

Masinio vertinimo sistema. Lietuvos praktika 1990–2018

Ižanga

Lietuvos nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos kūrimas ir tobulinimas yra glaudžiai susijęs su valstybės įmonės Registrų centro įsteigimu ir daugiavencio skaitmeninio Nekilnojamojo turto registro kūrimo istorija. Ši sistema, pagrįsta veiksmingu programinės įrangos ir skaitmeninių nekilnojamojo turto duomenų bankų naudojimu, yra viena iš pažangiausių ne tik šalyje, bet ir pasaulio šalių tarpe. Ji taikant automatizuotai įvertinami visi žemės sklypai ir statiniai, įregistruoti šalies Nekilnojamojo turto registre. Vertinimo rezultatai nustatyta tvarka yra teikiami mokesčių, socialinės rūpybos ir kitoms valstybės institucijoms, o interneto priemonėmis prieinami visai visuomenei. Sistema sukurta bendradarbiaujant su užsienio šalių, pasiekusių geriausių rezultatų nekilnojamojo turto masinio vertinimo srityje, registrais. Šiuo metu sistema leidžia atlikti didelės apimties turto vertinimo darbus minimaliomis finansinėmis ir laiko sąnaudomis, vertinimo rezultatai atitinka tikslumo kriterijus¹.

Sistemos kūrimo tikslai

Lietuvos Respublikos Aukščiausiajai Tarybai-Atkuriamajam Seimui 1990 m. kovo 11 d. priėmus aktą, skelbiantį Lietuvos nepriklausomybės atkūrimą, šalies valdymo institucijos, turėdamos tikslą veiksmingai plėtoti šalies ekonomiką ir modernizuoti ūkį, pradėjo ryžtingai vykdyti reformas ir priėmė naujus turtinius santykius reglamentuojančius įstatymus:

- 1991 m. Įstatymą dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų;
- 1991 m. Žemės reformos įstatymą;
- 1993 m. Saugomų teritorijų įstatymą;
- 1994 m. Žemės įstatymą;
- 1996 m. Statybos įstatymą;
- 1996 m. Nekilnojamojo turto registro įstatymą.

Įgyvendinant šiuos teisės aktus, atsirado duomenų (informacijos) apie nekilnojamąjį turtą rinkimo, sisteminimo, apdorojimo, saugojimo, naudojimo ir patogaus teikimo poreikis, todėl 1996 m. buvo priimtas Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas. Remiantis minėtuoju įstatymu, tais pačiais metais buvo priimtas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo

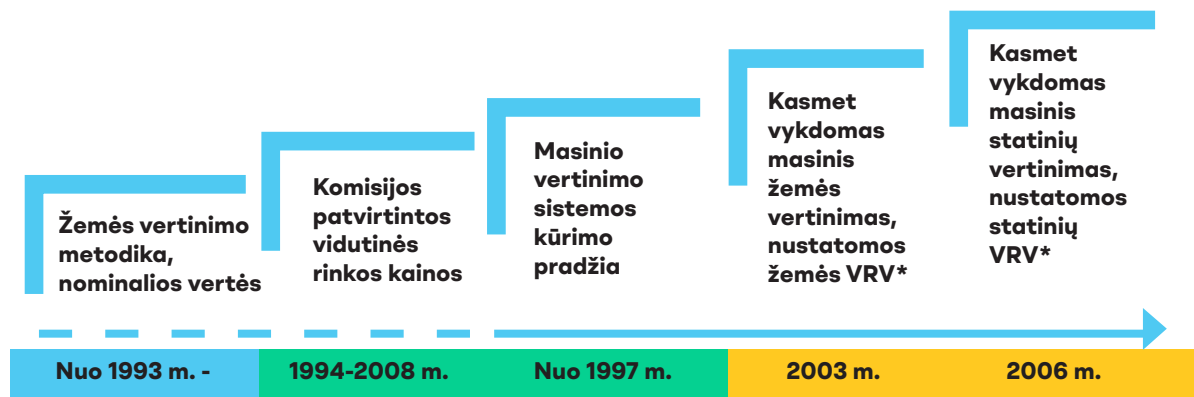
¹ TUMELIONIS, A. Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – istorinė raida, pasiekimai, perspektyva. 2009, p. 118-127. Iš: Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos. Vilnius, 2009.

turto registro įstatymas (angl. *Law on the Real Property Register*). Jo paskirtis – įsteigti Nekilnojamojo turto registrą, reikalingą nekilnojamajam turtui, nuosavybės ir kitoms daiktinėms teisėms į šį turtą bei jo valdymo apribojimams, turto savininkų prievolėms ir kitų asmenų teisėms į turtą registruoti, valstybinei teisių į nekilnojamąjį turtą apsaugai užtikrinti, informacijai apie registre įregistruotą turtą, jo savininkus, savininkų ir kitų asmenų teises į tą turtą bei tų teisių apribojimus teikti. Nekilnojamojo turto registro įstatymo nuostatomis įgyvendinti 1997 m. buvo įkurta Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė² (nuo 2003 m. valstybės įmonė Registų centras, toliau – Registų centras). Ši įmonė, remdamasi nekilnojamojo turto kadastro srityje labiausiai pažengusių pasaulio šalių patirtimi, pradėjo kurti pažangų kompiuterizuotą Nekilnojamojo turto registrą. Naujojo registro duomenų bazės pagrindą sudarė nekilnojamojo turto inventorizavimo biurų ir žemėtvarkos tarnybų sudarytos nekilnojamojo turto matavimų bei nuosavybės teisių analoginio formato, vėliau – skaitmeninio formato bylų informacija. Registų centre suburtas nekilnojamojo turto apskaitos, turto formavimo, informatikos, GIS, turto vertinimo specialistų kolektyvas žingsnis po žingsnio kaupė žinias bei patirtį ir bendradarbiaudamas su užsienio šalių nekilnojamojo turto registų specialistais pasiekė puikių rezultatų – sukūrė Nekilnojamojo turto registrą – sistemą nuoseklių priemonių, padedančių užtikrinti duomenų surinkimą, apdorojimą, patikimą saugojimą ir pateikimą vartotojams. Šis registras tapo techniniu ir informaciniu nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos kūrimo Lietuvoje pagrindu.

Nedelsiant sukurti masinio vertinimo sistemą Nekilnojamojo turto registro bazėje prireikė dėl reformų pradžioje taikytų nekilnojamojo turto vertinimo metodikų netobulumo, jomis vadovaujantis apskaičiuojamų žemės ir statinių verčių neatitikties turto rinkos vertėms, pernelyg sudėtingo tokių verčių skaičiavimo automatizavimo. Kylant šalies ekonomikai ir nekilnojamojo turto rinkos kainoms didėjo skaičiuojamų nominaliųjų ir rinkos verčių skirtumai, kai kuriais atvejais (ypač didžiuosiuose miestuose) žemės reformai ir žemės mokesčiams nustatomos nominaliosios vertės nuo žemės rinkos verčių skyrėsi 50 ir daugiau kartų. Vykstant turto privatizavimo procesui, dėl nominaliųjų ir rinkos verčių neatitikties atsirado prielaidos korupcijos apraiškoms, remiantis tokiomis vertėmis nustatyti žemės mokesčiai pažeidė socialinio teisingumo principus, kėlė nepasitikėjimą valstybės institucijomis. Įdiegus naująją vertinimo sistemą turėjo būti pašalinti dėl neteisingo vertinimo atsiradę valstybės turto nuomos, privatizavimo, apmokestinimo, piliečių socialinio aprūpinimo trūkumai ir užtikrintas šalies pasirengimas tapti Europos Sąjungos nare.

Masinio vertinimo sistemos kūrimui įtaką darė valdymo institucijų siekis viso nekilnojamojo turto vertinimą atlikti automatizuotai, taikant bendrąją (vienodą) sistemą, per trumpą laiką, skiriant tam minimaliai lėšų ir užtikrinant vertinimo viešumą. Keliamiems klausimams spręsti sukuriant rinkos principais pagrįstą vertinimo sistemą buvo pasirinkta valstybės įmonė – Registų centras, turinti Nekilnojamojo turto registro duomenų bazę ir galinti ją esant reikalui nuolat papildyti trūkstamais duomenimis iš išorės informacijos šaltinių. Šios įmonės įstatuose buvo numatyta organizuoti ir atlikti nekilnojamojo turto rinkos tyrimus, turto vertinimą (įskaitant mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms), rengti duomenis, reikalingus nekilnojamajam turtui apmokestinti. Perėjimo nuo nekilnojamojo turto nominaliųjų verčių prie masinio vertinimo vidutinių rinkos verčių chronologija pateikta 1 paveiksle.

² Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė įsteigta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. liepos 8 d. nutarimu Nr. 742 „Dėl žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės įsteigimo“.



VRV* - vidutinė rinkos vertė.

1 pav. Nekilnojamojo turto verčių taikymo chronologinė schema
Šaltinis: sudaryta autoriaus

Žemės reformos ir restitucijos uždaviniams spręsti 1993 m. buvo parengta Žemės vertinimo metodika. Ja vadovaujantis buvo nustatomos žemės ir miško medynų vertės (nominalios vertės), kurios iki masinio žemės vertinimo įteisinimo buvo ir, notaro, turto registravimo ir kitiems su nuosavybe susijusiems mokesčiams apskaičiuoti. Nominaliųjų verčių neatitiktis rinkos vertėms klausimams spręsti 1994 m. buvo sudaryta Komisija prie Valstybinės kainų ir konkurencijos tarnybos (nuo 1996 m. – Komisija privalomam registruoti turtui įvertinti prie Finansų ministerijos, toliau – Komisija). Jai buvo keliamas uždavinys tvirtinti būsto, žemės sklypų ir kito turto vidutinės rinkos kainas ir iki kiekvieno ketvirčio antrojo mėnesio pirmosios dienos paskelbti jas „Valstybės žiniuose“³.

Ploto vieneto vidutinės rinkos kainos Komisijos kainyne buvo pateikiamos lentelėse, atsižvelgiant į žemės sklypo ar statinio vietą, jo paskirtį, plotą, žemės naudojimo būdą, našumo balą, esamą infrastruktūrą, statinių sienų medžiagas ir kitus duomenis. Įverčių parinkimas pagal sklypo ar statinio duomenis ir jo vertės skaičiavimas nebuvo automatizuotas.

Nuo 1997 m. Registru centrai pradėjęs kurti skaitmeninį Nekilnojamojo turto registrą jo duomenų bazės platformoje buvo pradėta diegti kompiuterizuota masinio vertinimo sistema (angl. *computer-assisted mass appraisal systems, CAMA*) (toliau – masinio vertinimo sistema). Taikant sistemą jau 2003 m. buvo atliktas pirmasis masinis visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų, o 2006 m. – rinkos statinių masinis vertinimas. Srityse, kuriose nebūtina užtikrinti tų pačių verčių taikymo tęstinumo, Komisijos kainynų ir žemės nominaliųjų verčių nuo 2003 m. pradėta nuosekliai atsisakyti pereinant prie vidutinių rinkos verčių, nustatomų remiantis rinkos principais pagrįstu masiniu nekilnojamojo turto vertinimu.

3. Masinio vertinimo vykdytojas – valstybės įmonė Registru centras

Atsižvelgiant į turto masinio vertinimo sistemai keliamus reikalavimus ir siekiant geriausio rezultato, nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbai buvo paskirti valstybės įmonei Registru centrai. Ši įmonė turi kompiuterizuotą Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazę, apimančią visą šalyje įregistruotą nekilnojamojį turtą ir jo savininkus, GIS duomenis, turto pardavimo ir nuomos kainas, techninę bazę ir specialistus. Registro duomenys atnaujinami ir naujai formuojami nekilnojamojo turto objektai

³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. sausio 31 d. nutarimas Nr. 161 „Dėl Komisijos privalomam registruoti turtui įvertinti nuostatų patvirtinimo“.

registruojami remiantis teisės aktuose nustatyta bendrąja tvarka. Registų centro turimos techninės ir programinės priemonės leidžia apdoroti didelį informacijos kiekį, teikti duomenis vartotojams skaitmeniu formatu ir juos susieti su turto savininkais. Esama Registų centro duomenų bazė atitinka masinio vertinimo sistemos *duomenų rinkimo ir valdymo* posistemį bei sudaro pagrindą kurti kitus posistemius – *pardavimo analizės, vertės apskaičiavimo, administravimo* (žr. 5 paveikslą). Be techninės bazės ir informacijos, Registų centras turi vertinimo specialistų, kurių darbo vietų schema pateikiama 2 paveiksle.



2 pav. Lietuvos Respublikos žemėlapis⁴, kuriame pateikiama Registų centro turto vertinimo specialistų ir jų darbo vietų schema
Šaltinis: sudaryta autoriaus

Iš viso Registų centre masinį nekilnojamojo turto vertinimą atlieka ir masinio vertinimo ataskaitas rengia 34 darbuotojai (skaičius kiekvienais metais gali skirtis): skyriaus vadovas, žemės vertinimo specialistas, statinių vertinimo specialistas, 21 atestuotas nekilnojamojo turto vertintojas ir 7 vertintojai, programuotojas, duomenų analizės specialistas, juriskonsultas.

Atliekant masinį vertinimą, individualaus vertinimo žinios ir patirtis, vietos rinkos aplinkybių išmanymas padeda užtikrinti kokybišką rinkos duomenų analizę bet kurioje šalies vietovėje, turto vertei reikšmingų aplinkybių objektyvų nustatymą, kolegišką bendradarbiavimą su kitų vertinimo įmonių specialistais ir vietos valdžios atstovais. Visi vertintojai turi aukštąjį išsilavinimą, yra turto formavimo, teritorijų planavimo, statybos, žemėtvarkos, informatikos, teisės profesijų atstovai, kai kurie iš jų – nekilnojamojo turto vadybos, teisės magistrai. Specialybių įvairovė leidžia kvalifikuotai įvertinti žemės sklypus ir statinius, pateikti tinkamų argumentų sprendžiant turto kokybės ar vertės nustatymo klausimus.

Minėtosios aplinkybės lėmė Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimą nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus patikėti valstybės įmonei Registų centrai, kurio specialistai sukūrė nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemą ir užtikrino kokybišką jos veiklą Lietuvoje.

⁴ Prieiga per internetą: <https://www.google.lt/search?tbm=isch&q=Lietuvos+teritorijos+schema&chips=q:lietuvos+zemelapis+a dministracinis,online_chips:apskritis&sa=X&ved=0ahUKEwiy_cHtgrbrAhWJEVAKHVbtBKcQ4IYIJyC&biw=1299&bih=825&dp=1#imgrc=_&sp=1528115573304> [žiūrėta: 2018-06-04].

4. Masinio ir individualaus vertinimo teisės aktų raida

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos diegimas Lietuvoje neatsiejamai susijęs su Nekilnojamojo turto registro, jo skaitmeninės duomenų bazės, vertinimą reglamentuojančių teisės aktų, metodikų kūrimu, vertinimo paslaugų, kvalifikuotų vertinimo ir informatikos specialistų poreikiu. Teisinių dokumentų ir jais vadovaujantis atliktų nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbų chronologinė schema pateikiama 3 paveiksle.

	2018	2018 m. antrasis masinis žemės vertinimas jos apmokestinimui
	2016	2016 m. trečiasis statinių masinis vertinimas jų apmokestinimui
	2013	2013 m. pirmasis masinis žemės vertinimas jos apmokestinimui
Vyriausybės nutarimu patvirtintos Masinio žemės vertinimo taisyklės	2012	
Žemės mokesčio įstatymo pakeitimas dėl žemės apmokestinimo pagal masinio vertinimo vertes	2011	2011 m. antrasis statinių masinis vertinimas jų apmokestinimui
Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas	2009	Valstybinės žemės nuomos kainos nustatymas pagal masinio vertinimo vertes
	2006	2006 m. pirmasis statinių masinis vertinimas jų apmokestinimui, toliau statiniai vertinami kasmet
Vyriausybės nutarimu patvirtintos Nekilnojamojo turto vertinimo (masinio statinių vertinimo) taisyklės	2005	
Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (statinių)		
	2003	Pirmasis masinis žemės vertinimas, toliau žemė vertinama kasmet
Žemės ūkio ministro įsakymu patvirtintos Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklės (masinis vertinimas)	2002	Eksperimentinis masinis žemės vertinimas, masinio vertinimo sistemos kūrimo pradžia
Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas	2000	
Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas	1999	
VYRIAUSYBĖS NUTARIMU ĮSTEIGTA ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO VĮ	1997	NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO KŪRIMO PRADŽIA
Vyriausybės nutarimu patvirtinta Turto vertinimo metodika (individualus vertinimas)	1996	
Nekilnojamojo turto registro įstatymas		
Vyriausybės nutarimu patvirtinti Bendrieji turto vertės nustatymo principai (individualus vertinimas)	1995	
TURTO VERTINIMĄ IR NTR REGLAMENTUOJANTYS TEISĖS AKTAI	Metai	MASINIO VERTINIMO DARBAI

Schemoje nurodyti nuo 1995 m. priimti teisės aktai, kuriais remiantis reglamentuojamas nekilnojamojo turto individualus ir masinis vertinimas, pagrįstas rinkos principais.

