvacija;
- 2) kiekviena šalis informuota ar konsultuota, ir kiekviena iš jų veikia ta kryptimi, kuri, jų manymu, geriausiai tenkina abiejų šalių interesus;
- 3) yra protingai pasirinktas laiko tarpas nuosavybės “pateikimui, pristatymui” atviroje rinkoje;
- 4) mokama atitinkama valiuta arba analogiškomis sąlygomis finansuojama sutartis; ir
- 5) sutarties kainai neturi įtakos specialios finansavimo sąlygos, pareikštos šalių, ryšium su įgyvendinama sutartimi.

Taikant palyginamosios vertės metodą, būtinos pataisos, atspindinčios neįprastas finansavimo sąlygas. Paprastai analogų pardavimo kainai pataisos netaikomos, jei sutarčių finansavimo sąlygos tipinės duotam regionui; šias išlaidas pakankamai lengva nustatyti, nes pirkėjai apmoka jas visose pardavimų sutartyse.

Kiti apribojimai.

Siekiant apsaugoti vertintojo ir jo kliento interesus, dažnai svarbu nurodyti papildomus apribojimus. Žemiau pateikti apribojimai gali būti naudingi vertintojui, ruošiant ataskaitą.

- 1) Bet kokie vertės perskaičiavimai, pateikti ataskaitoje, priskiriami viso turto įvertinimui ir bet koks turto suskaidymas bei tų atskirų dalių įvertinimas, o vėliau minėtų verčių sumavimas veda prie neteisingo vertės nustatymo. Todėl ataskaitoje, esant būtinumui, dažnai pateikiamos atskirų objekto dalių įvertinimas.
- 2) Ruošiant ataskaitą paprastai naudojamos tik apytiksliais planais ir specifika. Todėl, vertinant objektą, būtina, kiek tai leidžia galimybes, naudotis galutiniais planais.
- 3) Bet kokie siūlomi patobulinimai vertinami kaip įvykdyti, jei nenumatytos kitos sąlygos. Bet kokia statyba vyksta, remiantis statybos darbų planu, paminėtu (bei pridėtu) ataskaitoje.

- 4) Vertintojas tikisi, kad skaitytojas ar ataskaitos naudotojas turi pakankamai būtinų statybos brėžinių ir planų, nuomos sutarčių ir pataisymų (jei tokių yra) kopijų, susijusių su vertinama nuosavybe.
- 5) Vertintojui svarbu žinoti, buvo ar nebuvo atlikta speciali juridinė ekspertizė, žemėtvarkos darbai, ar visi duomenys apie fizines objekto savybes (apimtis, užimama teritorija) gauti iš mokesčių inspekcijos. Jei žemėtvarkos duomenys skirsis nuo nurodytų charakteristikų, būtina pakoreguoti ataskaitą.
- 6) Prognozės, pastebėjimai ar eksploatacinės ataskaitos, įeinančios į vertinimo ataskaitą, turi būti pagrįstos esamos rinkos sąlygomis ir galimais trumpalaikio poveikio faktoriais, įtakotais paklausos ir pasiūlos pasikeitimų, o taip pat išliekančios stabilios ekonominės situacijos pagrindu. Tačiau tos prognozės gali kisti dėl kintančių sąlygų ateityje.
- 7) Ši ataskaita turi būti laikoma ribotu tyrimu, kurį atlikdamas vertintojas nesilaikė (nes tai labai sudėtinga) visiškai visų vertinimo reikalavimų, numatytų vertinimo standartuose ar vertinimo organizacijų.
- 8) Ši trumpa ataskaita nėra vertinimas, ir todėl joje nėra nustatyta galutinė vertinamos nuosavybės vertė.

3. IŠANKSTINIS DUOMENŲ RINKIMAS IR VERTINIMO PLANAS

Tai antrasis vertinimo proceso žingsnis. Šį etapą galima suskaidyti į 6 dalis:

1. Reikia nuspręsti, kokių duomenų reikia.
2. Nustatyti duomenų gavimo šaltinius.
3. Nustatyti personalo, reikalingo darbui atlikti, poreikį.
4. Sudaryti darbo planą.
5. Sudaryti kalendorinį grafiką.
6. Susitarti dėl užmokesčio ir pasirašyti sutartį.

Būtinai duomenys.

Duomenų tipai, būdingi įvertinimui, skirstomi į **bendruosius** – apie rinką ir vietos padėtį bei **specialiuosius** – apie vertinamą nekilnojamojo turto objektą ir palyginamuosius objektus.

Bendrieji duomenys – tai platus socialinių, ekonominių, teisinių ir ekologinių faktorių spektras, turintis įtakos nuosavybės vertei. Labiausiai paplitęs bendrųjų duomenų įsivaizdavimo būdas – jų suskaidymas į atskirus lygius, liečiančius regioną, valstiją, miestą ar mikrorajoną.

Šios duomenų bazės privalumas tas, kad, vieną kartą surinkus ir susisteminius minėtus duomenis, juos galima panaudoti kitiems vertinimams, atliekamiems tame pat regione, valstijoje, mieste ar mikrorajone.

Kai kuriose teritorijose galima sutikti du klasifikavimo variantus, t.y. jų kombinaciją. Pvz., valstijos ir regiono duomenys dažnai sutampa, o nedidelė gyvenama teritorija gali sutapti su mikrorajonu.

Surinkti **specialiuosius duomenis** – pats sunkiausias vertinimo proceso uždavinys.

Tai ypač sudėtinga tais atvejais, kai nekilnojamas turtas išsidėstęs teritorijoje, nepažįstamoje vertintojui.

Vertintojas turi išanalizuoti duomenis ir įsitikinti, kad jų pakanka teisingai analizei atlikti.

Duomenų šaltiniai.

Vertintojas turi turėti ir laikyti duomenų rinkimo ir patikimo saugojimo sistemas. Rinkos informaciją vertintojui patartina saugoti atitinkamuose failuose (bylose) ir juos (jas) taip sugrupuoti,

kad minimoji sistema funkcionuotų kuo efektyviau. Tik kai kuriuos duomenis, turinčius ryšį su konkrečiu atveju, galima iš karto panaudoti; kitus duomenis reikia rūšiuoti ir indeksuoti vėlesniam panaudojimui. Pardavimų informacija paprastai renkama standartinėse lentelėse. Daugelis vertintojų naudojami kompiuteriais duomenims rinkti, saugoti ir apdoroti.

Būtinasis personalas.

Paprastą mažos įmonės ar parduotuvės įvertinimą gali atlikti vienas žmogus.

Paprastai vertintojų kompanija susideda iš sertifikuoto (licencijuoto) vertintojo, kuris, kaip taisyklė, būna valdytoju ar savininku, ir padėjėju (asistentu), kuris padeda rinkti duomenis ir savarankiškai (bet stebimas) vykdo pačias paprasčiausias užduotis. Į firmos personalo sudėtį dar gali įeiti kontoros tarnautojas (klerkas), atsakingas už paštą, pokalbius telefonu, dokumentų spausdinimą, duomenų suvedimą į kompiuterį ir pan.

Nepriklausomai nuo firmos dydžio, sprendimas apie darbų tarp esamo personalo padalijimą turi būti priimtas priklausomai nuo užsakymo.

Darbų atlikimo grafikas.

Įvertinimas laiku – būtina vertinimo praktikos sąlyga. Daugelyje JAV regionų aukštas konkurencijos lygis turto vertinimo rinkoje įtakoja labai trumpus ir greitus darbų atlikimo terminus (nuo 1 iki kelių dienų).

Tikslus atliekamų darbų planas – grafikas – tai firmos efektyvaus valdymo instrumentas.

Planavimas firmos darbuotojams padeda aiškiai suprasti darbo, kurį kiekvienas turi atlikti, pobūdį. Be to, tai leidžia efektyviai atlikti užsakymą.

Tinklinis planavimas.

Plačiai paplitęs darbo kontrolės vertinimo firmoje būdas – kalendorinio grafiko sudarymas. Jis gali būti sudarytas paprasto kalendoriaus pagrindu, kuriame pažymėtos datos, iki kurių turi būti įvykdyti atskiri darbo etapai. Kitas kalendorinio grafiko pavyzdys – metalinė lentelė, ant kurios magnetais nurodyti vertinimo darbų etapai. Ypač didelėse firmose kalendoriniai grafikai įvesti į kompiuterius. Tai leidžia kontroliuoti darbą po kiekvieno atlikto užsakymo.

Darbų apmokėjimas ir sutarties sudarymas.

Kai kurie stambūs užsakovai patys nustato maksimalią sumą už siūlomą atlikti darbą, ir vertintojams telieka nuspręsti, ar imtis siūlomo darbo, esant nustatytam (tai yra siūlomam) užmokesčiui.

Kiti klientai reikalauja, kad vertintojas nustatytų ar su juo būtų suderintas atlyginimas prieš jam imantis vertinimo.

Kartais tarp nuolatinių užsakovų ir vertintojų susiklosto tokie santykiai, kad klientai leidžia pačiam vertintojui atlikti darbą, prieš tai nenustačius užmokesčio sumos.

Apdovanojimas, kurio gali reikalauti vertintojas už atliktą darbą, labai priklauso nuo jo reputacijos.

Vertintojai, žinomi kaip geros reputacijos, patyrę ir pan., gauna didesnius honorarus nei tie, kurie neturi išvardintų privalumų. Išmokamas “apdovanojimas”, t.y. užmokestis, visada pagrįstas sutartimi tarp vertintojo ir kliento.

Galiausiai, kadangi vertintojai – profesionalai, iš jų reikalaujama kompetetingai atlikti darbą, nepriklausomai nuo užmokesčio dydžio. Mažas užmokestis negali būti

pasiteisinimu dėl nekokybiškai atlikto darbo. Todėl vertintojas turi tiksliai ir teisingai nustatyti darbų apimtį, reikalingą užduočiai atlikti, taip pat nustatyti “protingą užmokestį”.

4. DUOMENŲ RINKIMAS IR ANALIZĖ

4.1. BENDRIEJI DUOMENYS

Ekonominiai faktoriai.

Vertintojas turi įvertinti visus socialinius, ekonominius, teisinius ir ekologinius faktorius, kurie įtakoja nuosavybės vertę tam tikrame regione.

Šią informaciją galima surinkti iš bendrųjų ir specialiųjų publikacijų, įskaitant respublikinius ir vietos laikraščius, finansinius žurnalus bei leidinius apie nekilnojamojo turto vertinimą. Ekonominių sąlygų analizavimas apima tokius rodiklius kaip banko siūlomi procentai, vartotojų perkamoji galia, finansavimo galimybės ir t.t.

Vietos padėties informacija.

Šios kategorijos pagrindiniai duomenys susiję su vietos padėties faktoriumi, ekonominiais faktoriais, veikiančiais už nekilnojamojo turto ribų, bet įtakojančiais jo vertę. Čia turima galvoje informacija “apie regioną, miestą ar mikrorajoną, įskaitant gyventojų sudėties ypatumus, kainų lygį, užimtumą, ekonominės analizės duomenis”.

4.2. SPECIALIEJI DUOMENYS

Specialieji duomenys – vertinama nuosavybė.

Specialieji duomenys, liečiantys vertinamą nuosavybę, išskiriami į:

- Nuosavybės teisę patvirtinančius dokumentus;
- Inventorizacijos knygos duomenis;
- Žemės sklypo panaudojimo pagal paskirtį dokumentus;
- Nekilnojamojo turto fizinių parametrų aprašymą ir analizę bei
- Geriausio ir efektyviausio panaudojimo analizę.

Nuosavybės teisę patvirtinantys dokumentai.

Ši informacija apima savininko asmenybės identifikavimą, nuosavybės tipą, nuosavybės teisių apribojimą, zoninį reguliavimą, įtakojančią nekilnojamojo turto vertę, mokesčių sistemą, nuosavybės teisių perdavimo ir kt. apribojimus.

Žemės sklypo ryšys su jį supančiu gamtovaizdžiu.

Žemės sklypo aprašymas turi įjungti visas jo charakteristikas. Čia analizuojamos tokios žemės sklypo charakteristikos kaip sklypo dydis, forma, topografinis žemėlapis, žemės sklypo orientacija ir pastatai ant jo, komunaliniai patogumai ir žemės sklypo atitikimas žemės panaudojimo taisyklėms.

Žemės sklypo charakteristikos ir atitinkami patobulinimai (t.y. pastatai)

Žemės sklypas priklauso kieno nors nuosavybei, kurią galima identifikuoti bendro aprašymo būdu. Ypatingu nekilnojamojo turto bruožu galima laikyti tai, kad kiekvienas sklypas unikalus savo charakteristikomis. Geriausias žemės taikymo būdas – juridinis aprašymas bei išnagrinėjimas, atmetant visus nesusipratimus.

JAV juridiniam žemės sklypo aprašymui naudojami 3 metodai:

- U Ribų (sienų) sistema;
- U Stačiakampio matavimo sistema;
- U Blokų ir luotų sistema.

Ribų (sienų) sistema.