Individualus vertinimas Lietuvoje atliekamas nuo 1993 metų. Tokio turto vertinimo poreikį, kai nustatomas jo realus vertingumas, lėmė tuo metu pagal turto restitucijos ir privatizavimo įstatymus pradėta formuoti privati nuosavybė, vykdoma kreditavimo, investicijų ir turto prekybos veikla. Tuo metu dar nebuvo nacionalinio teisinio turto vertinimo veiklos reguliavimo, todėl buvo vadovaujama Europos turto vertinimo standartais, užsienio šalių vertinimo metodikomis ir praktika. Siekdama sunorminti individualaus vertinimo veiklą nustatant turto rinkos vertes, Lietuvos Vyriausybė 1995 m. patvirtino Bendruosius turto vertės nustatymo principus, o 1996 m. – pirmąją Turto vertinimo metodiką, kuria remiantis buvo apibrėžti individualaus vertinimo metodai, pats vertinimo procesas ir vertintojo atsakomybė. 1999 m. buvo priimtas Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (žr. 3 paveikslą). Vykdamas vertinimo veiklą nuolat didėjo ir šios srities specialistų poreikis, ji tapo reikšminga valstybės institucijoms ir visuomenei. Rengiant nurodytuosius dokumentus, svarbią funkciją atliko ir šiandien atlieka visuomeninės organizacijos: Lietuvos turto vertintojų, Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių, vidutinių ir smulkiųjų nekilnojamojo turto agentūrų asociacijos, 2017 m. įsteigti Lietuvos vertintojų rūmai. Profesiniai junginiai nuo pat pradžios siekė, kad vertinimo veikla Lietuvoje atitiktų Tarptautinius ir Europos turto vertinimo standartus, būtų formuojama pažangi ir atsakomybe paremta vertinimo praktika. Būtina pabrėžti, kad 1996 ir 1999 m. priimti teisės aktai reglamentavo tik individualaus vertinimo veiklą, o informacijos apie masinį nekilnojamojo turto vertinimą buvo mažai, todėl atsakingiems specialistams teko ieškoti papildomos literatūros, profesionaliai domėtis naujausiomis automatizuoto vertinimo technologijomis ir jų diegimo būdais. Dėl duomenų apie turto pardavimo kainas trūkumo buvo apsunkinta rinkos analizė ir jos modeliavimas. Ši problema iš dalies buvo išspręsta 1995 m. valstybės įmonei Valstybiniam žemėtvarkos institutui pavedus atlikti žemės rinkos tyrimo darbus, kuriems metodiškai vadovavo ir jų kontrolę vykdė Valstybinė žemėtvarkos ir geodezijos tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Rinkos duomenų rinkimo, sisteminimo, analizės ir vertinimo darbams daug dėmesio skyrė minėtosios tarnybos direktoriaus pavaduotojas Pranas Aleknavičius. Dėl jo priimtų sprendimų atsirado galimybių kaupti žemės rinkos informaciją per Valstybinio žemėtvarkos instituto regionų padalinius. Informacija apie žemės sklypų pardavimus – kainas ir sklypo aprašomuosius duomenis, buvo renkama atliekant rinkos dalyvių apklausas, o pasiūlos informacija iš nekilnojamojo turto rinkos leidinių buvo tikslinama susisiekiant su pardavėju telefonu. Pagal nustatytą tvarką duomenys apie žemės pardavimo kainas, jos vietą ir kitus svarbius požymius buvo sisteminami kompiuterinėje bazėje ir GIS žemėlapyje bei analizuojami teritoriniu ir turto panaudojimo požiūriais. Remiantis surinkta informacija ir užsienio vertinimo ekspertų metodiniais šaltiniais, 1997 m. Valstybiniame žemėtvarkos institute buvo parengtas vienos šalies savivaldybės – Šakių rajono 161 000 ha teritorijos, apimančios miestus, miestelius ir kaimus, pirmasis žemės ūkio paskirties žemės verčių žemėlapis, jame pateiktos verčių zonos ir jose vyraujančios žemės pardavimo kainos. Žemėlapis buvo paskelbtas šalies laikraštyje „Ūkininko patarėjas“⁵ ir sulaukė daug visuomenės dėmesio bei palaikymo (žr. 4 paveikslą). Vieno žemės hektaro rinkos kainos paklausesnėse vietovėse, pavyzdžiui, prie

⁵ Rinkoje-žemė: pirkim, parduokim, neapsirikim. Ūkininko patarėjas, Vilnius, 1997 m. liepos 19 d., Nr. 57 (633).

Šakių miesto, siekė apie 640 Eur (2 200 Lt), prie Gelgaudiškio – apie 520 Eur (1 800 Lt), kitose vietovėse – nuo 290 (1 000 Lt) iki 490 Eur (1 700 Lt).



4 pav. Šakių r. sav. žemės 1997 m. verčių žemėlapis
Šaltinis: laikraštis „Ūkininko patarėjas“⁶

Vėliau buvo parengti Alytaus ir Trakų rajonų žemės verčių žemėlapiai, pateikta šių savivaldybių rinkos apžvalga. 1997 m. pabaigoje remiantis sukauptais rinkos duomenimis buvo galima nustatyti visos šalies teritorijos žemės sklypų vertei svarbius veiksnius, pardavimo kainų priklausomybes išreikšti koeficientais ir pinigais. Buvo nustatyta žemės vertei svarbių 18 veiksnių, dėl kurių buvimo (nebuvimo) didėja, arba priešingai – mažėja žemės vertė. Lentelėje pateikiamos bazinės vertės ir pataisų koeficientai buvo lengvai suprantami, juos buvo paprasta taikyti žemės sklypo vertei apskaičiuoti pagal jos duomenis. Vertinimo rezultatai buvo paskelbti mokslo žurnale „Žemėtvarka ir hidrotechnika“⁷. Vis dėlto šis vertinimo modelis nebuvo įteisintas ir nebuvo atnaujinamas vykstant rinkos pokyčiams.

Pirmasis žemės verčių žemėlapis, skirtas miesto teritorijai, buvo parengtas 1999 m., darbus atliko Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamento ir Registru centro kūrybinė grupė⁸. Siekiant nustatyti miesto žemės verčių zonas ir žemės vertę buvo remiamasi nekilnojamojo turto agentūrų, užsiimančių žemės ir statinių vertinimu bei tarpininkavimu sudarant pirkimo–pardavimo sandorius, informacija. Nors žemėlapis atspindėjo realią to meto Vilniaus miesto rinkos konjunktūrą, vis dėlto tokie verčių žemėlapiai ir vertinimo modeliai turėjo esminių trūkumų:

- žemėlapiai apėmė tik kelias šalies savivaldybes ir nebuvo parengti pagal bendrąją tvarką;
- rinkos duomenys nebuvo pagrįsti notarinėmis turto pirkimo–pardavimo sutartimis, todėl nebuvo pakankamai patikimi;
- vertinimo sprendiniai – verčių žemėlapiai, žemės bazinės vertės tam tikrose zonose,

⁶ Ibid.

⁷ TUMELIONIS, A. Žemės rinkos tyrimai ir jos vertingumo kriterijai. Žemėtvarka ir hidrotechnika, Vilnius, 1997.

⁸ Vilniaus miesto žemių verčių nustatymas. Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamento kūrybinis kolektyvas, autorinis darbas – projektas. Vilnius, 1999.

kriterijai (sklypų duomenys) nebuvo susieti su Nekilnojamojo turto registro duomenimis, dėl to buvo sunkiau automatizuoti verčių apskaičiavimą ir jų priskyrimą turto objektams bei savininkams.

Atlikus rinkos tyrimus ir sudarius pirmuosius verčių žemėlapius tapo akivaizdu, kad žemės nominaliosios vertės, taikomos žemės reformai ir žemės mokesčiams apskaičiuoti, labai skiriasi nuo rinkos verčių. Buvo aišku, kad tokiai situacijai keisti būtini nauji vertinimo būdai, kuriais remiantis per trumpą laikotarpį būtų galima objektyviai įvertinti didelį skaičių nekilnojamojo turto objektų. Pirmaujančios Europos Sąjungos šalys tokius uždavinius sprendė taikydamos masinį turto vertinimą, kurio efektyvumą padėjo užtikrinti kompiuterizuoti nekilnojamojo turto registrai, papildyti pardavimo kainų informacija. Į nekilnojamojo turto registro duomenų bazes įdiegiant turto rinkos analizės, vertinimo modelių sudarymo, turto vertės apskaičiavimo, vertinimo patikros ir verčių pateikimo vartotojams posistemius, gaunamas vientisas priemonių ir operacijų kompleksas, kuris sudaro masinio vertinimo sistemą. Tokia sistema turi šių pranašumų:

- vertinamas visas turtas;
- vertinimas atliekamas per trumpą laiką;
- nustatomos vertės yra artimos rinkos vertėms;
- vertinimas ir rezultatų pateikimas yra maksimaliai automatizuoti;
- vertinimo rezultatai yra objektyvūs;
- vertinimo darbams reikia minimalių finansinių sąnaudų.

1997 m. įsteigus valstybės įmonę Registų centrą⁹ į jos veiklos nuostatus buvo įtrauktos individualaus ir masinio vertinimo paslaugos, pradėta nuosekliai domėtis masinio vertimo technologijomis. Kuriamos masinio vertinimo sistemos pagrindą sudarė skaitmeninė Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė, kuriama Registų centre vadovaujantis 1996 m. priimtu Nekilnojamojo turto registro įstatymu.

Masinio vertinimo sistemos kūrimo pradžioje (1997 m.) nebuvo jokio nacionalinio metodinio ar teisinio reglamento, reguliuojančio masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Nebuvo aišku, ar Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenys yra tinkami masinio vertinimo modeliams parengti ir pakankamai tiksliai vertei apskaičiuoti. Tuo metu svarbiausias masinio vertinimo žinių šaltinis buvo Jungtinių Amerikos Valstijų, Vokietijos, Didžiosios Britanijos, Danijos, Suomijos, Švedijos ir kitų užsienio šalių profesinė literatūra. Be to, žinios buvo nuolat kaupiamos per tarptautines konferencijas, seminarus, konsultacijų Registų centre metu, dalykinės išvykas į Švedijos, Suomijos masinį vertinimą atliekančias įmones. Tokių įmonių organizuotose praktinėse pratybose įgyta patirtis buvo veiksmingai taikoma Registų centre. Lietuvoje dar nebuvo parengta masinio vertinimo mokslo darbai, todėl nebuvo aiškus nekilnojamojo turto rinkos kainų ir Nekilnojamojo turto registre fiksuojamų turto aprašomųjų duomenų santykis. Pirmasis mokslo darbas, kuriame nagrinėjamos nekilnojamojo turto masinio vertinimo technologijos ir jų taikymas Lietuvos rinkai, buvo baigiamasis magistro darbas¹⁰, parengtas Registų centro vyriausiojo specialisto Antano Tumelionio ir 2001 m. apgintas Vilniaus Gedimino technikos universitete. Šiame darbe pateikiama nekilnojamojo turto mokesčių samprata, nagrinėjama nekilnojamojo turto masinio vertinimo modelių parengimo, remiantis Nekilnojamojo turto registro ir nekilnojamojo turto rinkos duomenimis, metodika,

⁹ 1997 m. įmonės pavadinimas – Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė.

¹⁰ TUMELIONIS, A. Baigiamasis magistro darbas „Butų masinio vertinimo modelio sudarymas“. Vilnius: Gedimino technikos universitetas, 2001.

aptariami naudojamų duomenų ir gaunamų rezultatų kokybės patikros būdai. Rašant minėtąjį darbą buvo remiamasi geriausiais JAV masinio vertinimo teorijos ir praktikos pavyzdžiais, pateikiamais šios srities mokslininkų J. K. Eckerto, R. J. Gloude-mans'o, R. R. Almy darbuose¹¹.

Baigiamajame magistro darbe atlikti rinkos tyrimai ir pateikti vertinimo modeliai, parengti remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenimis ir taikant daugianarę regresinę analizę, davė neblogų rezultatų ir leido daryti išvadą, kad Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės informacija yra pakankama nekilnojamojo turto masiniam vertinimui atlikti Lietuvoje, be to, buvo nustatyta ir kaupiamos informacijos trūkumų, darančių įtaką vertinimo rezultatų kokybei. Tuo metu šis darbas turto vertintojams Registų centre buvo pradinė metodinė literatūra apie masinį nekilnojamojo turto vertinimą kaip vertinimo būdą, vertinimo modelio kintamųjų ir jų reikšmingumo nustatymą, apskaičiuotų verčių atitiktis rinkos konjunktūrai patikrą bei verčių taikymą mokesčiams apskaičiuoti.

2002 m. dalyvaujant Registų centro specialistams buvo parengtos ir Žemės ūkio ministro patvirtintos Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklės¹². Tai buvo pirmasis masinį žemės vertinimą Lietuvoje reglamentuojantis dokumentas, apimantis Nekilnojamojo turto registro duomenų panaudojimą, verčių zonų sudarymą, vertinimo modelių taikant statistinę analizę ir masinio vertinimo ataskaitų parengimą, viešą vertinimo rezultatų svarstymą ir jų patvirtinimą, verčių apeliaciją.

Vadovaudamiesi šiomis taisyklėmis, Registų centro vertintojai pagal 2002 m. sausio 1 d. žemės rinkos konjunktūrą 2002–2003 m. parengė žemės verčių žemėlapius ir vertinimo modelius, o informatikai atliko vertėms apskaičiuoti reikalingus programavimo darbus, apimančius modelių sprendinių integravimą į Nekilnojamojo turto registro duomenų bazę ir skaičiavimo rezultatų pateikimą. 2003 m. buvo atliktas pirmasis automatizuotas visų Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų vertinimas. Šio vertinimo rezultatai buvo įforminti kiekvienai šalies savivaldybės teritorijai parengiant masinio žemės vertinimo ataskaitas (60 ataskaitų), kurias patvirtinto Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Taikant masinį vertinimo būdą nustatomas žemės sklypų vidutinės rinkos vertės Vyriausybė nuo 2003 m. buvo numachiusi taikyti žemės mokesčiams apskaičiuoti, ir atsisakyti nominaliųjų žemės verčių. Dėl gerokai padidėjusių, palyginti su nominaliosiomis vertėmis, vidutinių rinkos verčių (ypač miestuose) ir visuomenės nepasitenkinimo dėl padidėjusių žemės mokesčių vidutinių rinkos verčių taikymas žemės mokesčiams tais pačiais 2003 m. buvo atšauktas. Vis dėlto žemės vidutinės rinkos vertės buvo pradėtos taikyti turto deklaravimo ir registravimo, notarų paslaugų mokesčiams apskaičiuoti, vėliau – sprendžiant socialinės paramos klausimus. Nuo 2003 m. masinis žemės vertinimas atliekamas kasmet rengiant naujus verčių žemėlapius, vertinimo modelius ir vertinimo ataskaitas, o vertinimo rezultatai viešai aptariami kartu su visuomene ir patvirtinami valstybės įgaliotosios institucijos.

Kartu su masiniu žemės vertinimu buvo kuriamas ir statinių masinio vertinimo posistemis, kuris buvo praktiškai pritaikytas 2005 m. priėmus Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo¹³ pakeitimus ir tais pačiais metais Vyriausybei patvirtinus Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės¹⁴, reglamentuojančias masinį statinių vertinimą. Vadovaudamasis šiomis taisyklėmis Registų centras pagal 2005 m. birželio 1 d. statinių rinkos konjunktūrą

¹¹ ECKERT, K. J. (gen. ed.) GLOUDEMANS, R. J.; ALMY, R. R. – Senior technical editor. Property Appraisal and Assessment administration. The International Association of Assessing Officers, Chicago, Illinois, 1997.

¹² Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 515 „Dėl Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“. Valstybės žinios, 2003, Nr. 5-221.

¹³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Valstybės žinios, 2005, Nr. 76-2741.

¹⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“. Valstybės žinios, 2005, Nr. 117-4234.

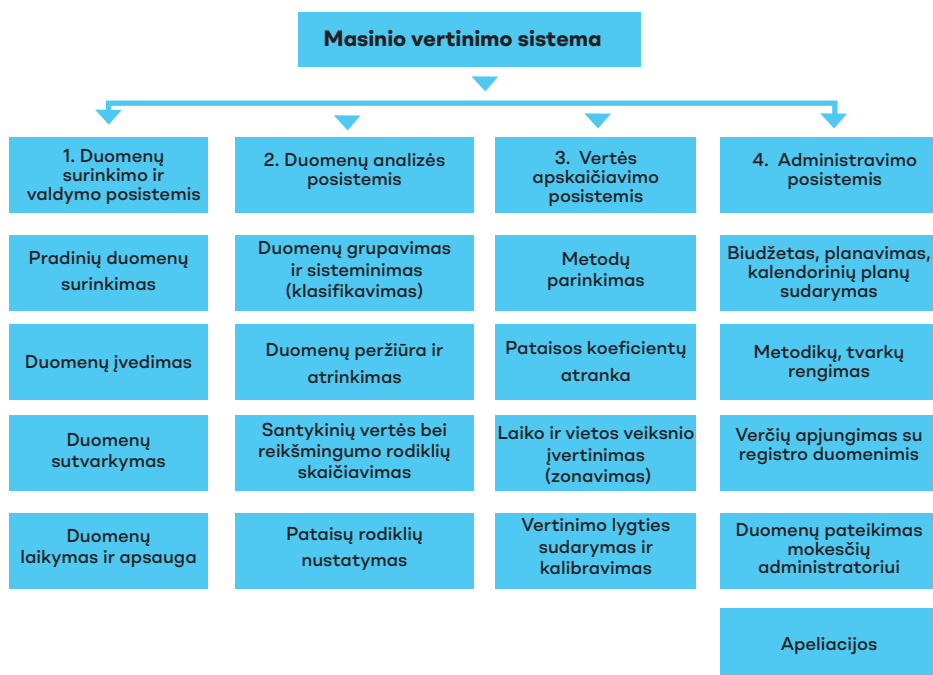
2005–2006 metais atliko pirmąjį statinių masinį vertinimą. Taikant vertinimo programą, statinių vertinimo modeliai buvo susieti su Nekilnojamojo turto registro duomenų baze, automatizuotai apskaičiuotos statinių vidutinės rinkos vertės. Siekiant visuomenei pateikti turto vertes ir vertinimo ataskaitas, buvo sukurta viešoji interneto prieiga. Nuo 2006 m. vidutinės rinkos vertės buvo pradėtos taikyti statinių mokesčiams apskaičiuoti, atsisakant rankomis pagal lenteles skaičiuojamų verčių. Nuo 2006 m. atliekant žemės ir statinių rinkos analizę bei sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius pradėta taikyti statistinė NCSS¹⁵ programa.

Žemės mokesčio ir Nekilnojamojo turto (statinių) mokesčio įstatymuose nurodyta, kad masinis žemės ir statinių vertinimas mokestinėms vertėms apskaičiuoti atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius metus. Vadovaujantis šia nuostata statinių mokesčiai apskaičiuojami taikant 2006, 2011 ir 2016 m., o žemės – 2013 ir 2018 m. vidutinės rinkos vertes. Viso nekilnojamojo turto pervertinimas kitoms valstybės reikmėms: socialinei paramai, valstybinės žemės nuomos, notaro, turto registravimo, parduodamo, dovanoto arba paveldėto nekilnojamojo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto deklaravimui ir kt. atliekamas kiekvienais metais.

Žemės sklypų ir statinių masinis vertinimas šiuo metu reguliuojamas taikant atskirus mokesčių įstatymus ir vertinimo taisykles, nors žemei ir statiniams vertinti taikomi tie patys rinkos principais pagrįsti vertinimo metodai, duomenų šaltiniai, vienoda teritorijos zonavimo, modelių sudarymo, ataskaitų rengimo, jų viešo svarstymo ir apeliacijų tvarka. Ateityje planuojama šiuos atskirus dokumentus susieti ir vienu bendru dokumentu reglamentuoti žemės, statinių mokesčius ir masinį žemės bei statinių vertinimą.

Sistemos struktūra

Lietuvos nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistema yra klasikinė, ji yra aprašyta J. K. Eckerto, R. J. Gloude-mans'o, R. R. Almy knygoje „Property appraisal and assessment administration“¹⁶. Sistemos schema pateikiama 5 paveiksle.

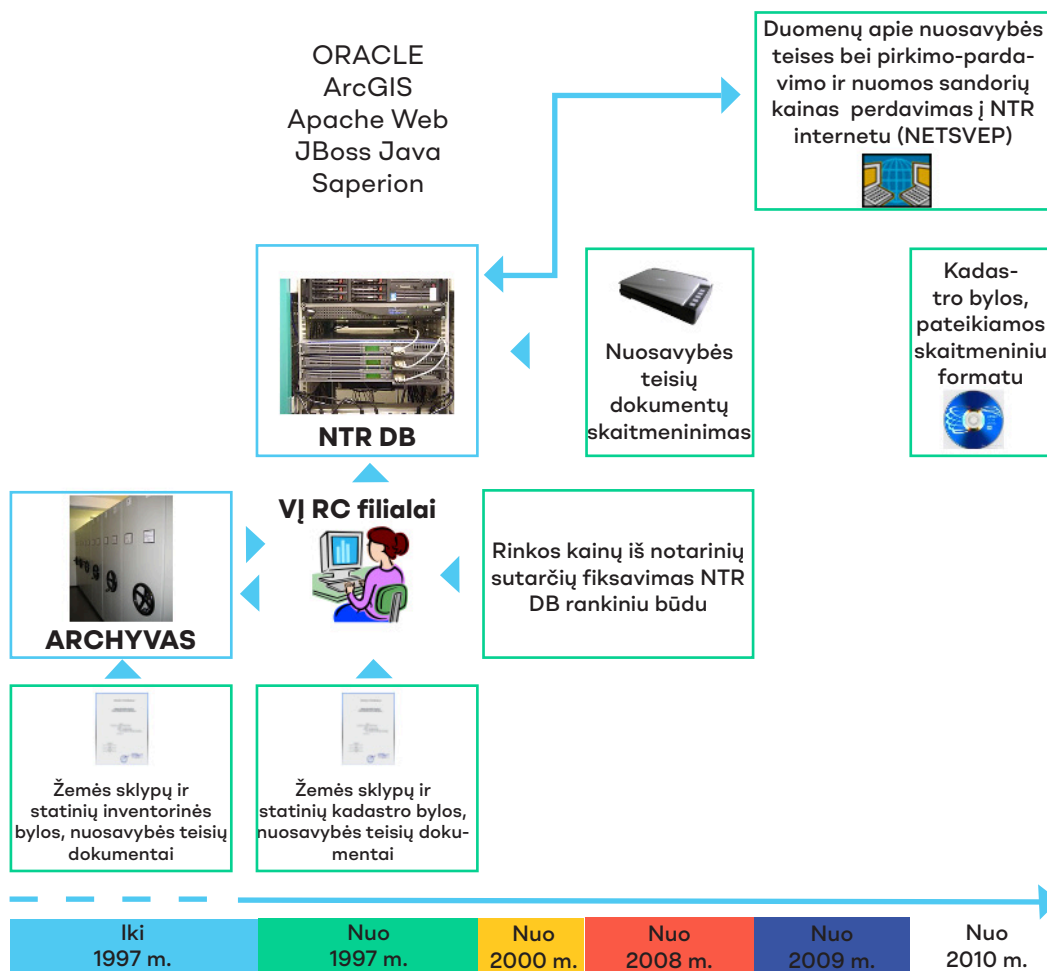


5 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos schema¹⁷

¹⁵ NCSS – programiniai sprendimai, apimantys įvairius statistinius įrankius, skirtus valdyti ir modeliuoti turto duomenis mokesčių apskaičiavimo tikslais. Prieiga per internetą: <www.ncss.com/industries/mass-appraisal>.

¹⁶ ECKERT, K. J. (gen. ed.) GLOUDEMANS, R. J.; ALMY, R. R. – Senior technical editor. Property Appraisal and Assessment administration. The International Association of Assessing Officers, Chicago, Illinois, 1997.

Pirmasis duomenų surinkimo ir valdymo posistemis (žr. 5 paveikslą) apima pradinių duomenų surinkimo, įvedimo, sutvarkymo, laikymo ir apsaugos procedūras. Jo pagrindą sudaro kompiuterizuota Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė – NTRDB (žr. 6 paveikslą kvadratą NTR DB), apimanti informaciją apie visą nekilnojamojo turto: kadastro duomenis apie žemės sklypus ir statinius, savininkus, naudojimo apribojimus, GIS informaciją apie žemės sklypų ir statinių išsidėstymą, adresus, valstybės saugomus statinius ir teritorijas, žemės apsaugos zonas, topografiją ir turto vertes. Lietuvos nekilnojamojo turto kadastrą sudarančių duomenų surinkimas vietose, jų įforminimas, pateikimas registruoti ir įvedimas į Registrą atliekami remiantis bendrąja teisės aktais nustatyta tvarka. Taip užtikrinamas vienodas duomenų vertinimas, informatyvumas ir patikimumas, būtinas tada, kai jų pagrindu atliekamas masinis turto vertinimas. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė yra svarbiausia Lietuvos nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos platforma. Ji detaliau, pabrėžiant turto vertinimui svarbius faktus, apibūdinama duomenų surinkimo ir valdymo posistemio raidos schemoje (žr. 6 paveikslą) ir tekstiniame aprašyme.



6 pav. Duomenų surinkimo ir valdymo posistemio raidos schema
Šaltinis: sudaryta autoriaus

¹⁷ECKERT, K. J. (gen. ed.) GLOUDEMANS, R. J.; ALMY, R. R. – Senior technical editor. Property Appraisal and Assessment administration. The International Association of Assessing Officers, Chicago, Illinois, 1997.

Nekilnojamojo turto registras pradėtas kurti 1997 metais. Iki jo įsteigimo duomenys apie žemės sklypus ir statinius buvo saugomi analoginio formato bylose – archyvuose. Nuo 1993 m. iš analoginio formato bylų duomenys apie žemės sklypų ribas, žemės paskirtį ir kita kadastro informacija pradėta sisteminti GIS platformoje¹⁸. Nuo 1997 m. GIS platformos ir archyvuose sukaupti duomenys apie nekilnojamąjį turtą ir nauji turto objektų kadastro bei registro duomenys pradėti skaitmeniniu formatu sisteminti kompiuterizuotame Nekilnojamojo turto registre. Taip buvo siekiama užtikrinti informacijos efektyvų naudojimą įvairiems tikslams, t. y. sukurti daugiavienį skaitmeninį Nekilnojamojo turto registrą.

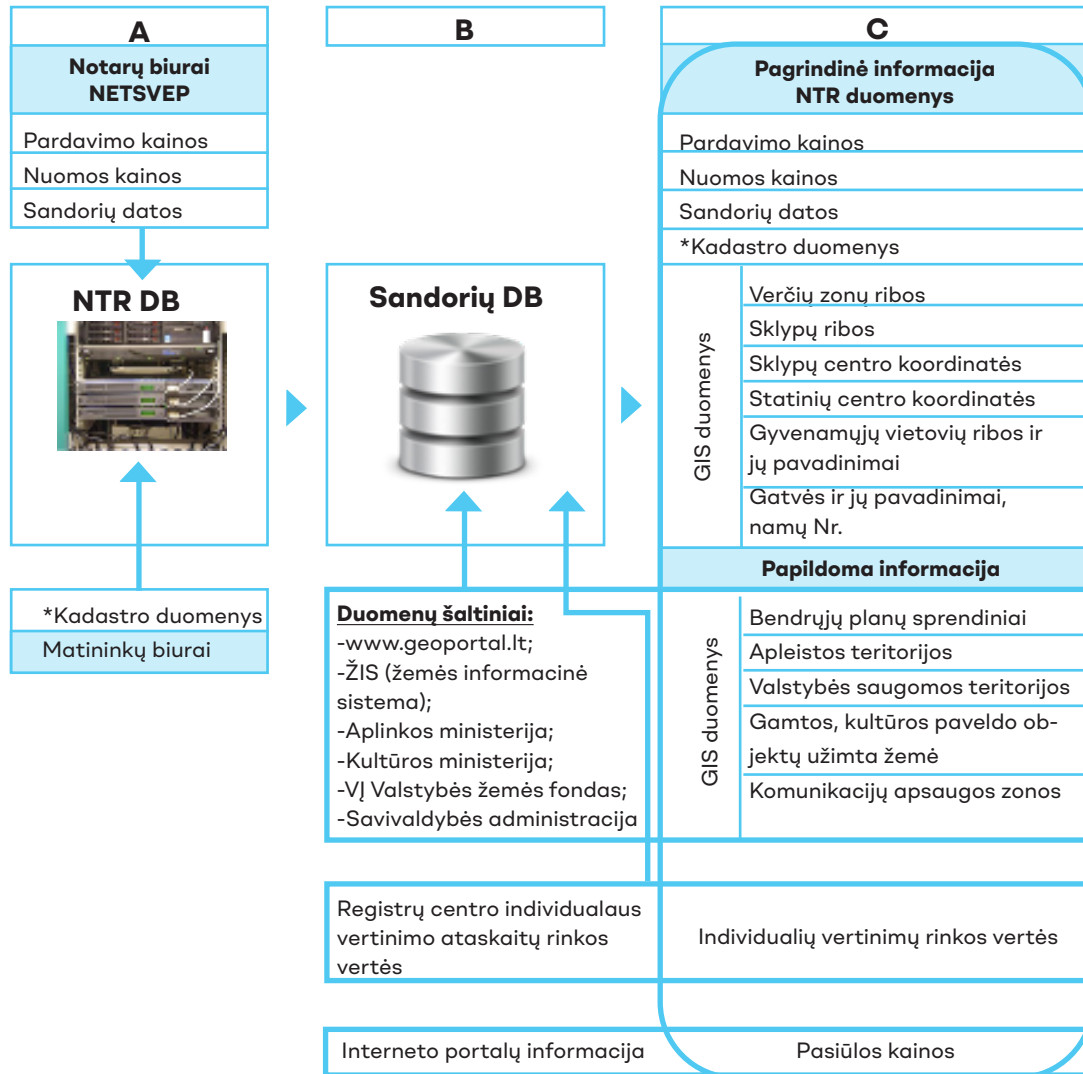
Nuo 2000 m. Nekilnojamojo turto registras nuolat pildomas masiniam vertinimui būtiniais rinkos duomenimis iš notarinių turto pirkimo–pardavimo ir nuomos sutarčių, kuriomis remiantis Registų centro filialuose registruojamos nuosavybės ir nuomos teisės, o nuo 2009 m. tai automatiškai atliekama taikant sukurtą Nekilnojamojo turto sandorių viešąją elektroninę paslaugą NETSVEP. Tai elektroninė paslauga, kurią taikant Nekilnojamojo turto registro ir kadastro informacija internetu pateikiama notarams ir sandorio dalyviams, o notarų biurų informacija apie turtines teises ir sandorių kainas elektroninėmis priemonėmis perduodama į Nekilnojamojo turto registro duomenų bazę.

Nuo 2010 m. visos kadastrinių matavimų bylos sudaromos ir jų duomenys į Nekilnojamojo turto registro duomenų bazę įvedami tik skaitmeniniu formatu. Tokia Registų centre įdiegta nekilnojamojo turto registro, kadastro ir rinkos duomenų organizavimo tvarka padeda užtikrinti principinius kokybės, apimties ir formato reikalavimus, taikomus duomenims, sudarantiems masinio vertinimo sistemos duomenų surinkimo ir valdymo posistemį.

2-asis, 3-iasis ir 4-asis masinio vertinimo posistemiai (žr. 5 paveikslą) buvo kuriami glaudžiai bendradarbiaujant ir konsultuojantis su Švedijos, Suomijos, Danijos ir JAV masinio vertinimo ekspertais ir su šios srities naujokais – Estijos bei Latvijos vertintojais. Darbai buvo derinami su Lietuvos Respublikos finansų, aplinkos, žemės ūkio ir teisingumo ministerijų atstovais, kuriojančiais turto vertinimą valstybės reikmėms. Kuriant nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemą buvo remiamasi turto vertinimo, programavimo, statistinės analizės, geografinių informacinių sistemų (GIS), interneto specialistų žiniomis ir patirtimi. Daug dėmesio šiai sistemai skyrė Registų centro vadovai, jie visaip skatino ieškoti pažangių technologijų ir diegti jas įmonėje, geriausiai suprato kompiuterizuotos vertinimo sistemos naudą ir perspektyvą sprendžiant šalies nekilnojamojo turto mokesčių, nuomos ir apskaitos klausimus. Ne visada jų teikiami siūlymai dėl politinių aplinkybių, o kartais ir kompetencijos stokos buvo palankiai vertinami aukštesniųjų valstybės institucijų, todėl turto masinio vertinimo sistemos projektui kartais pritrūkdavo tinkamo dėmesio ir finansavimo.

2-ajam duomenų analizės posistemiiui (žr. 5 paveikslą) priskiriamos rinkos duomenų (turto pardavimo ir nuomos kainų bei aprašomųjų duomenų), reprezentuojančių nekilnojamojo turto rinką, atrinkimo iš 1-ojo posistemio, jų grupavimo, sisteminimo, peržiūros ir atrinkimo, santykinių vertės ir reikšmingumo rodiklių skaičiavimo bei pataisų nustatymo procedūros. Šio posistemio duomenų schema pateikiama 7 paveiksle.

¹⁸ GIS (geografinė informacinė sistema) yra erdvinių duomenų ir susijusios informacijos kaupimo bei sisteminimo platforma, leidžianti juos atvaizduoti.



7 pav. Masiniam vertinimui naudojamų duomenų schema
Šaltinis: sudaryta autoriaus

Masiniam nekilnojamojo turto vertinimui svarbią informaciją sudaro Nekilnojamojo turto registro duomenys (žr. 7 paveikslą vertikaliai A skiltį). Rinkos analizei, vertinimo modeliams ir verčių žemėlapiams parengti svarbi tik su rinka susijusio turto informacija, kuriai priskiriamos turto pardavimo ir nuomos kainos, sandorių datos, turto aprašomieji duomenys kartu su adresais ir vietos grafiniu atvaizdavimu, nuosavybės formomis. Tokie duomenys, atrinkti iš Nekilnojamojo turto duomenų bazės (NTR DB), sudaro Nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazę (Sandorių DB) (žr. 7 paveikslą vertikaliai B skiltį). Sandorių DB, atsieta nuo pagrindinės NTR duomenų bazės, dėl sumažėjusios duomenų apimties padeda užtikrinti spartesnį grupavimo, statistinės analizės ir koeficientų nustatymo procesą bei sumažinti užklausų, nukreiptų į pagrindinę bazę, kiekį. Jeigu vertinimui trūksta svarbios informacijos, Sandorių DB papildoma iš valstybės palaikomų Geoportal.lt, zis.lt (Žemės informacinės sistemos) interneto portalų arba sutartiniais pagrindais gaunama iš ministerijų, valstybės įmonės Valstybės žemės fondo, savivaldybių administracijos (žr. 7 paveikslą vertikaliai B skiltį). Geoportal.lt, zis.lt informaciją sudaro apleistų žemės ūkio

naudmenų, valstybės saugomų teritorijų, gamtos ir kultūros paveldo objektų, komunikacijų apsaugos zonų, savivaldybių bendrųjų planų žemės naudojimo sprendinių grafiniai duomenys, atvaizduoti GIS priemonėmis. Tokius grafinius duomenis (plotus) „sukertant“ su kadastro žemėlapiu žemės sklypų ribomis, automatizuotai nustatomi kiekvienam žemės sklypui taikomi žemės naudojimo apribojimai arba numatomas vystymas, darantys įtaką žemės vertingumui. Kai pritrūksta tiesioginių rinkos duomenų, rinkos analizei, verčių zonų riboms nustatyti pasitelkiamos Registru centro atliktų individualių turto vertinimų rinkos vertės, nekilnojamojo turto agentūrų interneto puslapiuose skelbiamos pasiūlos kainos. Pagrindinė ir papildoma informacija, kuria remiantis atliekamas masinis nekilnojamojo turto vertinimas, apibendrinama 7 paveikslu vertikaloje C skiltyje.

Siekdami nustatyti turto vertingumui svarbias aplinkybes, turto vertintojai, naudodamiesi Sandorių DB duomenimis, atlieka rinkos duomenų grupavimo, sisteminimo, peržiūros ir atrinkimo, santykinę vertės bei reikšmingumo rodiklių skaičiavimo, pataisų rodiklių nustatymo procedūras, kurių schema pateikiama 8 paveiksle.



8 pav. Duomenų analizės posistemio schema
Šaltinis: sudaryta autoriaus

Procedūroms atlikti taikomi vertinimo programoje sukurti įrankiai, taip pat NCSS, EXCEL, GIS programos, kurios padeda užtikrinti patikimų ir modeliui sudaryti tinkamų duomenų atrinkimą bei atlikti jų analizę. Dažniausiai pasirenkami dvejų ar trejų metų, o neaktyvios rinkos turto grupėms – ne senesni kaip penkerių pastarųjų metų rinkos duomenys. Esant 3–4 proc. metiniam rinkos aktyvumui per penkerius metus tai sudaro nuo 15 iki 20 proc. Nekilnojamojo turto registro informacijos apie nekilnojamojo turto kainas ir jo aprašomuosius duomenis. Sandorių patikra atliekama taikant komerciškumo, vienodų apmokėjimo sąlygų, kilnojamojo turto nebuvimo ir vienodo sandorių laiko kriterijus.

Atsisakius patikimumo kriterijų neatitinkančių sandorių, tolesnei rinkos analizei

reikalingi duomenys pagal žemės paskirtį grupuojami į penkias grupes:

- 1) žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- 2) mėgėjų sodo žemės sklypai;
- 3) gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai;
- 4) komercinės žemės sklypai;
- 5) pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai.