Tai sistema, matuojanti ir identifikuojanti nekilnojamojo turto objektą jo sienų (ribų) aprašymo principu. Ši sistema buvo pradėta naudoti 16 amžiuje pirmose 13-oje anglišku kolonijų, kur ir liko ligi šiol. Žemės sklypo ribos aprašymas, remiantis atpažįstamais ženklais.

Stačiakampio matavimas.

– Ši amerikietiška sistema apima kvadrato formos žemės sklypų, kurių kiekviena siena – 6 mylios, matavimą; taip pat segmentų (sekcijų), zonų ir akro matavimą. Ji pradėta naudoti 1765 metais ir žinoma kaip valstybinė matavimo sistema (JAV).

Blokų ir luotų matavimas.

– Šia sistema naudojasi matininkai, kurie stambesnius žemės sklypus skaido į smulkesnius. Šia sistema naudojantis, remiamasi žemės sklypo planu, kuris įregistruotas žemės knygoje, kur nurodyta jo padėtis, identifikavimo numeris ir kita aprašomojo pobūdžio informacija. Žemės sklypo aprašymo informacijoje taip pat turi būti nurodyta nuosavybės valdymo forma. Pvz., visiška nuosavybė, kondominiumas, kooperatyvo nuosavybė ar kitos unikalios nepilnos nuosavybės formos.

Vertintojas taip pat turi patikrinti visas galimas svarbias, su tiriamu žemės sklypu susijusias teises, kurios gali turėti įtakos vertei, pvz., teises į žemės paviršių ar požeminius išteklius; pervažiavimo ar perėjimo per žemės sklypą teises; servitutus; teises į oro erdvę virš žemės sklypo; teises į naudojimąsi vandens bei mineraliniais ištekliais; bendros sienos laikymosi įsipareigojimus ir pan. Vertintojas neprivalo domėtis tomis teisėmis, kurios neakivaizdžios.

Aprašyme taip pat svarbu nurodyti informaciją apie egzistuojantį zonų reguliavimą ar įstatymų sistemą, galinčią daryti įtaką nekilnojamojo turto valdymui.

Vertintojo pareiga – nustatyti ir aprašyti ataskaitoje, ar naudojamosi patobulinimais ir, jei taip, tai koku būdu : pagal įstatymus ar ne.

Mokesčių sistema.

Nuosavybę liečiantis mokesčių sistemos tipas tiesiogiai įtakoja nekilnojamojo turto vertę. Mokestis už nekilnojamąjį turtą pagrįstas mokesčių mokėjimu, priklausomai nuo turto vertės. Kaip minimumas, vertintojas turi atkreipti dėmesį į mėnesinius mokesčius. Jei jie netipiniai, vertintojas turi priešpastatyti juos tipiniams ir perskaičiuoti netipinių mokesčių įtaką nekilnojamojo turto vertei. Tai galima patikrinti mokesčių inspekcijoje ar savivaldybės registracijos knygoje.

Fizinės žemės sklypo charakteristikos.

Svarbiomis žemės sklypo charakteristikomis galima laikyti šias: užimamą teritoriją, formą, topografiją, komunalinius patogumus, teises į žemės sklypą, padėtį ir supančią aplinką.

┆ Užimama teritorija ir forma.

Svarbu aprašyti, nurodant žemės sklypo dydį, sienas, einančias keliu, gatve ar upe; plotį, gylį ir kitus privalumus bei trūkumus, susijusius su fizinėmis charakteristikomis. Ypatingą dėmesį reikėtų atkreipti į bet kokius netipinius faktorius. Nukrypimai nuo užimamos teritorijos ar dydžio gali turėti reikšmingą įtaką žemės sklypo vertei. Kitais atvejais jie nėra tokie reikšmingi.

┆ Žemės sklypų sujungimas.

Kai kuriose rinkose paprastai būna nustatytas optimalus žemės sklypo dydis konkrečiam jo naudojimui. Jei žemės sklypų sujungimas turi didesnę vertę nei jų vertės atskirai, būtina paminėti būtent tą, t.y. didesnę, vertę.

┆ Žemės perteklius.

Dažnai galima pastebėti, kad bendra žemės sklypo apimtis didesnė nei būtina ant jos esantiems patobulinimams. Jei tas žemės perteklius išdėstytas taip, kad jo ir ateityje nebus galima panaudoti, tai jis praktiškai neturi įtakos vertinimui. Iš kitos pusės, jei tą žemės perteklių galima panaudoto praplėtimui (pvz., priestatams), tai gali turėti esminės įtakos vertinant.

┆ Topografija.

Topografinis žemėlapis būtinas, aprašant žemės sklypą. Jame turi būti informacija apie horizontales, nukrypimus, drenažą, dirvos sudėtį, peizažą bei fizinių žemės panaudojimą.

Komunaliniai įrengimai (patogumai).

Aprašant žemės sklypą, būtina nurodyti visus komunalinius įrengimus bei paslaugas, esančias žemės sklype. Esminiais komunaliniais patogumais yra šie: nutekamieji kanalai, vandentiekis, elektra, dujos, telefonas.

Žemės sklypo patobulinimai.

Pirmoji šio aprašymo dalis susijusi su visų patobulinimų, esančių už žemės sklypo ribų, nurodymu bei jų poveikio vertinamo objekto vertei analize. Šis aprašymas apima kanalizacijos sistemas, vandentiekio, komunikacinių sistemų, infrastruktūros analizę.

Pačio žemės sklypo patobulinimai apima sodų, parkų, architektūros, sienų, kanalizacijos vamzdžių, vandentiekio kanalų, kelių, vidinių takelių ir kitų įstatymais leistinų žemės sklypo patobulinimų aprašymą.

Visi pastatai ir priestatai, esantys vertinamame sklype, turi būti aprašyti. Ataskaitos skaitytojui labai naudinga, jei vertintojas pateikia žemės sklypo planą, kuriame pažymėti visi pastatai bei statiniai.

Žemės sklypo padėtis, išsidėstymas.

Žemės sklypo išsidėstymas kitų artimų kaimyninių sklypų atžvilgiu taip pat labai svarbus ataskaitoje. Į šį aprašymą įeina informacija apie geležinkelio kelius, stoteles, gatvių dydžius bei reikšmingumą, greitkelius, nes tai sąlygoja transporto prieinamumą prie žemės sklypo.

Žemės sklypo vertei, jei jame ruošiamasi statyti gyvenamą namą, įtakos turi ir kiti patogumai, kuriais galėtų naudotis būsimi gyventojai. Tai susiję su galimybėmis pasiekti darbo vietą, mokslo įstaigą, organizuoti poilsį ir t.t.