Statinių duomenys ir jų pardavimo (nuomos) kainos pagal statinių paskirtis grupuojami į dešimt grupių:

- 1) vieno, dviejų butų namai;
- 2) butai;
- 3) bendrabučiai;
- 4) viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo statiniai;
- 5) administracinės ir gydymo paskirties statiniai;
- 6) garažai;
- 7) kultūros, švietimo ir mokslo paskirties statiniai;
- 8) poilsio ir sporto paskirties statiniai;
- 9) sodų pastatai;
- 10) pagalbinio ūkio paskirties statiniai.

Vietos reikšmingumas įvertinamas pagal nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapius, kurie sudaromi atsižvelgiant į šiuos pagrindinius reikalavimus:

- nekilnojamojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenį, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojo turto verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų;

- verčių zonų ribos derinamos su kadastro vietovių ir blokų, gyvenamųjų vietovių, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais ir apsaugos zonų ribomis, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų, urbanizuotų teritorijų ar skirtingą teritorijos tvarkymo režimą turinčių teritorijų ribomis;

- verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus tuos, kuriuose yra inžinerinių statinių ir tinklų ar susisiekimo komunikacijų, vandens telkinių ar hidrotechninių statinių, arba žemės sklypus, kuriuos kerta kaimo ir verčių zonos riba. Šiais atvejais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytus vertinimo rodiklius tos žemės verčių zonos, į kurią vertinamojo žemės sklypo dalis patenka pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre. Nesant adreso, remiamasi tos žemės verčių zonos, į kurią patenka didžiausioji žemės sklypo dalis, rodikliais. Tokiam žemėlapiui parengti reikalingos nekilnojamojo turto objekto ploto vieneto kainos pagal turto paskirčių grupes yra vizualizuojamos GIS žemėlapyje. Tai leidžia vertintojams tam tikroje teritorijoje nustatyti homogeniško turto kainų lygių pokyčius ir priimti sprendimus dėl esamų verčių zonų ribų tikslinimo arba papildomų zonų sudarymo. Nustatant zonų ribas, atsižvelgiama į urbanizacijos plėtrą, komunikacijų išplėtojimą, rekreacijos, taršos ir kitas vietos aplinkybes, tam tikrais sluoksniais rodomas GIS žemėlapyje. Žemei ir statiniams vertinti sudaromas bendrasis verčių zonų žemėlapis. Toks žemėlapis padeda užtikrinti visų turto grupių vietos skirtingumo įvertinimą, nes zonos yra

sudarytos atsižvelgiant į bet kurios turto grupės kainų skirtumą teritoriniu požiūriu, o turto grupėms, kurių vietos reikšmingumas yra panašus keliose zonose, nustatomas vienodo dydžio vietos reikšmingumo rodiklis.

Zonavimo tikslumas itin svarbus didelės vertės vietovėms: Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Palangos, Šiaulių, Panevėžio, Alytaus miestams, nes čia verčių paklaidos, palyginti su žemos vertės zonomis, dėl netikslių zonų ribų yra gerokai didesnės. Verčių zonų ribas vertintojai koreguoja taikydami vertinimo programoje sukurtą verčių zonų ribų koregavimo GIS posistemį. GIS žemėlapiu zonų ribų ir joms nustatytų vietos reikšmingumo rodiklių susisiejimą su objektu (žemės sklypu arba statiniu) ir vertinimo modelio funkciniu algoritmu atlieka vertinimo programa. Nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapiu pavyzdys pateikiamas 9 paveiksle.



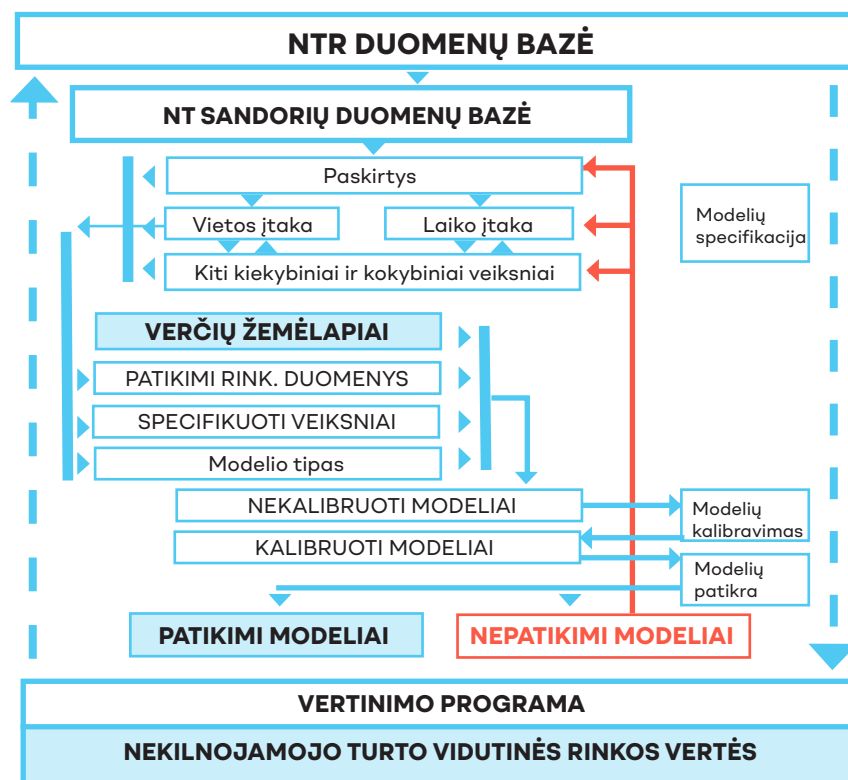
9 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita. Valstybės įmonė Registrų centras, 2018

Verčių zonomis įvertinus vietos svarbą, kitų aplinkybių svarba turto vertingumui nustatoma analizuojant pardavimo kainų skirtumus pagal turto charakteristikas. Analizei taikomos lyginamosios ir tendencijų diagramos, koreliacinės matricos ir regresija. Atliekant masinį vertinimą, neatsižvelgiama į vertinimo taisyklėse¹⁹ išvardytus veiksnius: žemės sklype esančias naudingąsias iškasenas; sklypui nustatytus servitutus ir kitus apribojimus, išskyrus atvejus, kai dėl tokių apribojimų nustatoma atskira žemės verčių zona; sklypo naudojimo perspektyvą; sklype esančius statinius ir sodinius; disponavimo žemės sklypais suvaržymus dėl skolos ar kitų priežasčių; vertinamojo sklypo ir greta esančių objektų užterštumą arba skleidžiamą taršą, gretimų turto vienetų būklę, individualiai įrengtas (neįrengtas) komunikacijas, privažiavimo pasunkinimą (pagerinimą), reljefo ypatybes; nekilnojamojo turto valdymo formą; nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo juo apribojimus; nekilnojamojo turto suplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitas būdingas ypatybes; nekilnojamojo turto (statinio) padėtį gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu; nekilnojamojo turto naudojimo universalumą, technologinę įrangą ir jos skleidžiamą taršą.

Modelio sudarymo ir patikros procedūros atliekamos masinio vertinimo sistemos 3-iajame posistemyje.

3-iojo vertės apskaičiavimo posistemo (žr. 5 paveikslą) procedūros glaudžiai susijusios su jau minėtų posistemių rezultatais, jam priskiriamos vertinimo metodų parinkimo, pataisų koeficientų nustatymo, laiko ir vietos veiksnio įvertinimo, vertinimo lygties sudarymo (specifikacijos) ir kalibravimo, modelių patikros ir verčių apskaičiavimo procedūros. Šių procedūrų schema pateikiama 10 paveiksle.



10 pav. Vertės apskaičiavimo posistemos procedūrų schema
Šaltinis: sudaryta autoriaus²⁰

¹⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimas Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.

²⁰TUMELIONIS, A. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modelio sudarymas. Valstybės įmonė Registrų centras, seminario medžiaga. Introducing A Market Value-Based Mass Appraisal System For Taxation Of Real Property. Linkolno žemės politikos instituto ir valstybės įmonės Registrų centro seminario medžiaga. Vilnius, 2003.

Masiniam žemės vertinimui taikomas lyginamasis, o statiniams pagal jų naudojimo paskirtį – lyginamasis, pajamų ir išlaidų metodai, nustatyti Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse²¹. Vertinant žemės sklypus ir statinius sudaromi hibridiniai modeliai. Sudaromo modelio specifikacijai priskiriama nekilnojamojo turto sandorių bazės objektų kiekybinių ir kokybinių duomenų analizė ir priimami sprendimai, kokie turto duomenys yra svarbūs nustatant jo vertę ir turi būti įtraukti į modelio struktūrą (žr. 10 paveikslą). Specifikacija atliekama laiko pataisa pakoreguotas kainas ir objektų kadastro duomenis susisteminant pagal masinio vertinimo taisyklėse numatytas turto grupes ir sudarytas verčių zonas. Iš taip parengtų duomenų taikant statistinius metodus nustatoma vietos, paskirties, ploto ir kitų kiekybinių ir kokybinių duomenų reikšmė turto kainai. Neaktyvių nekilnojamojo turto rinkos teritorijų, kurių vertinimui nepakanka rinkos duomenų, vertinimo modelio komponentai nustatomi rinkos modeliavimo būdu, t. y. atsižvelgiant į kitų panašių verčių zonų arba turto grupių rinkos duomenis. Išskirtiniais atvejais vertinimo modelio komponentų reikšmingumas nustatomas ekspertiniu būdu. Visas turto vertei svarbias aplinkybes (charakteristikas) aprašius skaliariniais²² ir binariniais²³ matmenimis, toliau atliekama aplinkybių koreliacinė analizė. Remiantis jos rezultatais, iš vertinimo modelio pašalinama po vieną iš poros aukštą koreliacijos laipsnį turinčių aplinkybių (charakteristikų). Atlikus minėtuosius parengiamuosius darbus, prieš modelio kalibravimą patikrinama rinkos duomenų atitiktis normaliojo pasiskirstymo principams.

Kalibruojant nustatoma svarbiausio kintamojo – ploto vieneto reikšmė ir kitų specifikuotų kintamųjų (turto charakteristikų) reikšmės bei jas patikslinantys laipsnio rodikliai. Modelio kalibravimas atliekamas taikant NCSS programą. Apie kalibruoto modelio patikimumą sprendžiama pagal tikslumo, pastovumo laike, paaiškinamumo kriterijus (žr. 11 paveikslą). Modelio generuotų verčių tikslumas įvertinamas pagal NCSS programos ir Vertinimo programos apskaičiuotus statistinius patikimumo rodiklius, santykinius vertės rodiklius, atrankinio tyrimo rodiklius, sudarytus grafikus. Modelio tikslumas įvertinamas taikant apibrėžtumo koeficientą R^2 ²⁴, vidutinę kvadratinę paklaidą SSE²⁵, variacijos koeficientą COV²⁶ ir vidutinę procentinę paklaidą²⁷. Jie leidžia modelio sudarytojui įvertinti modelio tikslumą bei pagrįsti gaunamas vertes.

Santykiniai vertės rodikliai apskaičiuojami verčių reikšmes dalijant iš pardavimo kainų. Jie parodo, kur vertinimo kokybė yra gera, o kur ją dar reikėtų tobulinti. Masiniame nekilnojamojo turto vertinime neįmanoma pasiekti idealių rezultatų, todėl yra normalu gauti tam tikrų nuokrypių, svarbiausia, kad jie neviršytų leistinų ribų (žr. 11 paveikslą). Atrankinis tyrimas atliekamas į vertinimo modelį įvedus naują kintamąjį, arba naują vertės skaičiavimo procedūrą. Prieš pradėdant taikyti pakeitimus visiems šalies objektams modelis testuojamas taikant bandomosios grupės duomenis, vėliau jis taikomas kontrolinės grupės objektams – taip išvengiama galimų klaidų.

Vertinimo ekspertizė atliekama siekiant identifikuoti objektus, kurių duomenys yra netipiniai, o apskaičiuotos jų vertės netelpa į „protingas“ ribas, ir atlikti jų rinkos analizę. Nukrypimų nustatymo kriterijai – neįprastai didelės arba mažos ploto vieneto vertės,

²¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintos nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės. Valstybės žinios, 2005, Nr. 117-4234.

²² Skaliarinis (plg. skaliaras) – susijęs su skaliaru, dydis, apibūdinamas tik skaitine reikšme. Prieiga per internetą: <<https://www.lietuvizododinas.lt/terminai/Skaliarinis>>.

²³ Binarinis – išreiškiantis skaitines reikšmes taikant du simbolius – 0 ir 1. Prieiga per internetą: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Dvejetainė_skaiciavimo_sistema>.

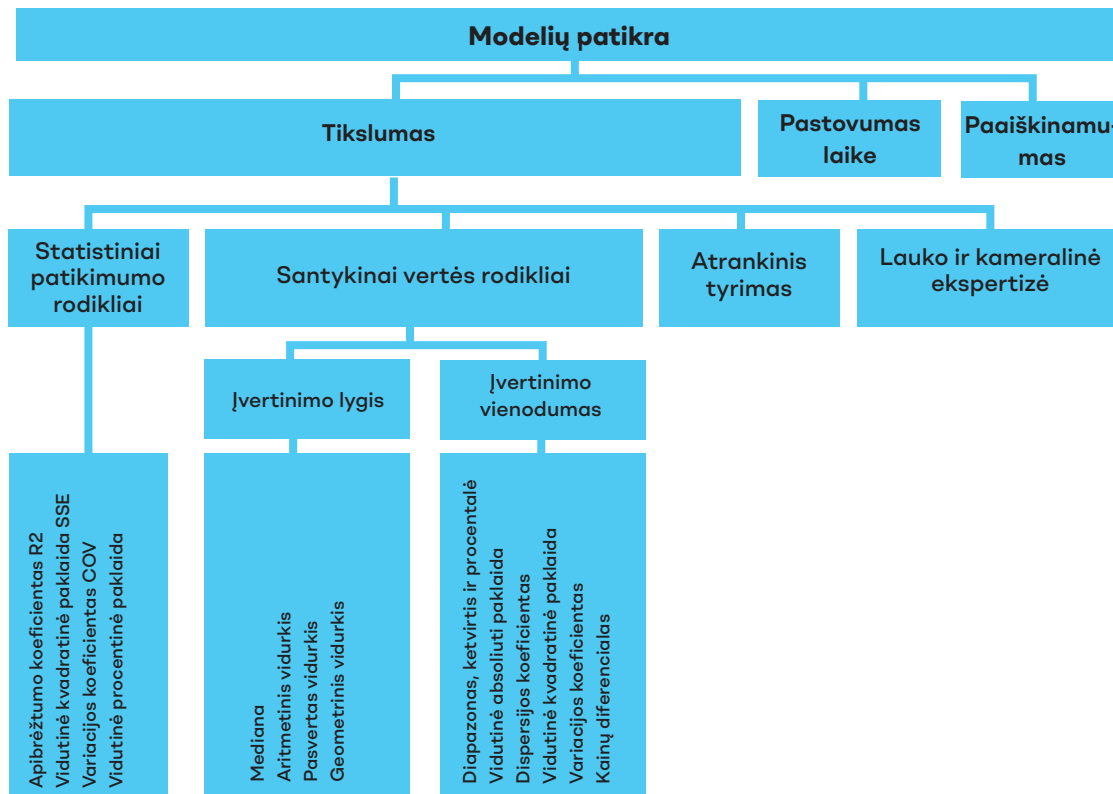
²⁴ Modelio apibrėžtumo koeficientas R^2 parodo, koks pardavimo kainų pasiskirstymo procentas yra paaiškinamas regresijos modeliu. Kuo R^2 artimesnis vienetui, tuo didesnė dispersijos dalis paaiškinama tiesine regresija.

²⁵ Vidutinė kvadratinė paklaida SSE išmatuoja faktinių pardavimo kainų nukrypimo dydį nuo prognozuojamų.

²⁶ Variacijos koeficientas COV (kovariantas) nurodo vidutinės kvadratinės paklaidos (SEE) ir vidutinės pardavimo kainos procentinį santykį.

²⁷ Vidutinė procentinė paklaida parodo vidutinį faktinių ir prognozuojamų pardavimo kainų skirtumą procentais.

dideli skirtumai tarp naujo vertinimo verčių ir vertinimo, atlikto prieš metus, taip pat dideli skirtumai verčių, gautų taikant skirtingus vertinimo metodus. Atskirais atvejais, kai tam tikrose vietovėse nustatyti vertinimo nukrypimai nėra paaiškinami turo aprašomosiomis charakteristikomis ir rinkos aplinkybėmis, vykstama į vietą, ir nustačius išskirtinių aplinkybių, darančių įtaką pardavimo kainoms, priimami sprendimai dėl modelių tikslinimo arba papildymo.



11 pav. Masinio vertinimo patikra
Šaltinis: sudaryta autoriaus²⁸

Efektyvių vertinimo patikrų padeda užtikrinti statistinių rodiklių lentelės ir vertinimo programoje sukurtos priemonės, rodančios verčių skirtumus grafikais pagal vertinimo metus, turto grupes, naudojimo paskirtis, verčių zonas. Galimoms klaidoms nustatyti ir ištaisyti vertinimo programa atrenka konkrečius objektus, kuriems apskaičiuoti per dideli vertės ir kainos santykio skirtumai, ir pateikia tokių objektų adresus, unikalius numerius, ploto vieneto naujas ir anksčiau nustatytas vertes, verčių pokyčius procentais ir grafiku. Objektų sąraše aktyvavus unikalų numerį, vertinimo programa dar pateikia detalių verčių apskaičiavimo algoritmą, modelio įvertintus ir neįvertintus kintamuosius bei jų vertinimui taikytų koeficientų reikšmes, koeficientų generuojamas pataisas pinigais, ankstesniųjų vertinimų vertes ir jų datas, kadastrinių duomenų tikslinimo datas ir tikslintus duomenis, nekilnojamojo turto objektų pardavimo kainas ir datas. Kartu tikrinamas objekto charakteristikų integravimas į vertinimo programą iš Nekilnojamojo turto duomenų bazės (kitų informacinių šaltinių) korektiškumas ir kiti duomenys, galėję turėti tam tikros įtakos vertės ir kainos santykiui. Tais atvejais, kai didelių verčių pokyčių nustatoma dėl vertinamojo objekto paskirties, ploto, rekonstrukcijos, žemės naudmenų, verčių zonų ribų tikslinimo, modelio koregavimas neatliekamas.

²⁸ TUMELIONIS, A. Baigiamasis magistro darbas „Butų masinio vertinimo modelio sudarymas“. Vilnius: Gedimino technikos universitetas, 2001, 56 p. ECKERT, K. J. (gen. ed.) GLOUDEMANS, R. J.; ALMY, R. R. – Senior technical editor. Property Appraisal and Assessment administration. The International Association of Assessing Officers, Chicago, Illinois, 1997.



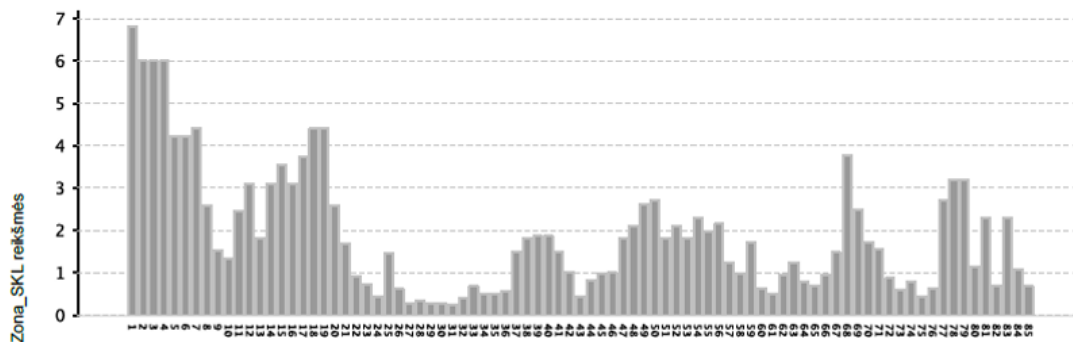
Kai nustatoma aplinkybių, į kurias buvo nepakankamai arba visiškai neatsižvelgta kuriant modelį, priimamas sprendimas dėl naujų kintamųjų į modelį įvedimo arba jau esamų kintamųjų ir verčių zonų ribų koregavimo. Užbaigus vertinimo tikslinimo ir vertinimo programos korekcijos procedūras perskaičiuojamos objektų vertės ir pagal aprašytą tvarką iš naujo patikrinamas modelis. Jeigu gaunama teigiamų patikros rezultatų, sudaromi horizontalios–vertikalios modelių patikros grafikai, rodantys vertinimo nuoseklumą turto grupių ir verčių zonų požiūriu. Sudarytų žemės ir statinių masinio vertinimo modelių pavyzdžiai su paaiškinimais pateikiami 12 ir 13 paveiksluose, verčių zonų žemėlapiu pavyzdys – 9 paveiksle.

Vilniaus m. sav.

GYVENAMŪJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15081.
 $VRV = ((0,71) \wedge \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(0,988)} \times Zona_SKL^{(1,005)} \times (1,8) \wedge Kd_BIN \times (0,6) \wedge Kbn_BIN \times (4980 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: $\check{Z}elektr.lin$, $\check{Z}duj.naf$, Ku

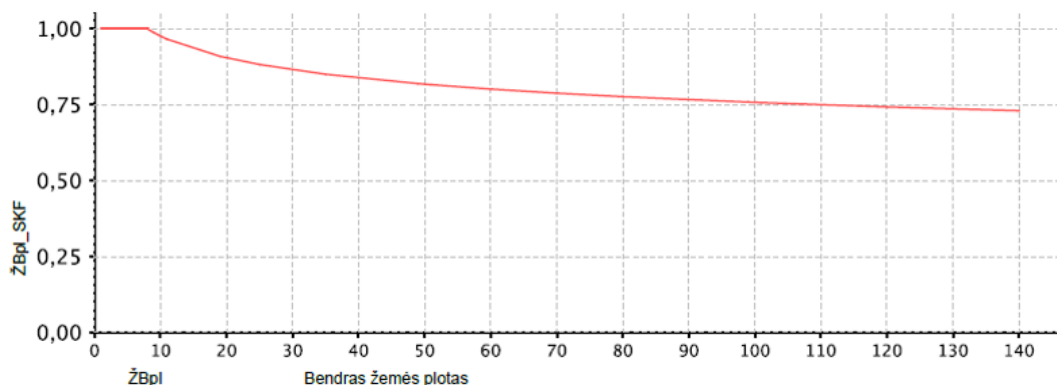
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: $\check{Z}Bpl_BIN$		Pagrindas: 0.71
	,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0
Daugiabučių pastatų		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.8
	Daugiaaukščių teritorija	1.0		
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6
	Bendro naudojimo teritorija	1.0		
Bendras žemės plotas		$\check{Z}Bpl_SKF$		Laipsnis: 0.988



12 pav. Vilniaus miesto savivaldybės gyvenamųjų teritorijų žemės grupės 2018 m. vertinimo modelis
 Šaltinis: valstybės įmonė Registru centras²⁹

²⁹ 2017 m. gruodžio 29 d. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita Nr. ŽVM-59. Valstybės įmonė Registru centras [žiūrėta 2018-06-15]. Prieiga per internetą: <<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=28>>.



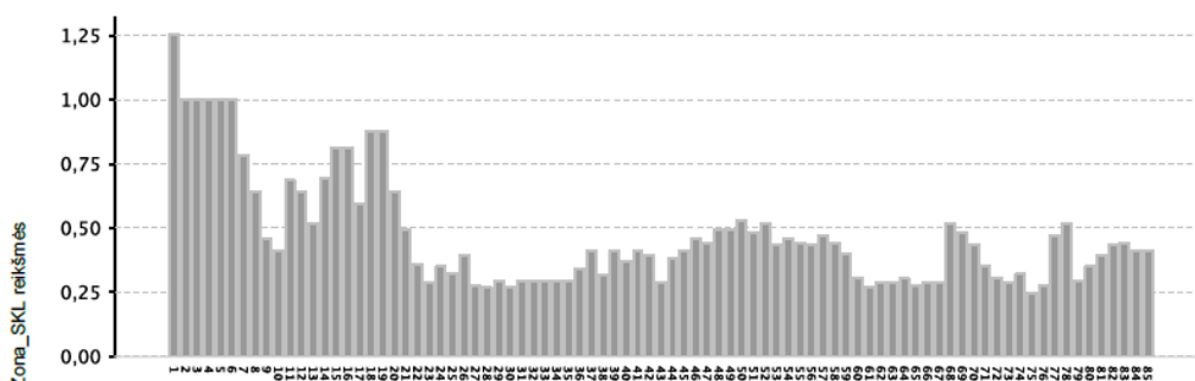
Vertinimo modeliuose vartojami trumpiniai (įvertinti veiksniai) ir jų paaiškinimai: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė; Zonos Nr. – verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje; ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL) – žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės – hektarais, kitų grupių – arais; ŽBpl_SKF – žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas taikant funkciją; Zona_SKL – verčių zonos koeficientas; ŽBpl_BIN – gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip keturi arai, koeficiento K4 laipsnio rodiklis; Kbn_BIN – bendrosios teritorijos, viešosios teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrųjų žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis; Kd_BIN – daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis; Naub_BIN – komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kitas laipsnio rodiklis; Ku – žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodų, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo; Pask_BIN – konservacinės paskirties koeficiento Kk laipsnio rodiklis; Kbp_BIN – bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis; Kr – žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas, taikomas trijų hektarų plotui; Ktink_BIN – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis; RP – žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa; NBP – žemės našumo balo vertinimo pataisa; NP – nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa; MP – miško žemės vertinimo pataisa; Vbaz – vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų; Vbaz1 – vieno hektaro vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų; ŽNB – žemės sklypo našumo balas; NBconst – modeliui sudaryti pateiktų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis; Knb – našumo balo koeficientas; Žnenaudojama – žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkės, pažeistos žemės plotų suma; Kn – žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas; Žmiško – miško plotas, įregistruotas NTR; Želektr. lin. – žemės sklypo specialiujų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu, Žduj. naf. – žemės sklypo specialiujų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas; Žužliej. piev. – žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo specialiujų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiujų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotu ir su magistralinių dujotiekių bei naftotiekių ir jų įrenginių apsaugos zonų plotu; Ženkilai – x daugybės; ^ -kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties.

Vilniaus m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 15656. $Zona_SKL^{(0,999)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,295)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0,95)^{\check{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,1)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,961)} \times StMt_SKF^{(0,995)} \times (1224 \times Bpl_RKS - 306 \times PgPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2010	1.1	2011-2020	1.15		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.295	
Akmenbetonis	0.6	Asbestcementis su karkasu	0.18	Blokeliai	0.93
Gelžbetonio plokštės	0.52	Medis su karkasu	0.28	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.33
Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.93

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.85		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

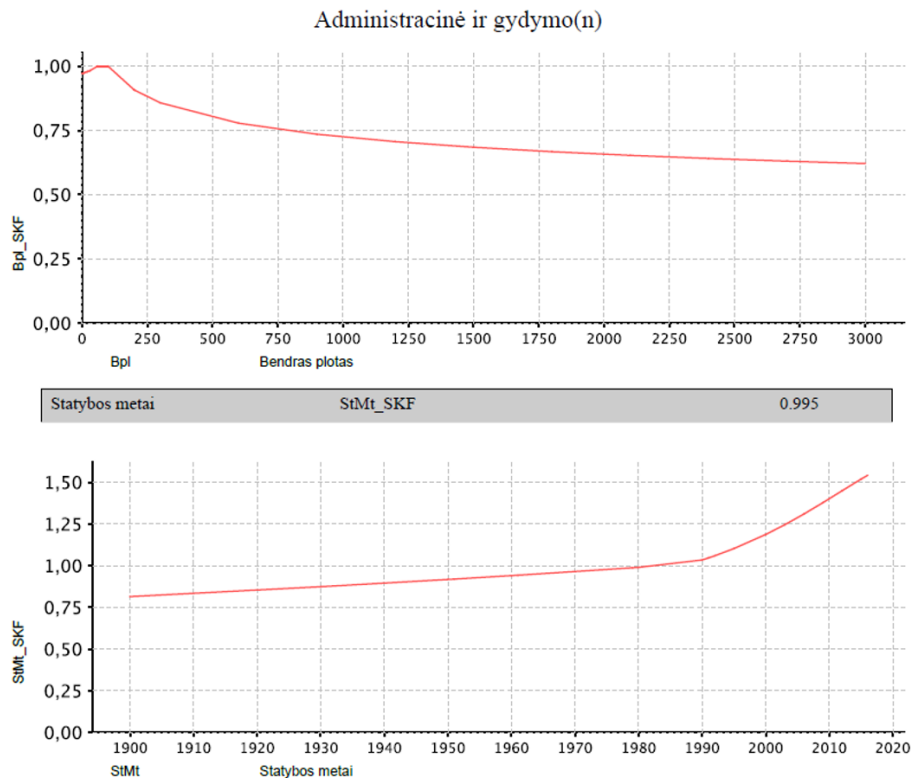
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.1	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.961	

⁹⁰ 2017 m. gruodžio 5 d. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. SVM-59. Valstybės įmonė Registrų centras [žiūrėta 2018-06-15]. Prieiga per internetą: <<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=52>>.








13 pav. tęsiny. Vilniaus miesto savivaldybės administracinės ir gydymo paskirčių statinių vertinimo modelio tėsiny
Šaltinis: valstybės įmonė Registrų centras³¹

Vertinimo modeliuose vartojami trumpiniai (įvertinti veiksniai) ir jų paaiškinimai:

Sn – sienų medžiaga; Šl – šildymas; Vnd – vandentiekis; lsApd – apmūrytas; Duj – dujos; Kv – karštas vanduo; El – elektra; Rūs – rūsys; Bpl – bendrasis plotas; PgNPI – pagalbinis nenaudingas plotas; RūsPI –rūsių (pusrūsių) plotas; GarPI – garažų plotas; PgPI – pagalbinis plotas; Auk – aukštas; AukSk –aukštų skaičius (pastato); Tūris – tūris; StMt – statybos metai; RkMt – rekonstrukcijos pabaigos metai; Kamb – kambarių skaičius; Pask – paskirtis; Zona – verčių zona; NPask – namo paskirtis; Auk1 – pirmas aukštas; AukV – viršutinis aukštas; StRek – statybos ir rekonstrukcijos metų intervalai; Auk11 – vieno aukšto arba pirmas aukštas. Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridėti kintamųjų trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

Parengti verčių žemėlapiai ir vertinimo modeliai yra svarbiausi masinio vertinimo sprendiniai, pagal kuriuos apskaičiuojamos žemės sklypų ir statinių vidutinės rinkos vertės. Šie sprendiniai kartu su jų parengimo metodiniais aprašymais, rinkos duomenų statistika ir viešojo svarstymo rezultatais pateikiami masinio vertinimo dokumentuose, jų struktūra – 14 paveiksle.

³¹ 2017 m. gruodžio 5 d. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. SVM-59. Valstybės įmonė Registrų centras. Prieiga per internetą: <<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=52>>.

Dokumentus tvirtinanti institucija	Masinio vertinimo dokumentai PDF formatu	Ataskaitų turinys
<p>Žemės masinis vertinimas</p>  <p>Tvirtina: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos</p>	<p>Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita, 60 savivaldybių, 60 ataskaitų</p> <p>Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita, 1 vnt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • žemės vertinimo aprašymas • savivaldybės teritorijos rinkos apibūdinimas • vertinimui panaudoti duomenys • žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, verčių apskaičiavimo pavyzdžiai • vertinimo ataskaitos derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai <p>Žemėlapiai SHP, DWG formatu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verčių zonų • savivaldybės teritorijoje žemės sklypų sandorių • savivaldybės centro teritorijos struktūros pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį • kaimiškosios teritorijos žemės našumo balų • bendrojo plano sprendinių
<p>Žemės ir statinių vidutinės rinkos vertės skaičiuoklė Mokestinės vertės paieška; Vidutinės rinkos vertės paieška http://www.registrucentras.lt/p/460; http://www.regia.lt/lt/zemelapis/</p>	 <p>Savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapis SHP, DWG formatu (bendras žemei ir statiniams)</p>	
<p>Statinių masinis vertinimas</p>  <p>Tvirtina: mokestiniais metais – Finansų ministerija, kitais metais – Registrų centras</p>	<p>Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo ataskaita, 60 savivaldybių, 60 ataskaitų</p> <p>Valstybės teritorijos nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo ataskaita, 1 vnt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • statinių vertinimo aprašymas • savivaldybės teritorijos statinių rinkos apibūdinimas • vertinimui panaudoti duomenys • statinių vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai lyginamuoju ir pajamų metodais, verčių apskaičiavimo pavyzdžiai • vertinimo ataskaitos derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai <p>Žemėlapiai SHP, DWG formatu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verčių zonų • pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas

14 pav. Masinio vertinimo dokumentai
Šaltinis: sudaryta autoriaus

Šalyje yra 60 savivaldybių, parengiama tiek pat žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitų. Be to, parengiamos visos šalies žemės ir visos šalies statinių masinio vertinimo ataskaitos. Šalies ataskaitose pateikiama apibendrinta šalies rinkos apžvalga ir ekonomikos rodikliai, atkartojami savivaldybių ataskaitų vertinimo sprendiniai. Visi nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai rengiami skaitmenine forma. Prieš patvirtinimą

ataskaitos viešai svarstomos pagal procedūras, nustatytas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais patvirtintose Masinio vertinimo taisyklėse. Šioms procedūroms priskiriamas dokumentų publikavimas Registru centro interneto puslapyje, skelbimų apie viešą ataskaitų svarstymą įdėjimas į vietos visuomenės informavimo priemonės (vietos laikraščius ir Registru centro interneto svetainę), raštiškas savivaldybių administracijų informavimas dėl pastabų pateikimo vertintojui ir vertinimo kontroliuojančiai Nacionalinei žemės tarnybai. Informaciniuose skelbimuose pateikiama internete esančių masinio vertinimo ataskaitų nuoroda, vertinimo tikslai, vertintojų telefonų numeriai pasiteirauti, nurodoma viešo šių ataskaitų svarstymo Registru centro teritoriniuose padaliniuose vieta ir laikas, gyventojų teisės pateikti klausimų, pareikšti pastabų ir siūlymų.

Masinio vertinimo dokumentai viešojo svarstymo metu internete eksponuojami ne mažiau kaip dešimt darbo dienų. Per šį laiką į viešąjį svarstymą atvykusiems gyventojams Registru centro atstovas paaiškina, kaip buvo nustatytos nekilnojamojo turto verčių zonos ir sudaryti vertinimo modeliai, į kokias aplinkybes buvo atsižvelgta, kokios nustatytos turto vertės ir kur jas galima nemokamai sužinoti interneto priemonėmis arba atvykus į Registru centrą. Tais atvejais, kai norėdamos susipažinti su masinio vertinimo dokumentais kreipiasi organizuotos turto savininkų grupės, asociacijos arba savivaldybių administracija, organizuojamas bendras turto vertinimo įmonės vertintojų ir interesantų susirinkimas Registru centro arba kitose patalpose.

Suinteresuotieji asmenys, įvertinę masinio vertinimo ataskaitas, savo pastabas ir siūlymus gali surašyti į masinio vertinimo dokumentų viešojo svarstymo su visuomene pastabų ir siūlymų registracijos žurnalą, o atskiru raštu pateiktos pastabos ir siūlymai yra registruojami Registru centro dokumentų valdymo sistemoje. Asmenys, masinio vertinimo dokumentus skaitantys internete, savo pastabas ir siūlymus gali pateikti specialiai internete sukurtame pastabų lange.

Savivaldybės administracijai perskaityti masinio vertinimo ataskaitas ir pareikšti pastabas raštu Masinio vertinimo taisyklėse skirtas vienas mėnuo. Remiantis nuo 2003 m. atliekamo masinio vertinimo viešojo svarstymo praktika, savivaldybių teikiamoms pastaboms būdingas objektyvumas ir profesionalumas. Atsižvelgiant į tokius siūlymus pasiekama geresnių vertinimo rezultatų. Į pastabas dėl zonų ribų ar nustatytų verčių vertintojas reaguoja papildomai patikrindamas tos vietovės rinkos duomenis, naujausias pasiūlos kainas, vertinimo modelių kintamųjų reikšmes ir vertinimo programos algoritmus. Vertinimas koreguojamas, jeigu juo remiantis pasiekama nekilnojamojo turto vidutinių rinkos verčių geresnė atitiktis rinkos kainoms. Suinteresuoti asmenys raštu informuojami, kaip buvo reaguojama į jų pateiktas pastabas ir siūlymus.