Supanti aplinka ir užterštumas.

Jei egzistuoja ypatingos supančios aplinkos sąlygos ar jų kenksmingumas vertinamam objektui, tai turi būti nurodyta ataskaitoje. Tokia įtaka gali apimti vėjų gūsius, padidintą saulės aktyvumą, išsidėstymą šalies viduje ar pakraštyje, kritulius ir su tuo susijusius žemės sklypo panaudojimo apribojimus.

Teigiamais aspektais galima laikyti puikius kaimyninius pastatus, galimybę pasiekti komercinius centrus ir “patogią” supančią gamybos bei parkų aplinką.

Fizinės patobulinių charakteristikos.

Bendras aprašymas.

Visose vertinimo ataskaitose būna bendras aprašymas. Būtina atkreipti dėmesį į tikslų ir adekvatų vertinamo nekilnojamojo turto aprašymą, įjungiant patobulinių aprašymą. Prieš atlikdamas darbus vertintojas nustato faktinį (chronologinį) namo amžių ir jo efektyvų amžių. **Faktinis amžius** – tai metų skaičius, praėjęs nuo pastato pastatymo datos. **Efektyvus amžius** nustatomas, įvertinus nusidėvėjimą, o taip pat pastato atitikimą tam tikram projektui ar egzistuojantiems dabartyje reikalavimams.

Vidutinės padėties (būklės) pastatai, pastatyti pagal tipinius architektūros projektus, turi būti apytikriai tokio pat chronologinio ir efektyvaus amžių. Prastos būklės namo efektyvus amžius bus daug mažesnis nei jo chronologinis amžius.

Patobulinių aprašymą gali sudaryti sklypo patobulinių aprašymas; bendras patobulinių aprašymas ir klasifikacija; komunalinės sistemos ir įrengimų aprašymas; elementai, kuriems reikia remonto; gyvenimo sąlygoms užtikrinti būtini objektai; bendras patobulinių pobūdis; dizainas ir sklypo suskaidymas; palanki sklypo padėtis ir pastatų modernizavimo galimybės ir t.t.

5. GERIAUSIO IR EFEKTYVIAUSIO PANAUDOJIMO ANALIZĖ

Kai kurie vertintojai mano, kad dviejų atskirų geriausio ir efektyviausio panaudojimo analizė – svarbiausia vertinimo proceso dalis.

Geriausias ir efektyviausias įsivaizduojamo tuščio žemės sklypo panaudojimas.

Ši analizė apima 2 funkcijas. **Pirma**, tai leidžia vertintojui rasti palyginamus nekilnojamojo turto objektus. Taip lengviau įvertinti sklypo panaudojimo galimybes (lyginant).

Antra, galima nustatyti, kokį maksimalų pelną galėtų duoti vertinamas žemės sklypas, prieš tai įvertinus, kokia pelno dalis tenka atitinkamiems patobuliniams. Naudojant atkuriamosios vertės metodą ar kitus, pagrįstus naudojimo pajamų metodu, būtina atskirai nustatyti žemės sklypo ir patobulinių vertes.

Geriausias ir efektyviausias žemės sklypo (su patobuliniais) panaudojimas.

Tai būtina atlikti dėl 2 priežasčių. **Pirma**, tai leidžia nustatyti ir parinkti palyginimo objektus. Palyginami objektai turi pasižymėti analogiškais ar atitinkamais geriausio ir efektyviausio panaudojimo variantais.

Antra, galima nustatyti esamų patobulinių būtinumą, t.y. poreikį – ar juos, pvz., būtina panaikinti, atnaujinti ar palikti tokius, kokie yra. Esamus pagerinimus reikia išsaugoti iki tol, kol jie turi tam tikrą vertę ir kol pajamos iš nekilnojamojo turto objekto viršija prognozuojamas pajamas, kurios bus gautos, esant naujam jo panaudojimui, atskaičius išlaidas, susijusias su senų įrengimų pašalinimu ir naujų pastatymu. Pačio pelningiausio esančių patobulinių panaudojimo nustatymas – svarbiausias šio proceso elementas.

6. ŽEMĖS SKLYPO VERTĖS NUSTATYMAS

Atskiro žemės sklypo įvertinimo tikslas.

Kai kieno teigimu, po namo pastatymo ant žemės sklypo atskiras žemės sklypo įvertinimas ir atskiras patobulinimų įvertinimas – sudėtingas, o jei ir įmanomas, tai beprasmiškas. Kai kurie taip pat teigia, kad tokiu atveju galimas tik viso turto, kaip visumos, įvertinimas, laikant, kad žemė ir patobulinimai (pastatai, įrengimai, palanki teritorijos padėtis) – neatskiriami elementai. Nepaisant teorinio šio argumento pagrįstumo, egzistuoja daug praktinių priežasčių, kad būtų atliktas atskiras žemės sklypo įvertinimas, netgi tuo atveju, kai tame žemės sklype yra patobulinimai.

Daugelyje JAV valstijų atskiras žemės įvertinimas reikalaujamas, siekiant nustatyti mokesčius už nekilnojamąjį turtą. Apmokestinimas paprastai dalijamas – už žemę ir už patobulinimus.

Specialus bendrų patobulinimų įvertinimas, tokių kaip gatvės, vandentiekis, kanalizacijos sistema ir t.t., dažnai grindžiamas jų įtaka sklypo ar žemės vertei. (...).

Pirmu atkuriamosios vertės metodo žingsniu laikomas – žemės sklypo rinkos vertės apskaičiavimas.

Sklypo vertės perskaičiavimas plačiai naudojamas tokiais atvejais: mokestis ar bauda teismo sprendimu; netikėtų nuostolių atveju; sprendžiant klausimą dėl esamų patobulinimų likvidacijos ar pakeitimo naujais; nustatant nuomos mokesčio dydį.

Daugelis finansinių institucijų reikalauja atskiro žemės sklypo vertės apskaičiavimo.

Vertinimo metodai.

Egzistuoja 5 žemės sklypų vertės nustatymo metodai:

1. *Palyginamosios vertės metodas;*
2. *Perkėlimo metodas;*
3. *Ekstrakcijos metodas;*
4. *Naudojimo pajamų metodas;*
5. *Likučio žemės pertekliui metodas.*

Palyginamosios vertės metodas.

Šis metodas pagrįstas palyginimu analogiškų žemės sklypų, kurie buvo parduoti. O lyginama, suprantama, su žemės sklypais. Tai populiarus būdas. Vertintojas turi įvertinti pardavimų kainas bei sąlygas, o taip pat atsižvelgti ir į kitą rinkos informaciją. Tačiau esminis dėmesys turi būti skirtas duomenų apie vykstančius analogiškų žemės sklypų pardavimus analizei, atsižvelgus į rinkos aplinką ir kiek galima priartėjus prie to paties laiko momento.