Pakoreguotos masinio vertinimo ataskaitos kartu su gyventojų ir savivaldybių administracijos teiktais pastabų, siūlymų raštais ir atsakymais į juos, apibendrinta tokių raštų ataskaita ir pastabų bei siūlymų registracijos žurnalais kompaktiniame diske tolesnei patikrai ir patvirtinimui teikiami Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos, statinių – Finansų ministerijai, kai masinio vertinimo rezultatai tvirtinami mokesčiams, kitais metais ataskaitas tvirtina Registru centras. Minėtųjų institucijų patvirtintos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos įgyja teisės aktų statusą ir yra paskelbiamos Teisės aktų registre: www.e-tar.lt/portal/index.html, Registru centro interneto puslapyje: www.registrucentras.lt/p/460. Masinio vertinimo dokumentai

įsigalioja nuo sausio 1 dienos. Turto vertinimo įmonė pagal patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas atnaujina nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vidutinių rinkos verčių skaičiuoklę, prieigą prie jos Registų centro puslapyje: www.registrucentras.lt/p/460 ir REGIA³² puslapyje: www.regia.lt.

4-asis administravimo posistemis (žr. 5 paveikslą) apima verčių susiejimo su registro duomenimis, duomenų pateikimo mokesčių administratoriui, apeliacijų, biudžeto formavimo, planavimo ir metodikų rengimo procedūras.

Patvirtinus nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitas – verčių žemėlapius, vertinimo modelius, skaičiuokles, jos įgyja teisinį statusą, todėl bet koks jų koregavimas yra sustabdomas. Remiantis patvirtintais dokumentais, sausio 1 dieną apskaičiuojamos visų nekilnojamojo turto objektų naujos vidutinės rinkos vertės.

Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus žemės mokesčiui apskaičiuoti, kartu ir duomenis apie apleistas žemės ūkio naudmenas, Registų centras kasmet pateikia mokesčių administratoriui ne vėliau kaip iki rugsėjo 1 dienos, statinių mokesčiui – kiekvienais metais iki vasario 1 dienos ir iki rugpjūčio 1 dienos, o duomenis apie fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančius ar jų įsigyjamus gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinius (patalpas), žuvininkystės ir inžinerinius statinius, kurių bendroji vertė didesnė nei 220 000 Eur – iki gruodžio 15 dienos. Sumedėjusiais augalais (išskyrus želdinius) apaugusius apleistų žemės ūkio naudmenų plotus, nustatytus taikant nuotolinius kartografavimo metodus, Registų centras kiekvienam žemės sklypui apskaičiuoja taikydamas GIS priemones. Tokie plotai skaičiais ir grafine išraiška yra viešai prieinami REGIA žemėlapyje³³ į paieškos lauką įvedus unikalų sklypo numerį. Kada, kokiais būdais ir kokie duomenys turi būti pateikti mokesčių administratoriui, nustatyta Registų centro ir centrinio mokesčių administratoriaus sudarytoje sutartyje.

Mokesčių administratorius, taikydamas mokesčių apskaičiavimo programą, pagal žemės ir statinių vidutines rinkos vertes, Registų centro pateiktus kadastro ir registro duomenis ir Žemės mokesčio bei Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymuose numatytas lengvatas ir mokesčio tarifus, apskaičiuoja nekilnojamojo turto mokesčius. Žemės mokesčiams taikomus mokesčio tarifus, kurių intervalas – nuo 0,01 iki 4, o statiniams – nuo 0,3 iki 3 procentų, savivaldybių tarybos nustato iki einamojo mokestinio laikotarpio birželio 1 dienos.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančių ar jų įsigyjamų gyvenamosios, sodų, garažų, fermų, šiltnamių, ūkio, pagalbinio ūkio, mokslo, religinės, poilsio paskirties statinių (patalpų), žuvininkystės statinių ir inžinerinių statinių bendrai mokestinės vertės daliai, viršijančiai:

- 1) neapmokestinamąjį dydį (220 000 eurų), bet neviršijančiai 300 000 eurų, taikomas 0,5 procento mokesčio tarifas;
- 2) 300 000 eurų, bet neviršijančiai 500 000 eurų, taikomas 1 procento mokesčio tarifas;
- 3) 500 000 eurų taikomas 2 procentų mokesčio tarifas³⁴.

Savivaldybės tarybos gali nustatyti ir kelis mokesčio tarifus, atsižvelgdamos į

³² REGIA, arba regionų geoinformacinės aplinkos paslauga, yra sukurta specialiai savivaldybėms – jų gyventojams, tarnautojams ir jose veikiančiam verslui. REGIA tikslas – sudaryti tinkamas sąlygas geografinė padėtimi grindžiamiems sprendimams priimti ir palengvinti informacijos mainus.

³³ REGIA, arba regionų geoinformacinės aplinkos paslauga, yra sukurta specialiai savivaldybėms – jų gyventojams, tarnautojams ir jose veikiančiam verslui. REGIA tikslas – sudaryti tinkamas sąlygas geografinė padėtimi grindžiamiems sprendimams priimti ir palengvinti informacijos mainus.

³⁴ Valstybinė mokesčių inspekcija [žiūrėta 2018-06-15]. Prieiga per internetą: <<http://www.vmi.lt/cms/nekilnojamojo-turto-mokestis1>>.

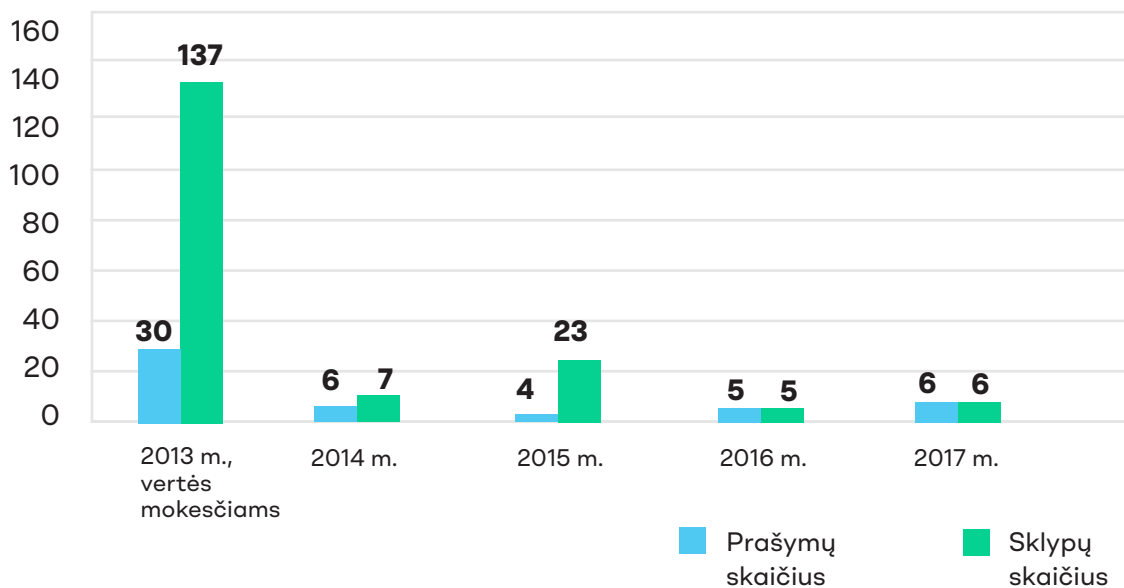
vieną arba kelis iš šių kriterijų: nekilnojamojo turto paskirtį, jo naudojimą, teisinį statusą, technines savybes, būklę, mokesčio mokėtojų kategorijas (dydį, teisinę formą ar socialinę padėtį) ar nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus). Savivaldybių tarybos turi teisę savo biudžeto sąskaita mažinti mokestį arba išvis nuo jo atleisti.

Nekilnojamojo turto mokestines vertes pagal unikalų jo numerį mokesčių mokėtojai gali sužinoti Registų centro interneto puslapyje: www.registrucentras.lt/p/460 ir REGIA žemėlapyje: www.regia.lt. Mokesčio mokėtojai pageidaujant jo nurodytu formatu vertintojas parengia Nekilnojamojo turto registro išrašą, kuriame pateikiama konkretaus nekilnojamojo turto mokestinė vertė, kadastro ir registro duomenys.

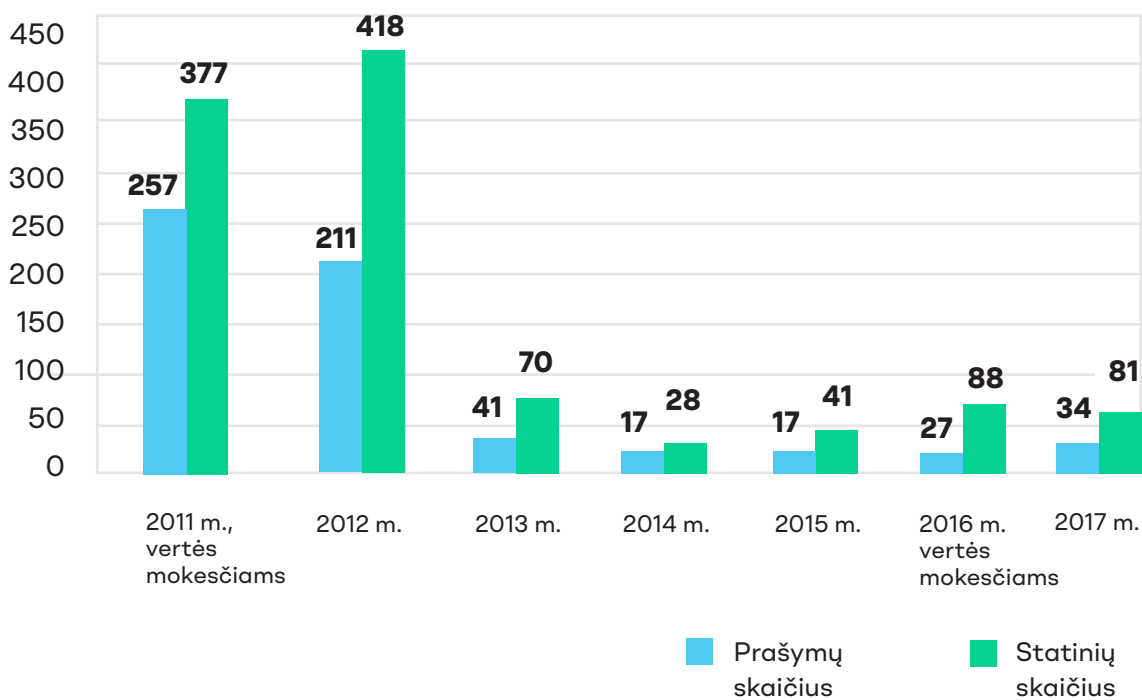
Valstybinė mokesčių inspekcija prie Finansų ministerijos (toliau – VMI) informaciją apie apskaičiuotus nekilnojamojo turto mokesčius, jo vertes, mokesčių tarifus ir pritaikytas mokesčio lengvatas skelbia interneto puslapyje: www.vmi.lt, paskyroje Mano VMI ir EDS (Elektroninio deklaravimo sistemoje). Čia elektroniniu būdu galima sumokėti mokesčius ar susigrąžinti mokesčio permoką, įregistruoti, išregistruoti ar keisti duomenis apie Lietuvos bei užsienio juridinių asmenų filialus ir atstovybes mokesčių mokėtojų registre, matyti savo skolą ar permoką mokesčių apskaitos kortelėje, elektroniniu būdu teikti reikiamus dokumentus ar juos gauti, diskutuoti mokesčių klausimais e. forume, dalyvauti nuotoliniuose mokymuose, gauti priminimus iš VMI. Mokesčių mokėtojai, elektroniniu būdu nedeklaruojantys savo turto ar pajamų ir negalintys VMI priemonėmis arba elektroniniu parašu per išorines sistemas prisijungti prie Mano VMI ar EDS, mokestinius pranešimus gauna paprastu paštu. Norintiesiems savarankiškai preliminariai apskaičiuoti žemės mokestį VMI pateikia skaičiuoklę, kurios naudojimo aprašas skelbiamas interneto svetainėje: www.vmi.lt/cms/zemes-mokescio-skaiciuokle.

Be to, mokesčių įstatymuose numatyta galimybė patikslinti mokesčiams taikomą vidutinę rinkos vertę, Registų centrui pateikiant skundą ir (arba) prašymą. Mokesčio mokėtojai savo skundus gali pateikti per tris mėnesius nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo. Gavęs skundą, Registų centras atlieka objekto kadastro duomenų, vietos adresų, verčių zonų ribų, vertinimo modelio algoritmo ir modelio kintamųjų patikrą. Tikrinama, ar mokesčiams taikoma vidutinė rinkos vertė yra apskaičiuota taip, kaip nustatyta patvirtintuose masinio vertinimo dokumentuose. Šiuos skundus Registų centras išnagrinėja ir sprendimą priima per du mėnesius nuo skundo gavimo dienos. Sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Pareiškėjo prašymą dėl mokestinės vertės tikslinimo su pateikta žemės arba statinio individualaus vertinimo ataskaita Registų centro Nekilnojamojo turto mokesčių mokėtojų skundų ir prašymų nagrinėjimo komisija išnagrinėja ir sprendimą priima ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo prašymo gavimo dienos, o pirmaisiais mokestiniais metais, kai įsigalioja nauji masinio vertinimo dokumentai – per keturis mėnesius. Registų centras apie mokesčio mokėtojo skundo ar prašymo gavimą ir dėl šio skundo ar prašymo priimtą sprendimą informuoja vietos mokesčių administratorių ne vėliau kaip per vieną darbo dieną atitinkamai nuo skundo ar prašymo gavimo arba sprendimo priėmimo dienos. Registų centro sprendimai gali būti skundžiami Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka. Dėl mokestinių verčių tikslinimo teiktų prašymų ir objektų – žemės sklypų ir statinių statistika pateikiama 15 ir 16 paveiksluose.



15 pav. Prašymų ir žemės sklypų, kurių mokesstinę vertę prašoma patikslinti, skaičiaus dinamika 2013–2017 m.
Šaltinis: sudaryta autoriaus remiantis Registru centro Nekilnojamojo turto mokesčių mokėtojų skundų ir prašymų nagrinėjimo komisijos duomenimis



16 pav. Prašymų ir statinių, kurių mokesstinę vertę prašoma patikslinti, skaičiaus dinamika 2011–2017 m.
Šaltinis: sudaryta autoriaus remiantis Registru centro Nekilnojamojo turto mokesčių mokėtojų skundų ir prašymų nagrinėjimo komisijos duomenimis

Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės 2013–2018 m. laikotarpiu, pirmaisiais 2013 m. buvo pateikta 30 prašymų dėl 137 sklypų, o paskesniais metais – nuo 4 iki 7 prašymų dėl nuo 5 iki 23 sklypų mokestinės vertės patikslinimo (žr. 15 paveikslą). Nuo 2013 m. įvertintų 2,13 mln. sklypų (žr. 18 paveikslą) tai sudaro apie 0,01 procento, o paskesniais metais – dar mažesnį mokestinių verčių tikslinimo procentą.

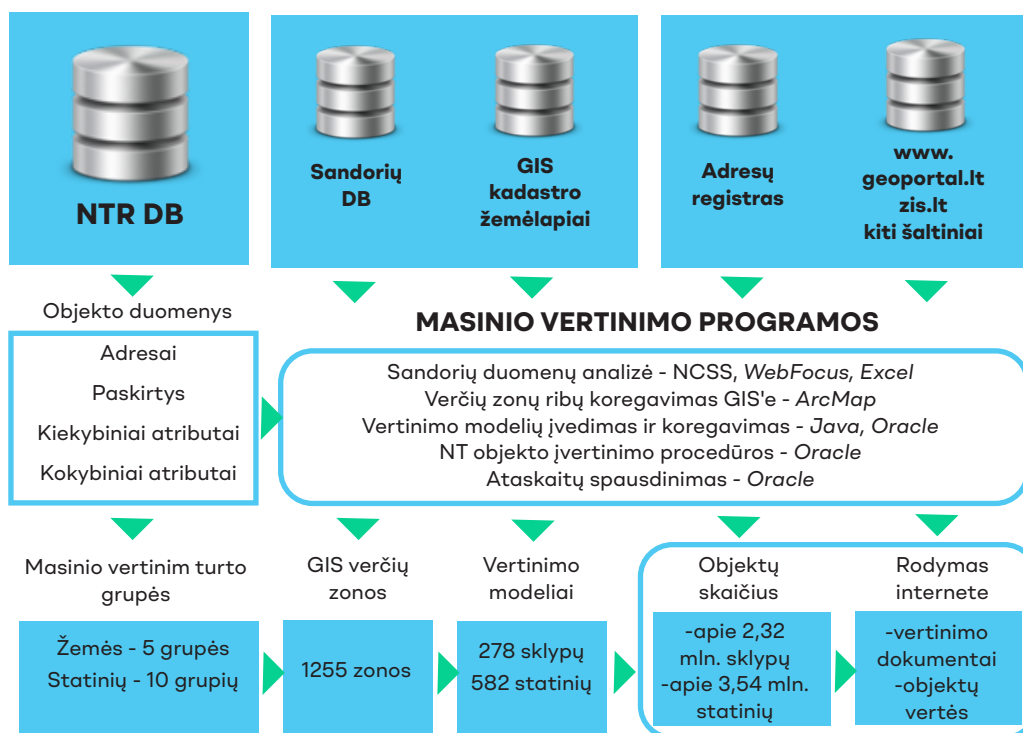
Dėl statinių vidutinės rinkos vertės tikslinimo 2011–2016 m. laikotarpiu, pirmaisiais 2011 m. metais pateikti 257 prašymai dėl 377 statinių, 2012 m. – 211 prašymų dėl 418 statinių, o paskesniais metais – nuo 17 iki 41 prašymų dėl nuo 28 iki 88 statinių mokestinės vertės patikslinimo (žr. 16 paveikslą). Nuo 2011 m. visų įvertintų statinių tai sudaro apie 0,01 procento, 2012 m. – irgi apie 0,01 procento, o paskesniais metais – dar mažesnį mokestinių verčių tikslinimo procentą.