Pardavėjai gali siūlyti nekilnojamąjį turtą už bet kokią jiems palankią sumą, o potencialūs pirkėjai gali siūlyti jiems palankią sumą, tačiau žemės sklypo kaina, patenkinanti ir pardavėją, ir pirkėją atspindi rinkos sąlygas.

Rinkos vertė – tai pardavėjo ir pirkėjo sąveikos rezultatas, nes minėti asmenys veikia atviroje rinkoje, esant sąlygai, kad abi šalys yra informuotos bei veikia laisva valia. Tokiu būdu nekilnojamojo turto eksponavimas atviroje rinkoje protingai numatyta laiko tarpą, veda prie galutinės jo vertės (t.y. piniginės sumos) nustatymo. Toji vertė vadinama nekilnojamojo turto rinkos verte.

Palyginamosios vertės metodo taikymo rezultatas - žemės sklypo vertės dydis, nustatytas pagal analogų pardavimų kainas, transformavus į vertinamo sklypo rinkos vertę.

Palyginimo elementai.

Siekdami priešpastatyti žemės sklypus, vertintojai naudojami 6-iais palyginimo elementais.

1. Sutarties finansavimo sąlygomis.

2. Pardavimo sąlygomis.
3. Rinkos sąlygomis (sutarties sudarymo laikas).
4. Padėtimi (vieta).
5. Fizinės charakteristikomis.
6. Pelningumo rodikliai.

Profesionalūs vertintojai paprastai sutinka, kad įvertinimas pagal 6 elementus praktiškai visada būtinas, norint nustatyti rinkos vertę rinkos kainų pagrindu.

Duomenų apie pakoreguotas žemės sklypų pardavimų kainas palyginimas.

Tai daroma, siekiant nustatyti vertinamo sklypo vertę. Norint nustatyti rinkos vertės tendenciją, kartais tenka ieškoti nedidelių duomenų grupių vidurkių. Praktiškai vertinant analizuojami panašių pardavimų duomenys ir nustatomas vertinamo objekto panašumas su lyginamu objektu. Galutinės vertės nustatymas pagrįstas visa vertintojui prieinama informacija. Be to, didelė reikšmė tenka duomenims apie konkrečius palyginamus objektus. Bet tai reikia argumentuoti.

7. TRIJŲ VERTINIMO METODŲ TAIKYMAS

Tai penktasis nekilnojamojo turto vertinimo proceso žingsnis.

Vieningi profesionalios vertinimo praktikos standartai reikalauja, kad vertintojas, atlikdamas konkrečią užduotį, naudotų visus 3 vertinimo metodus, nors ir pripažinta, kad tai ne visada įmanoma dėl informacijos trūkumo. Jei vertintojas naudojami tik vienu ar dviem vertinimo metodais, ataskaitoje jis turi nurodyti priežastis, dėl ko nesinaudoja likusiais. Vertintojas turi būti įsitikinęs, kad jo atsisakymas naudotis palyginamosios vertės metodu yra pagrįstas. Prieš padarant tokį pareiškimą, vertintojui būtina išnagrinėti duomenis, taip pat galimas pardavimo kainas visame geografiniame regione tam, kad įsitikintų, jog nėra kito tinkamesnio vertinimo būdo. Trimis tradiciniais turto vertinimo metodais laikomi [2, 3, 5, 7]:

1. **Atkuriamosios vertės metodas.**
2. **Palyginamosios vertės metodas.**
3. **Naudojimo pajamų metodas.**

Atkuriamosios vertės metodas.

Skaičiuojama, kiek kainuotų pastatyti dabartinės fizinės būklės ir esamų eksploatacinių savybių bei naudojimo objektus pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas ir kainas.

Šio metodo taikymas neleidžia vertintojui papildomai perskaičiuoti nekilnojamojo turto vertės. Atitinkamas perskaičiavimas gali būti atliktas, naudojantis skirtingais duomenimis, t.y. kurie reikalingi, atliekant įvertinimą palyginamosios vertės ar naudojimo pajamų metodais. Šis metodas ypač patikimas, vertinant naujus nekilnojamojo turto objektus, kurie vertinami pagal geriausio ir efektyviausio panaudojimo principą.

Atkuriamojo metodo taikymo žingsniai:

Būtinai duomenys, reikalingi šiam metodui, apdorojami palaipsniui:

1. Žemės sklypo vertės perskaičiavimas bei tas pats veiksmas, tik įvertinus patobulinimus.
2. Atkuriamosios patobulinimų vertės perskaičiavimas.(...)
3. Nusidėvėjimo nustatymas, išskyrus į 3 tipus: fizinį, funkcinį ir vidinį.
4. Suminio nusidėvėjimo, susijusio su gamyba ar patobulinimų pakeitimu, apskaičiavimas, norint gauti galutinę pakeitimų vertę.
5. Žemės sklypo vertės, išlaidų sklypui palankioje teritorijoje įrengti (landšafto apiforminimas) ir patobulinimų vertės (įvertinus nusidėvėjimą, panaudojimą) susumavimas.

Palyginamosios vertės metodas.

Šis metodas grindžiamas nuostata, kad investuotojas ar pirkėjas nemokės už konkretų nekilnojamąjį turtą daugiau nei kainuotų kitas panašios nuosavybės, turinčios tą patį naudingumą, įsigijimas. Todėl kainos, sumokėtos už analogiškus objektus, yra panašios ir rodo vertinamos nuosavybės rinkos kainą.

Šio metodo pagrindas – nepriklausomas vertinamo objekto palyginimas su kitais parduotais ar tik ruošiamais parduoti nekilnojamojo turto objektais.

Po rūpestingo duomenų rinkimo, analizės ir suderinimo rinkos pardavimų duomenys paprastai gali atitikti geriausios nekilnojamojo turto vertės rinkoje variantą.

Kaina, sumokėta tipinio pirkėjo, paprastai reiškia prekybos proceso rezultatą, nes šiame procese daugelis pardavimui pateiktų nekilnojamojo turto objektų buvo išnagrinėti ir įvertinti.

Pirkėjai dažnai grindžia savo supratimą apie vertę pagal parduodamus objektus. Iš kitos pusės vertintojai taip pat naudojami šia informacija, įjungiant informaciją apie parduotus ar išnuomotus objektus.

Naudojimo pajamų metodas.

Šiuo metodu vertinant, reikia nustatyti būsimas pajamas, kurias duos nuosavybės valdymas. Pajamų įplaukos ir suma nuo perpardavimo konvertuojamos į bendrą vertę. Ypatinga reikšmė skirta šioms formulėms.

$$\text{Pajamos (pelnas) / Kapitalizacijos norma} = \text{Vertė};$$
$$\text{Pajamos} * \text{Faktorius} = \text{Vertė};$$

Šis metodas, beje, kaip ir kiti du reikalauja nuoseklios rinkos analizės ištyrimo. Specifiniais duomenimis, reikalingais įvertinti šiuo metodu, laikomi: laukiamos nekilnojamojo turto objekto bendrosios pajamos; laukiamas vertinamo turto objekto pajamų sumažėjimas dėl ne viso jo panaudojimo arba nesurinkus visų sumų už nuomą; taip pat laukiamos kasmetinės eksploatacinės išlaidos; pajamų gavimas, priklausomai nuo nekilnojamojo turto valdymo, ir galimos gauti pajamos iš būsimų perpardavimų (arba kitos pajamų rūšys, pvz., perdavus tam tikras teises į nuosavybę).

Po kruopštaus pajamų ir išlaidų nustatymo, pajamų įplaukos ir išlaidos duos vertintojui gryno operacinio pelno dydį, kuris ir sudaro vertę kapitalizacijos procese. Kapitalizacijos norma nustatoma, išnagrinėjus analogiškų nekilnojamojo turto objektų duodamas pajamas.

Šio metodo taikymas pagrįstas paklausos ir pasiūlos analize. Žinios apie šių dviejų faktorių priklausomybę leidžia gauti informacijos apie tendencijas ar esamą rinkos padėtį. Tuo remiantis galima patikrinti duomenis, reikalingus, norint įvertinti pagal naudojimo pajamų metodą.

Naudojimo pajamų metodas.

Bendras mėnesinės nuomos multiplikatorius.

Vertinant šiuo metodu gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą, vadovaujamosi principu, kad vertė susijusi su laukiamos nuomos dydžiu (t.y. pajamomis, išnuomavus nekilnojamąjį turtą).

Šis metodas taikomas tuose rajonuose, kur daug nuomojama (yra nuomos rinka) ir kur galima gauti informacijos apie nuomos sąlygas. Tuose rajonuose, kur vyrauja savininkų gyvenamieji namai, duomenys apie nuomos dydį gali būti labai riboti, kad galima būtų taikyti šį metodą, kaip ir tuo atveju, jei nėra pakankamai duomenų apie iš nuomos gaunamas pajamas ar duomenų apie išnuomoto nekilnojamojo turto pardavimus.

Jei informacijos pakanka, vertintojas turi sekti šiais žingsniais:

1. Nustatyti priimtina multiplikatoriaus dydį:

- a) rasti rajone neseniai parduotus namus, kurie gali būti palyginami su vertinamuoju nekilnojamojo turto objektu ir kurie buvo išnuomoti jų pardavimo momentu;
 - b) padalinti kiekvieno palyginamojo objekto pardavimo kainą į mėnesinių nuomos pajamų sumas, kad būtų galima nustatyti bendrąją mėnesinės nuomos multiplikatorių;
 - c) suderinti b) punkte gautus multiplikatorius arba juos “išrikiuoti” paeiliui, kad būtų galima įvertinti norimą objektą. Tačiau reikia įsidėmėti, kad gautas multiplikatorius nėra vidutinis dydis, nes jo nustatymas pagrįstas vertintojo samprotavimais apie analogų ir vertinamo objekto panašumą.
2. Paskaičiuoti vertinamo objekto ekonominės nuomos dydį:
- a) nustatyti analogiškų objektų nuomų dydžius duotame mikrorajone;
 - b) išanalizuoti kiekvienas analogiškos nuomos pajamas ir palyginti jų charakteristikas su vertinamo objekto charakteristikomis;
 - c) perskaičiuoti visus pataisymus, kad būtų gautas nuomos pajamų rodiklis, reikalingas atitinkamo objekto įvertinimui;
 - d) kruopščiai išanalizuoti kiekvienas priešpastatytas nuomos pajamas, įskaitant būtinus pakoregavimus, ir suformuluoti nuomonę apie rinkos (ekonominę) nuomą vertinamam objektui, remiantis analogiškų objektų faktinių nuomos pajamų dydžiais.
3. Padauginti ekonominę nuomą iš priimto multiplikatoriaus, kad būtų gauta vertinamo objekto vertė.

8. GAUTŲ VERTĖS RODIKLIŲ SUDERINIMAS IR GALUTINIO RODIKLIO NUSTATYMAS

Tai kitas žingsnis, reikalingas suderinti 3-jų vertės metodų vertės nustatymo rezultatus bei nustatyti galutinę vertinamojo objekto vertę.

Jokiu būdu negalima nustatyti galutinės vertės rodiklio vidurkio pagrindu – tai būtų analogiška, jei jūs klaustumėte tikslaus laiko 3-jų žmonių, ir, remdamiesi jų atsakymais, nustatytumėte laiką kaip tų atsakymų vidurkį. Priešingai, vertintojas turi peržiūrėti kiekvieno vertinimo metodo priimtinumą galutinės vertės nustatymui bei įsitikinti panaudotų duomenų, atliekant vertinimą kiekvienu iš 3-jų metodų, patikimumu.

Duomenų derinimas prasideda nuo vertinimo proceso pradžios, t.y. nuo problemos iškėlimo, išankstinio tyrimo (analizės) ir... iki duomenų rinkimo programos įgyvendinimo. Vertintojas turi tiksliai nustatyti reikiamų atlikti darbų apimtį ir pobūdį bei pradėti vertinti atitinkamų duomenų reikšmingumą ir panaudojimo galimybę kiekvienu iš 3-jų problemos sprendimo atvejų. Suvienodinimas baigiasi, apjungus vieną, du ar tris vertinimo rodiklius, gautus, panaudojus atkuriamosios vertės, palyginamosios vertės ir naudojimo pajamų metodus į vieną galutinę vertinamo nekilnojamojo turto vertę. Kad būtų išvengta klaidų, atliekamas galutinis duomenų ir vertinimo metodų patikrinimas.

Vienodindamas rezultatus, vertintojas surenka visus duomenis ir vertės rodiklius, gautus, taikant kiekvieną iš vertės nustatymo metodų, ir vertina juos, naudodamas priešasties – pasekmės analizės metodą, kuris ir skirtas galutinei vertinamo objekto vertei nustatyti.