Remiantis mokestinių verčių apeliacine tvarka užtikrinama, kad objektams, kuriems būdingos išskirtinės vietos ir būklės charakteristikos, masinio vertinimo būdu apskaičiuotos vertės tam tikra tvarka galėtų būti tikslinamos pagal jų rinkos vertes, nustatytas atlikus individualų vertinimą. Patikslintos objektų mokestinės vertės yra įvedamos į vertinimo programą ir teikiamos mokesčių administratoriui kartu su kitų objektų masinio vertinimo būdu apskaičiuotomis mokestinėmis vertėmis. Mokesčių mokėtojams mokestinės vertės yra viešai prieinamos į interneto skaičiuoklę įvedus unikalų žemės sklypo ar statinio numerį.

Masinio vertinimo sistemos duomenų bazės ir programos

Atliekant masinį žemės ir statinių vertinimą, remiamasi Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazėmis, GIS kadastro žemėlapiams, Adresų registru, Saugomų teritorijų valstybės kadastru, skelbiamais duomenimis interneto svetainėse: www.geoportal.lt ir www.zis.lt, bendrųjų planų, komunikacijų apsaugos zonų, saugomų teritorijų, apleistų žemės ūkio naudmenų GIS duomenimis.

Taikomos šios programos: sandorių duomenų analizės – *NCSS, WebFOCUS, Excel*; verčių zonų ribų koregavimo geografinėje informacinėje sistemoje – *ArcMap*; vertinimo modelių įvedimo ir koregavimo – *Java, Oracle*; nekilnojamojo turto objekto įvertinimo procedūrų – *Oracle*; ataskaitų spausdinimo – *Oracle*. Minėtųjų priemonių tarpusavio sąveikos schema pateikiama 17 paveiksle.



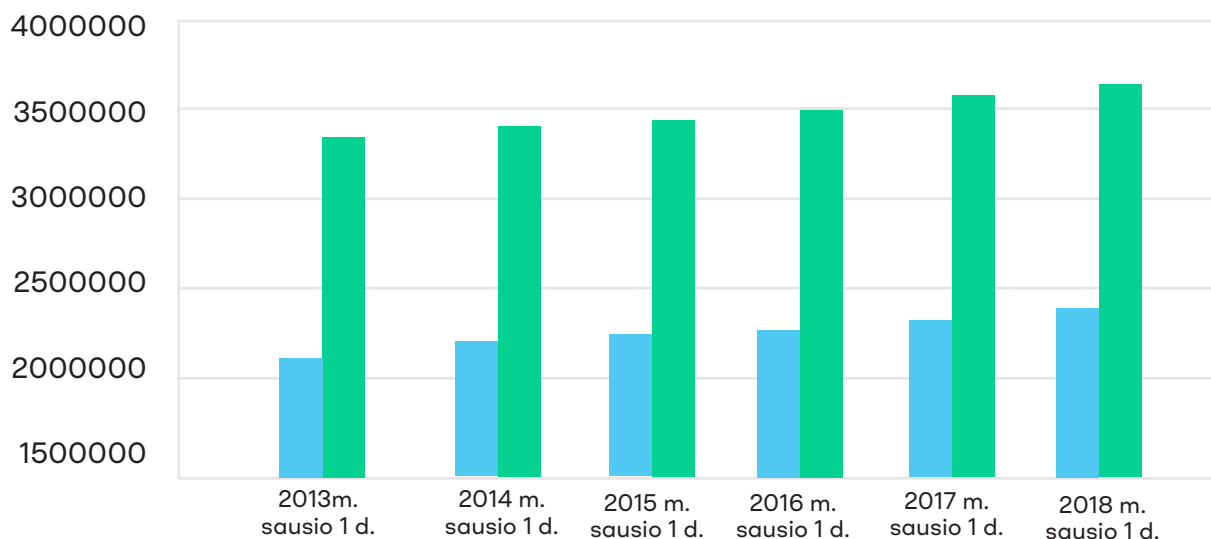
17 pav. Masiniam vertinimui taikomų informacinių priemonių schema
 Šaltinis: valstybės įmonė Registų centras³⁵

Taikomos programos padeda tinkamai užtikrinti duomenų valdymą, leidžia automatizuotai apskaičiuoti visų Nekilnojamojo turto registro nekilnojamojo turto objektų vertes ir jas priskirti turto savininkams, teikti informaciją asmenims ir suinteresuotosioms institucijoms. Automatizuotų techninių priemonių kompleksas sudaro kompiuterizuotą masinio vertinimo sistemą – CAMA (angl. *computer-assisted mass appraisal system*).

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos rezultatai ir jų taikymas

Taikant masinio vertinimo sistemą, kasmet įvertinami visi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai, patalpos ir pastatai. Žemės sklypų vertinimo apimtys kasmet padidėja apie 2 procentus, patalpų ir pastatų – apie 1 procentą. 2018 m. sausio 1 d. buvo įvertinta apie 2,36 mln. žemės sklypų ir apie 3,57 mln. pastatų bei patalpų, iš viso – apie 5,93 mln. nekilnojamojo turto objektų (žr. 18 paveikslą).

³⁵ Savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos. Valstybės įmonė Registų centras [žiūrėta 2018-06-15]. Prieiga per internetą: <<http://www.registrucentras.lt/p/460>>.



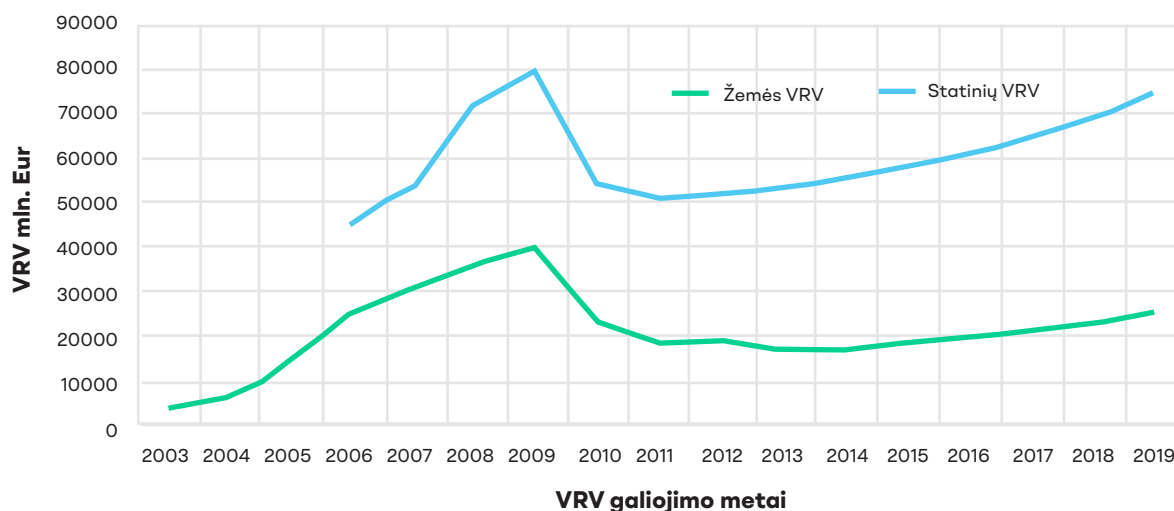
Žemės sklypų sk.	2131734	2184372	2230092	2274809	2319981	2361774
Pastatų ir patalpų sk.	3417987	3450162	3478944	3506595	3538639	3570110

18 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų, patalpų ir pastatų statistika

Šaltinis: sudaryta autoriaus remiantis Nacionalinės žemės tarnybos ir Registru centro duomenimis³⁶

2003–2019 m. masiniu vertinimo būdu įvertinto šalies nekilnojamojo turto vidutinių rinkos verčių dinamika pateikiama 19 paveiksle.

Žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių (VRV) dinamika šalyje
2003 - 2019 m. laikotarpiu



19 pav. Šalies nekilnojamojo turto vidutinių rinkos verčių dinamika 2003–2019 m.

Šaltinis: sudaryta autoriaus remiantis Registru centro žemės ir statinių masinio vertinimo duomenimis

³⁶ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2013–2017 m. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas; Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys, 2013–2017 m. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir valstybės įmonė Registru centras.

Būtina atkreipti dėmesį, kad paveikslu grafikuose, abscisės ašyje nurodytiems kalendoriniams metams pateiktos vidutinės rinkos vertės yra nustatytos remiantis ankstesniųjų metų liepos mėnesio nekilnojamojo turto rinkos kainų padėtimi. Dėl minėtosios aplinkybės vidutinės rinkos vertės nurodytųjų metų pradžioje yra puse metų vėlesnės, o metų pabaigoje – pusantrų metų vėlesnės, palyginti su realia rinkos konjunktūra. Nuo 2003 m. didžiausios nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės buvo nustatytos 2009 metais: žemės – apie 40 mlrd. Eur, pastatų – apie 80 mlrd. Eur. Dėl ekonomikos krizės kritus nekilnojamojo turto rinkos kainoms, statiniams 2011 m. ir žemei 2011–2014 m. laikotarpiu buvo nustatytos žemiausios nuo masinio vertinimo pradžios nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės: žemės – apie 20 mlrd. Eur, statinių – apie 50 mlrd. Eur. Vėlesniu laikotarpiu fiksuojamas nuoseklus žemės ir statinių vertės didėjimas.

Taikant nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemą apskaičiuotomis vidutinėmis rinkos vertėmis naudojasi valstybė, privačios verslo įmonės ir fiziniai asmenys. Vertėmis remiamasi nustatant:

- nuo 2006 m. patalpų ir pastatų mokesčius;
- nuo 2013 m. žemės mokesčius;
- valstybės žemės pradinę pardavimo kainą aukcione;
- valstybės žemės nuomos kainą;
- valstybei priklausančių statinių nuompinigių;
- paveldimo turto mokestį;
- teisę į piniginę socialinę paramą;
- notarų paslaugų kainas sudarant nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo ir kitas turto naudojimo sutartis;
- turto registravimo Nekilnojamojo turto registre paslaugų kainas;
- deklaruojamojo turto vertę.

Remiantis vidutinėmis rinkos vertėmis vedama nekilnojamojo turto statistinė apskaita, verčių zonų žemėlapiams vadovaujama rengiant žemės konsolidacijos projektus, vertinant visuomenės poreikiams paimamą turtą, sprendžiant kompensacijų skyrimą išlaikant ir įsigyjant turtą socialiai remtiniams asmenims.

Registų centro Vertinimo valstybės reikmėms skyrius kasmet iki sausio 1 dienos parengia ir įmonės direktorius įsakymu patvirtina:

- nekilnojamojo turto normatyvinės vertės piniginei socialinei paramai nepasiturintiems gyventojams gauti (nustatomos remiantis vidutinėmis rinkos vertėmis);
- gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų vidutines statybos vertes;
- vietovės pataisos koeficientus pagal turto paskirtį ir vietovę.

Įsakymai yra skelbiami Teisės aktų registre ir Registų centro interneto svetainėje: registrucentras.lt/p/460. Dokumentų paaiškinimai pateikiami toliau.

Nekilnojamojo turto normatyvinės vertės piniginei socialinei paramai nepasiturintiems gyventojams gauti. Normatyvinės vertės ploto vienetui yra apskaičiuojamos nustatyta tvarka pagal masinio vertinimo vertes, atsižvelgiant į vietovę (verčių zonas), turto paskirtį, plotą ir kitas kadastrines turto charakteristikas. Jais taiko savivaldybių socialinės rūpybos skyriai viso asmens nuosavybės teise registruoto nekilnojamojo turto normatyvinei vertei apskaičiuoti ir sprendimui dėl pareiškėjo teisės į piniginę socialinę paramą priimti. Skaičiavimai atliekami taikant kompiuterizuotą

Socialinės paramos šeimai informacinę sistemą (SPIS). Ši sistema padeda susumuoti nekilnojamojo, deklaruoto kilnojamojo, finansinio ir kito vertingo turto normatyvines vertes, jų sumą sulygina su aktualiomis vidutinėmis turto rinkos vertėmis ir pateikia išvadą dėl piniginių paramos skyrimo. Nekilnojamojo turto duomenis kartu su aktualiomis jo vidutinėmis rinkos vertėmis į SPIS teikia Registru centras. Neregistruoto nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant Registru centro sukurtą interneto skaičiuoklę.

Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų vidutinės statybos vertės. Šias vertes nustato Registru centras, valstybės institucijos jas taiko valstybės turto nuomos mokesčiui apskaičiuoti.

Vietovės pataisos koeficientai pagal turto paskirtį ir vietovę. Šie koeficientai apskaičiuojami atliekant statinių pardavimo kainų ir jų atkuriamųjų verčių santykio analizę pagal paskirtį ir verčių zonas. Jie taikomi apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę ne rinkos objektų: inžinerinių, gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų (autobusų, geležinkelio vagonų, orlaivių, elingų ir pan.), transporto, specialiosios, ūkio, fermų, šiltnamių paskirties ir nebaigtos statybos statinių.

Vis dažniau pateikiamomis nekilnojamojo turto vidutinėmis rinkos vertėmis ir masinio vertinimo ataskaitų informacija remiasi privačios įmonės, vykdančios su nekilnojamoju turto susijusių veiklų. Minėtini šie atvejai:

- bankai, priimdami sprendimus dėl įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės;
- investuotojai, sprenddami nekilnojamojo turto įsigijimo ar nuomos klausimus;
- turto savininkai, apskaičiuodami mokesčius ir planuodami veiklos perspektyvą;
- atliekant nekilnojamojo turto individualų vertinimą (vertinimo patikrą), nustatant vertei svarbias aplinkybes.

Nekilnojamojo turto sandorių bazė, sukurta masinio vertinimo sistemos darbui užtikrinti, interneto priemonėmis ir pateikdami užklausas Registru centrui elektroniniu paštu efektyviai naudojasi individualūs vertintojai. Tokia paslauga jiems būtina nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertes, atliekant rinkos analizę, rengiant rinkos apžvalgas.

Privatūs asmenys vidutinėmis rinkos vertėmis remiasi nustatydami jiems priklausančio parduodamo nekilnojamojo turto kainas, tikrindami įsigyjamojo turto pasiūlos kainas, planuodami išlaidas nekilnojamojo turto mokesčiams, apskaičiuodami turto paveldėjimo mokesčius ir kitiems tikslams.

Ateityje nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertes svarstoma taikyti antstolių organizuojamuose aukcionuose, kai reikia nustatyti nekilnojamojo turto pradinę pardavimo kainą, apdraudžiant nekilnojamojo turto draudimo įmokoms, taip pat nuostoliams ir kompensacijoms apskaičiuoti.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos rezultatų teikimas

Masinio vertinimo sistemos rezultatus sudaro tekstiniai ir grafiniai duomenys. Jie teikiami skaitmeniniais formatais internetu, kompaktiniuose diskuose ir kitomis techninėmis priemonėmis. Internetu, atliekant paiešką puslapyje: registrucentras.lt/p/460, teikiamos šios vertės, dokumentai ir duomenys³⁷:

- vidutinės rinkos vertės ir mokesstinės vertės atliekant paiešką pagal unikalų

³⁷ Valstybės įmonės Registru centro interneto puslapis [žiūrėta 2018-06-15]. Priega per internetą: <www.registrucentras.lt/p/460>.

nekilnojamojo turto numerį;

- vidutinės rinkos vertės ir verčių zonų ribos atliekant paiešką REGIA žemėlapyje pagal savivaldybes;

- mokestinės ir vidutinės rinkos vertės išrašai;

- istorinės vidutinės rinkos ar mokestinės vertės pažymos;

- masinio vertinimo dokumentai, viešo svarstymo medžiaga atliekant užklausas pagal savivaldybes ir vertinimo metus;

- šalies teritorijos naujausi lyginamieji verčių žemėlapiai.

Susisteminta masinio vertinimo informacija pagal individualias sutartis duomenų paketais teikiama Valstybinei mokesčių inspekcijai, Žemės ūkio ministerijai, Statistikos departamentui, savivaldybių administracijoms, miškotvarkos ir kitoms tarnyboms.

Vienas iš svarbių Masinio vertinimo sistemos komponentų – Nekilnojamojo turto sandorių bazė, sukurta masiniam vertinimui. Ji yra paklausi ir aktyviai eksploatuojama rengiant rinkos duomenų statistinius paketus, teikiant duomenis privačioms vertinimo įmonėms, teismo ekspertams, nekilnojamojo turto analitikams, mokslo ir savivaldos institucijoms, bankams, turto plėtros įmonėms ir kitiems asmenims. Ši bazė sukurta 1998 m. ir kasmet papildoma daugiau nei 100 tūkst. sandorių. Sandorių bazėje iš viso sukaupta apie 2,4 mln. notariškai patvirtintų įvykusių sandorių, kurie apima visos šalies teritorijos ir viso nekilnojamojo turto – žemės ir statinių rinką. Registruoti vartotojai sutartiniais pagrindais rinkos duomenis ir kitą informaciją gauna interneto priemonėmis prie duomenų bazės užklausų prisijungdami interneto puslapyje: www.registrucentras.lt/p/592. Vartotojams teikiamos šios priemonės ir informacija³⁸:

- verčių skaičiuoklė su laiko pataisos funkcija;
- nekilnojamojo turto sandorių kainų internetinė paieška;
- nekilnojamojo turto sandorių kainų užklausa elektroniniu paštu;
- žemės ir statinių pardavimo sandorių objektų skaičius;
- rinkos duomenų dinamika;
- pirkimo–pardavimo sandorių kainų vidurkiai;
- aktualių sričių rinkos tyrimai ir turto vertės;
- neįregistruoto turto vertės skaičiuoklė;
- metiniai 2007–2012 m. rinkos sandorių duomenų paketai;
- įkainiai.

Vartotojams, nepasirašiusiems rinkos duomenų teikimo sutarties, būtina užpildyti prašymo formą dėl nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenų teikimo ir atsiųsti ją elektroniniu paštu rinkos.duomenys@registrucentras.lt arba adresu: Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius.

Atsižvelgdamas į skirtingus vartotojų poreikius ir norą patiems platinti Registru centro duomenų bazėje sukauptus sandorių duomenis, Registru centras yra pasirengęs sutartiniais pagrindais suteikti galimybę savo serveriuose kurti rinkos duomenų bei analitines taikomąsias programas integruojant ir panaudojant kitus įmonės tvarkomų registru (pvz., Adresų registro) bei informacinių sistemų (pvz., GIS) duomenis³⁹.

Masinio vertinimo sistemos privalumai ir tobulinimo darbai

Registru centre sukurta nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistema atlieka

³⁸ Valstybės įmonės Registru centro interneto puslapis [žiūrėta 2018-06-15]. Prieiga per internetą: <www.registrucentras.lt/p/592>.