Galutinė vertė turi būti suapvalinta, kad būtų galima parodyti tikslumo laipsnį (lygį). Suapvalindamas iki artimiausio šimto dolerių, vertintojas parodo, kad jis yra įsitikinęs, jog vertė bus iki jo nustatytos ribos. Tačiau dažnai dėl nepakankamų duomenų vertintojai apvalina iki artimiausio tūkstančio. Vertinant labai brangų turtą, gali reikėti suapvalinti iki 5 ar 10 tūkstančių dolerių.

9. VERTINIMO ATASKAITOS

Paskelbdamas nekilnojamojo turto vertinimo rezultatus, vertintojas turi pateikti duomenis apie kiekvieną atliktą analizę, nuomonę ar išvadą suprantama forma [6].

Vertintojo ataskaitos funkcija ta, kad “pravesti” skaitytoją nuo problemos iškėlimo, argumentacijos ir analizės iki svarbios informacijos reikšmingam sprendimui priimti. Vertinimo procesas turi būti pateiktas aiškiai ir prieinama supracsti forma. (...). Vertinimo ataskaitos gali būti rašytinės ir žodinės. Rašytinės formos ataskaitos gali būti laiško formos; standartinės formos ar “pasakojamojo pobūdžio.

Kiekvienoje ataskaitoje (rašytinėje ar žodinėje):

- a) turi būti aiškiai ir kruopščiai aprašytas nekilnojamojo turto vertinimo procesas. Prieinama forma:
- b) čia turi būti pakankamai informacijos, kad naudodamasis ja asmuo galėtų teisingai supracsti ar remtis ataskaitos duomenimis;
- c) tiksliai ir aiškiai atskleisti visus visus neįprastus požiūrius bei ribojančias sąlygas, kurias tiesiogiai įtakoja įvertinimą ir vertę.

Kiekviena **rašytinė** nekilnojamojo turto ataskaita turi:

1. Identifikuoti ir aprašyti vertinamą nekilnojamojo turto objektą.
2. Nustatyti vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės interesus.
3. Nurodyti vertinimo tikslą.
4. Nustatyti vertinamos vertės tipą.
5. Nustatyti efektyviausią vertinimo datą ir ataskaitos pateikimo datą.
6. Aprašyti darbų, susijusių su duomenų rinkimu, tikrinimu ir registravimu, apimtį. Nurodyti svarstymus bei ribojančias sąlygas, įtakojančias analizę, nuomonę ar galutinę išvadą.
7. Aprašyti panaudotą informaciją, turto vertinimo metodus ir argumentaciją, kuria pagrįsta analizė, nuomonė ar galutinė išvada.
8. Pateikti vertintojo nuomonę apie geriausią ir efektyviausią nekilnojamojo turto objekto panaudojimą, jei yra tokia būtinybė ar reikalavimas.
9. Paaiškinti ir pagrįsti tam tikro turto vertinimo metodo atmetimą (nepanaudojimą).
10. Pateikti bet kokią papildomą informaciją, reikalingą atitikimui parodyti ar argumentacijai, kodėl nukrypa nuo 1 “Vieningų profesionalios vertinimo praktikos standartų”, paaiškinti. Be to, pridėti pasirašytą sertifikatą, sutinkamai su 2 ir 3 standarto (ESPPO) taisyklėmis.

Kiekviena rašytinė nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita turi turėti sertifikatą, atitinkantį ESPPO nurodytą sertifikato formą.

Vertinimo fondo standartai tiksliai aprašo sudedamąsias turto vertinimo ataskaitos dalis bei turinį. Kiekviena rašytinė ar žodinė turto vertinimo ataskaita, atitinkanti standartinę formą arba esanti apsakomojo pobūdžio, turi vesti skaitytoją nuo vertinimo problemos nustatymo iki konkrečios išvados apie įvertinimo dydį, argumentuotą, naudojantis reikiama informacija.

Pasakomosios vertinimo ataskaitos.

Pilna ar trumpa šios ataskaitos forma leidžia vertintojui maksimaliai informuoti skaitytoją, nesvarbu, ar jis būtų klientas ar kitas asmuo, kuriam skirta ataskaita. Atsižvelgiant į tai, kad ataskaitos skaitytojas stengiasi, kiek tai įmanoma, greičiau išanalizuoti minimą dokumentą, svarbu medžiagą pateikti tokiu būdu, kad didelę dalis būtinos informacijos būtų tiksliai išskirta. Svarbios ribojančios sąlygos ir prielaidos neturi būti paslėptos ataskaitos tekste.

Pasakomoji turto vertinimo ataskaita gali skirtis savo turiniu ir forma, tačiau turi išlaikyti visus būtinus esminius elementus. Svarbiausia, kad ši ataskaita atitiktų vertinimo proceso organizavimo nuoseklumą (Ibid. The Appraisal of Real Estate).

Kita ataskaitos struktūra rekomenduota vertinimo instituto (JAV) yra Nekilnojamojo turto vertinimas (9- as leidimas).

Pirmoji dalis. Įvadas.

- Titulinis lapas.
- Lydintis lapas.
- Turinys.
- Vertinimo sertifikatas.
- Pagrindinės išvados.

Antroji dalis. Vertinimo prielaidos.

- Prielaidos ir ribojančios sąlygos.
- Vertinimo tikslas ir paskirtis.
- Užmokesčio ir vertinimo datos nustatymas.
- Nustatymas, kokia forma bus atsiskaityta grynaisiais, kita ekvivalentine forma ar... numatytais būdais.
- Vertinamos nuosavybės teisė.

Trečioji dalis. Pateikiami duomenys.

- Nekilnojamojo turto objekto identifikavimas.
- Kito asmeninio turto ar turto, nesančio nekilnojamoju, identifikavimas.
- Duomenys apie regioną, miestą, mikrorajoną ar vietovės padėtį.
- Įstatyminė bazė, naudojama nekilnojamojo turto objektų naudojimui, reguliuoti, mokesčiai bei vertinimo duomenys apmokestinimo tikslu.
- Žemės sklypo duomenys.
- Patobulinimų aprašymas.
- Priešistorę, įjungiant informaciją apie ankstesnius pardavimus, esamus pasiūlymus ar įtraukimą į pardavimų sąrašus (listingai).
- Esant būtinybei, vertinamo objekto konkurentabilumo rinkoje nustatymas.

Ketvirtoji dalis. Duomenų analizė ir išvados.

- Geriausiai ir efektyviausias įsivaizduojamai (tariamai) tuščio žemės sklypo panaudojimas.
- Geriausias ir efektyviausias tariamai pagerinto sklypo panaudojimas.
- Žemės vertė.
- Palyginamosios vertės metodo taikymas. Išvados.
- Atkuriamosios vertės metodo išvados. Reikalui esant, techninis bei ekonominis projektų pagrindimas.
- Naudojimo pajamų metodo taikymas.
- Vertinimo rodiklių suvienodinimas ir galutinio vertės dydžio nustatymas.
- Vertintojo kvalifikacijos duomenys.

Papildymai ir priedai.

- Detalus juridinis aprašymas (jei neįeina į trečią dalį).
- Detalūs statistiniai duomenys.
- Nuomos sutartys ar trumpas jų turinio aprašymas.
- Kita būtina medžiaga.

Standartinių formų ataskaitos (lentelės)

Daugiau kaip 90 proc. gyvenamųjų namų vertinimo ataskaitų pateikiama standartine forma. Naudojantis standartinių formų ataskaitomis, jos turi atitikti visus ESPPO reikalavimus. (...). Vertinimo fondas ilgą laiką stengėsi išrasti specialias formas pelningo nekilnojamojo turto įvertinimui. Paskutinės versijos data (1991 m.), todėl pastaruoju metu tik nedidelė dalis negyvenamųjų patalpų vertinimų atliekama standartinėse formose .

Standartinių formų ataskaitos dažnai apsunkina vertintojo darbą, nes jose skirta labai mažai vietos turimai informacijai detalizuoti. Vertintojas, esant būtinybei, turi naudotis priedais (aprašomojo pobūdžio), kad būtų paminėta, jo manymu, reikšminga informacija.

Tačiau standartinės vertinimo ataskaitos turi ir privalumų. Lentelės forma leidžia vertintojui geriau susisteminti duomenis ir sumažina tikimybę, kad bus praleista ar pamiršta svarbi vertinimo procesui informacija. Tokios ataskaitas taip pat lengva tikrinti, nes tikrintojas gerai supranta ataskaitos struktūrą. Be to, tokias ataskaitas lengva kompiuterizuoti.

Ataskaitos laiško forma

Šios formos ataskaitų naudojimas pakankamai apribotas, ir jas reikia naudoti tik tais atvejais, jei tai atitinka kliento reikalavimus arba, kai, vertintojo nuomone, ši forma geriausiai atitinka užsakovo interesus. Tipiškoje laiško formos ataskaitoje galima susipažinti tik su vertės dydžio nustatymu, atliktu vertintojo, kuris atliko tyrimą. Daugelis argumentų ar svarstymų laiške neminimi, tačiau jame turi būti nustatyti elementai, būtini teisingam rezultatų išaiškinimui. Laiško formos ataskaita turi atitikti šiuos reikalavimus:

- teisingai identifikuoti nekilnojamojo turto objektą ir atitinkamas vertinamos nuosavybės teises;
- nurodyti vertinimo tikslą;
- nurodyti vertinimo datą, vertinimo ataskaitos parengimo datą ir visas ribojančias sąlygas;
- pridėti sertifikatą.

Esant būtinybei, pridėti nurodymus, paaiškinančius ataskaitos apribojimus (...). Be to, vertintojas turi išsaugoti visus užrašus ir duomenis, įskaitant visą tyrimo eigos aprašymą, vertintojo pamąstymus, analizę ir išvadas.

Žodinės ataskaitos

Vis daugiau vertintojų atsisako pateikti vien žodinę informaciją be jokios rašytinės formos ataskaitos. Daugelis įsitikinę, kad žodinės ataskaitos gali būti neteisingai suprastos, arba klientas gali būti suklaidintas.

Tačiau vertintojas gali pateikti žodinę ataskaitą, jei yra tokios galimybės ar kliento reikalavimas ir jei tokia ataskaita visiškai atitinka užsakovo reikalavimus.

Tokiais atvejais kiekviena žodinė ataskaita turi būti sudaryta iš vertinamo objekto aprašymo ir atitinkamos faktinės medžiagos, taip pat prielaidų, ribojančių sąlygų ir argumentacijos, paaiškinančios priimtą sprendimą, lygiai taip, kaip laiško formos ataskaitos atveju.

Nors ir atlikęs žodinę ataskaitą, vertintojas turi išsaugoti visus užrašus ir duomenis, susijusius su užduotimi ir pilną memorandumą apie analizę, nuomonės bei išvadas. (Ibid. The Appraisal or Real Estate).

IŠVADOS

Vertinimo procesas yra etapinė procedūra, kurią atlieka vertintojas, kad galų gale gautų patikimą vertės dydį. Jis prasideda nuo problemos apibrėžimo ir baigiasi ataskaitos pristatymu, kuriame

nurodytas įvertinimo dydis. Vertinimo proceso tikslas pagrįstas pagrindinių principų, reikalingu visų faktorių, būtinų analizei atlikti, panaudojimu, kad būtų nustatyta vertė. Išvados, pagrindžiančios nustatytą vertės dydį, turi atitikti kliento poreikius ir profesionalaus vertinimo standartus bei būti pateiktos logiška forma, kad neklaidintų. Nesvarbu, kokia ataskaitos forma vertintojo išrinkta, siekiant patenkinti kliento poreikius. Vertinimo tikslas tas, kad būtų pranešti nekilnojamojo turto vertinimo rezultatai, atlikta analizė, pateikta nuomonė ar išvada suprantama ir priimtina forma. Visų vertinimo ataskaitų funkcija yra ta, kad klientui būtų pateikti visi argumentai ir išvados, padarytos analizuojamos informacijos pagrindu, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto vertės dydį. Visos rašytinės ir žodinės vertinimo ataskaitos turi būti pateiktos paprasta ir aiškia forma.

LITERATŪRA

1. Dubinas V. Nekilnojamojo turto rinka. Vilnius. Lietuvos informacijos institutas, 1997. -72 -76 p.
2. Kauno technologijos Universitetas. Gyvenimas pagal tikslus, rezultatus ir atpildą. Kaunas. Technologija, 1998. - 313 p.
3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimas Dėl turto vertinimo metodikos // valstybinės žinios, 1996. - Nr. 16 – 426 p.
4. Tarptautiniai turto vertinimo standartai / vertimas iš anglų k. - Vilnius. Finansų ministerija, 1995. - T. 1.
5. Richard M. Betts, Basic Real Estate Appraisal. Third ed. – 1982 (1990, 1994). Prentice – Hall Career & Technology, Prentice – Hall, Inc. New Jersey 07632.
6. Ventolo William L., Jr. Martha R. Williams. Fundamentals of Real Estate Appraisal. - USA. Dearbon Financial Publishing, Inc., 1994. - 14 - 15 p.