³⁹ Ibid.

jai priskirtą funkciją – apskaičiuoja viso Nekilnojamojo turto registre įregistruoto turto vertes, jas nustato remdamasi rinkos principais pagrįstais vertinimo metodais, užtikrina kasmetinį viso turto pervertinimą minimaliomis sąnaudomis, vertinimo rezultatus pateikia skaitmeniniu formatu pagal pageidaujamus parametrus, laikotarpius ir apimtis. Sistemos privalumai yra šie:

- masinio vertinimo sistemą ir nekilnojamojo turto kadastro, registro bei rinkos duomenis administruoja viena įmonė – Registų centras. Vienoje įmonėje sukaupti duomenys ir joje dirbantys specialistai padeda užtikrinti nuolatinį kvalifikuotą masinio vertinimo sistemos tobulinimą, jos techninę priežiūrą, mažina sistemos palaikymo sąnaudas;

- duomenys apie nekilnojamąjį turtą kaupiami ir viso turto vertinimas atliekamas taikant bendrąją tvarką, tai padeda užtikrinti sistemos nuoseklumą ir patikimumą;

- Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė rinkos duomenimis (pardavimo ir nuomos kainomis) interneto priemonėmis papildoma per NETSVEP programą, sudarant turto perleidimo sutartis notarų biuruose. Toks rinkos duomenų teikimas iš notarų biurų padeda užtikrinti jų išsamumą ir patikimumą;

- masinį vertinimą atlieka Registų centro specialistai – atestuoti nekilnojamojo turto vertintojai. Jų sukauptos profesinės žinios ir praktinė patirtis padeda užtikrinti gerą masinio vertinimo kokybę;

- turto vertei reikšmingi veiksniai ir vertinimo modelių koeficientai nustatomi statistiniais metodais analizuojant didelės apimties rinkos duomenis. Tokiu būdu sudarytais vertinimo modeliais apskaičiuojamos vertės yra pakankamai tikslios ir objektyvios;

- visi masinio vertinimo darbai atliekami programine įranga ir yra maksimaliai automatizuoti;

- dėl kasmet atliekamo viso turto pervertinimo užtikrinamas vertinimo rezultatų aktualumas, tai itin svarbu esant dinamiškai nekilnojamojo turto rinkai;

- atskiros žemės sklypų ir statinių nustatytos vertės leidžia kiekvienai iš šių turto grupių planuoti ir taikyti skirtingas mokesčių normas, lanksčiau pritaikyti tam tikras apmokestinimo išlygas ir atskirai kiekvienai grupei apskaičiuoti mokesčius;

- vertinimo rezultatai yra teigiamai vertinami visuomenės, taikomi ne tik nekilnojamojo turto mokesčiams, bet ir kitoms valstybės reikmėms, verslo ir privačių asmenų poreikiams;

- atlikti vertinimo darbai ir jų rezultatai yra vieši, lengvai prieinami interneto priemonėmis;

- visa masinio vertinimo sistema yra pagrįsta ekonominiu požiūriu. Vertinimo darbai atliekami per gana trumpą laiką ir jiems nereikia didelių papildomų techninių bei finansinių išteklių.

Kasmet tobulinama Masinio vertinimo sistema ir kaskart vis plačiau taikomi teritorijų planavimo dokumentų, turto apribojimų GIS duomenys padeda gerokai tiksliau įvertinti turtą. Ateityje numatoma vietos įtaką įvertinti GIS priemonėmis taikant izohipsių principą ir taip išvengti pernelyg staigaus gretimų zonų verčių pokyčio, detaliau nustatyti objekto lokalizaciją infrastruktūros ir taršos taškų atžvilgiu, jo konfigūraciją, masinio vertinimo verčių kontrolei taikyti dirbtinių neuroninių tinklų modulius. Sistemos tobulinimo ir rezultatų (verčių) tikslinimo darbus stengiamasi pagrįsti ekonominiu požiūriu.

Tolesnė vertinimo sistemos raida priklausys nuo informacijos šaltinių ir programinės įrangos progreso, valstybės institucijų ir visuomenės poreikio gauti informacijos apie turto vertes sprendžiant šalies ekonominius, finansinius, ūkio ir privataus verslo plėtros bei socialinius klausimus. Registų centras šiuo metu turi galimybių teikiamas nekilnojamojo turto vertes susieti su informacija, kaupiama šios įmonės tvarkomuose Nekilnojamojo turto kadastro ir registro, Hipotekos, Adresų, Gyventojų, Juridinių asmenų, Sutarčių, Įgaliojimų, Turto arešto aktų, Vedybų sutarčių, Neveiksnių ir ribotai veikusių asmenų, Testamentų registruose.

Registų centro laimėjimai masinio vertinimo srityje, sistemos kūrėjai

Minėtoji nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistema yra pažangi ir šiuolaikiška, tarptautinių organizacijų pripažinta kaip viena iš geriausių pasaulyje. Sistemos privalumai: daugiafunkcis skaitmeninis Nekilnojamojo turto registras ir kadastras, rinkos duomenų rinkimas NETSVEP programa, automatizuotas nekilnojamojo turto objektų verčių apskaičiavimas, masinio vertinimo rezultatų teikimas internetu vartotojams, – buvo pastebėti tarptautinių vertinimo organizacijų ir nuolat sulaukia dėmesio iš užsienio šalių, siekiančių pritaikyti šias technologijas savo rinkai. Pažangos pasiekta bendradarbiaujant su užsienio šalių nekilnojamojo turto registų ir masinio vertinimo sistemų kūrimo ekspertais, perdavusiais Lietuvos vertintojams patirtį vykdant tarptautinius projektus: 1998–2002 m. su Švedija (*Swedesurvey*), 2001–2003 m. su Suomija (*National Land Survey*), 1998 m. ir iki šiol projektas tęsiamas su JAV (*Lincoln Institute of Land Policy*), 2005 m. – su Didžiąja Britanija (*IRRV*). Svarbios turto vertinimo informacijos buvo sukaupta per tarptautinius seminarus, konferencijas ir privačias diskusijas su Vokietijos, Danijos, Lenkijos, Latvijos, Estijos, Ukrainos ir kitų šalių specialistais bei organizacijų vadovais. Registų centre sukurta Nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistema buvo įvertinta šiais apdovanojimais:

- 2003 m. Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos (IAAO) skirtas apdovanojimas vertinimo organizacijai už sėkmingai pritaikytą techninę, metodinę ir administravimo programą, kuri yra sudėtinė vertinimo sistemos dalis bei svarus indėlis į teisingą nekilnojamojo turto apmokestinimą;
- 2007 m. Tarptautinio pajamų, reitingavimo ir vertinimo instituto (angl. *Institute of Revenues Rating and Valuation, IRRV*) Lietuvos masinio vertinimo sistema pripažinta efektyviausia Europoje.



20 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo apdovanojimai, apdovanojimo ceremonijos akimirka

Šaltinis: Registų centro archyvinė medžiaga

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos kūrimo svarbiausi darbai valstybės įmonėje Registų centre buvo atlikti šiai įmonei vadovaujant direktoriui Kęstučiui Sabaliauskui. Jo iniciatyva ir pastangomis buvo gautas šalies atsakingųjų institucijų pritarimas dėl tokios sistemos kūrimo ir jos būtinumo sprendžiant šalies fiskalinius, turto apskaitos, pajamų deklaravimo ir socialinės rūpybos klausimus. Nekilo abejonių, kad puikių rezultatų bus pasiekta kuriant vertinimo sistemą Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenų bazėje, maksimaliai automatizuojant vertinimo procesus. Direktoriaus nuolat skiriamas dėmesys vertinimo sričiai, jo efektyvūs sprendimai dėl rinkos duomenų kaupimo, naujausių technologijų diegimo į Nekilnojamojo turto registro ir masinio vertinimo sistemas sudarė sąlygas pasiekti geriausių rezultatų.

Nuo masinio vertinimo sistemos kūrimo pradžios iki 2018 m. darbams vadovavo ir už sistemos veikimą buvo atsakingas direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui Arvydas Bagdonavičius. Jo kuruojamai sričiai būdingas naujoviškumas, pažangių technologijų diegimas atliekant didelės apimties duomenų statistinę analizę, GIS informacijos taikymas, reikiamų specialistų pritraukimas.

Centrinėje įmonėje ir filialų padaliniuose, 2016 m. reorganizuotuose į Centrinės įmonės Vertinimo valstybės reikmėms skyrių, nuo įmonės įsteigimo dirbo maždaug 67 darbuotojai: Albina Aleksienė 1997–2017 m.; Antanas Tumelionis 1997 m.– iki dabar; Algimantas Mikėnas, Marius Aleknavičius 1998–2001 m.; Vytautas Kavaliauskas 1999–2012 m.; Lidija Zavtrakova 2001–2018 m.; Algimantas Bubliskas, Alma Cikockienė, Asta Paškevičienė, Diana Jakutytė, Irena Kučinskienė, Julijus Ukanis, Jurgita Kavaliauskienė, Lina Kanišauskienė, Loreta Dūdienė, Veronika Valentinavičienė, Zenona Gedminaitė, Zita Savukaitienė 2002 m. – iki dabar, Elena Krikštolaitienė 2002–2010 m.; Giedrė Misiūnienė 2002–2006 m.; Ramūnas Pratkus 2002–2005 m.; Aušra Kandzerkaitė 2002–2004 m.; Romas Petrauskas, Vīgita Nainienė 2003 m. – iki dabar; Vida Labuckaitė 2003–2017 m.; Valdemaras Makarevičius 2003–2013 m.; Danguolė Kazlauskienė 2003–2012 m.; Arūnas Abželtis 2003–2010 m.; Marius Makutis 2003–2005 m.; Aušra Aginienė, Jurgita Jagučanskienė, Mariana Makovskė, Martynas Bukelis, Nijolė Bieliauskienė, Nijolė Valaitienė 2005 m. – iki dabar; Ernestas Varanavičius 2005–2016 m.; Aida Čeičienė 2005–2015 m.; Olga Gorelik 2005–2014 m.; Steponas Deveikis 2005–2013 m.; Ligita Urbutienė 2005–2011 m.; Gintarė Tumaitė 2005–2010 m.; Aušra Šukytė 2006–2008 m.; Ginta Bagdonavičienė 2006–2007 m.; Aušra Baronaitė-Deveikienė, Tomas Ramanauskas 2007 m. – iki dabar; Indrė Rubežienė 2008 m. – iki dabar; Rita Mačerauskienė 2008–2012 m.; Diana Jomantienė 2008–2010 m.; Donata Markulė 2009 m. – iki dabar; Diana Sėjūnienė 2010 m. – iki dabar; Roberta Navickaitė, Vilma Monkeliūnienė 2011–2015 m.; Justas Šimašius 2010–2012 m.; Albinas Oleandras, Dovilė Karlonė, Kristina Bakanienė 2012m. – iki dabar; Indra Burneikaitė 2012–2015 m.; Ginta Bagdonavičienė 2012–2013 m.; Božena Sinickaja, Sandra Kucinienė 2013 m. – iki dabar; Justė Valančiauskienė 2013–2015 m.; Daiwa Wolyniec 2015 m. – iki dabar; Rūta Kliunkienė 2015–2017 m.; Agnežka Stankevič 2015–2016 m.; Dovilė Gaubaitė, Gintarė Matulienė, Miglė Lazauskaitė, Mindaugas Sadauskas 2016 m. – iki dabar.

Tai įvairių profesijų specialistai, kūrę masinio vertinimo sistemą ir ją administravę

bei šiuo metu sistemą tobulinantys ir palaikantys jos funkcionavimą, atliekantys masinio vertinimo, programavimo, duomenų analizės, GIS taikymo, teisės srities darbus. Dauguma iš jų yra atestuoti nekilnojamojo turto vertintojai, turintys specialiųjų turto vertinimo žinių ir individualaus vertinimo patirties. Būtina pabrėžti, kad vertintojų kvalifikacija yra itin svarbi apibrėžiant vertinimo sistemos funkcijas, kuriant skaičiavimų algoritmus ir rezultatų patikras, optimizuojant būtinus vertinimui duomenis, atliekant rinkos analizę ir priimant sprendimus dėl rinkos vertei darančių įtaką veiksnių, sudarant nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą atitinkančius verčių žemėlapius bei vertinimo modelius. Visi vertintojai turi aukštąjį universitetinį išsilavinimą, kai kurie iš jų yra nekilnojamojo turto vadybos magistrai, turto vertintojus vienijančių profesinių asociacijų nariai.

Skyriuje dirbantys programuotojai užtikrina, kad vertinimo sistemą palaikančios programos veiktų pagal nustatytą tvarką, nuolat papildo jas naujomis funkcijomis, vertinimo rezultatų patikromis, diegia naujas programų versijas, sutrikimų atvejais susisiečia su programų administratoriais ir pašalina programų darbo trukdžius. Duomenų analizės specialistai teikia rinkos ir kadastro duomenis bei jų statistinę informaciją pagal vertintojų užklausas, apimančias keleto savivaldybių arba visos šalies tam tikros grupės nekilnojamojo turto. Be to, atlieka visų šalies savivaldybių nekilnojamojo turto vertinimo rezultatų analizę, informuoja vertintojus apie per didelius rinkos kainų ir verčių santykinį rodiklių nuokrypius, teikia vertintojams informaciją statistinės NCSS programos taikymo ir statistinių rodiklių klausimais.

GIS specialistai užtikrina vektorinių duomenų taikymą masiniam vertinimui, pagal kadastro žemėlapių ir teminių GIS sluoksnių duomenis apskaičiuoja vertinimui reikalingus plotus, teikia įmonės GIS skyriams užduotis dėl masiniam vertinimui reikalingų duomenų pateikimo ir jų valdymo funkcijų sukūrimo.

Teisininko kvalifikaciją turintis darbuotojas nagrinėja skundus ir prašymus dėl mokesstinės vertės patikslinimo, rengia atsakymus į asmenų bei valstybės institucijų raštu pateiktus klausimus apie nekilnojamojo turto vertinimą, verčių apeliacinę tvarką, atstovauja įmonei sprendžiant ginčus teismuose.

Visas minėtasis kolektyvas kartu su įmonės kadastro, registro, informacinių sistemų projektavimo, duomenų banko, interneto paslaugų, GIS projektavimo ir administravimo, adresų registro padalinių specialistais užtikrina sklandų nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos darbą. Šios sistemos teikiami vertinimo duomenys yra svarbūs šalies nekilnojamojo turto apmokestinimo ir daugeliui kitų su turto vertėmis susijusių turto valdymo sričių.

Literatūros sąrašas

1. ALEKNAVIČIUS, A. Nekilnojamojo turto vertinimas. Kaunas: Ardiva, 2008. Prieiga per internetą: <www.asu.lt/file.doc?id=23193>6>.
2. ALEKSIENĖ, A.; TUMELIONIS, A. Kompiuterizuotos žemės masinio vertinimo sistemos kūrimas Lietuvoje. Tarptautinės konferencijos „E informacijos apie žemės rinką aktyvinimas Vidurio ir Rytų Europos šalyse“ medžiaga. Centrinės Europos žinių apie žemę centras: Budapeštas, 2005 m. gegužės 9–10 d.
3. ALEKSIENĖ, A.; TUMELIONIS, A.; KAVALIAUSKAS, V.; ZAVTRAKOVA, L.; PAŠKEVIČIENE, A. Nekilnojamojo turto vertės žemėlapiai Lietuvoje – vizija ir realybė. Tarptautinės konferencijos „Europos Sąjunga – 2004: iššūkiai, procesai ir Europos studijos“ medžiaga. Kaunas, 2003 m. balandžio 25–26 d.
4. ANGE, D. M.; GILLIAM, R. L., and other. Property Assessment Valuation. International Association of Assessing Officers. Kansas City, Missouri, 2010.
5. BAGDONAVIČIUS, A.; DEVEIKIS, S.; RAMANAUSKAS, R. Automated Valuation System for Real Estate Tax Appeals (Paper and Presentation). FIG Working Week 2008 – Integrating the Generations and FIG/UN-HABITAT Seminar – Improving Slum Conditions through Innovative Financing, 14-19 June, 2008, Stockholm, Sweden. Proceedings (ISBN 978-87-90907-67-9) at a CD Rom and Website: <http://www.fig.net/pub/fig2008/papers/ts01d/ts01d_03_bagdonavicius_etal_2927.pdf>.
6. BAGDONAVIČIUS, A.; TUMELIONIS, A. Nekilnojamojo turto vertinimas Lietuvoje 2005 m. Tarptautinės konferencijos „Nekilnojamojo turto vertinimas mokesčiams ir nekilnojamojo turto mokesčių institucijų kūrimas“ medžiaga. Federalinė nekilnojamojo turto kadastro agentūra, ES TACIS, Švedijos žemės tarnyba. Maskva, 2005 m. lapkričio 1–2 d.
7. BAGDONAVIČIUS, A.; TUMELIONIS, A. Žemės masinis vertinimas – kodėl ir kaip. Konferencijos „Efektyvus turto valdymas“ medžiaga. Lietuvos turto vertintojų asociacija. Vilnius: Vilniaus universitetas, 2004 m. spalio 7–8 d.
8. DEVEIKIS, S.; BAGDONAVIČIUS, A. Towards an Efficient Property Markets in Lithuania – the Impact on Valuation . – Paper presented in the FIG XXII International Congress, Washington D. C., USA; April 19–26, 2002. / T. S. 9.2. New Directions in Valuation Methodologies. ISBN 87-90907-20-5. – Copenhagen: FIG, 2002. – P. 197–198; CD-Rom and site: <http://www.fig.net/pub/fig_2002/Ts9-2/TS9_2_deveikis_bagdonavicius.pdf>.
9. GALINIENĖ, B. Turto ir verslo vertinimo sistema: formavimas ir plėtros koncepcija. Vilnius: Vilniaus universitetas, 2004.
10. GALINIENĖ, B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos. Vilnius: Vilniaus universitetas, 2015.
11. ECKERT, J. K.; GLOUDEMANS, R. J.; ALMY, R. R. Property Appraisal and Assessment Administration. The International Association of Assessing Officers. The International Association of Assessing Officers. 860 p. Chicago, Illinois, 1997.
12. GLOUDEMANS, R. J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
13. MALME, J. H.; POWERS, S.; TIITS, T.; YOUNGMAN, J. M. Rinkos vertė ir masinio vertinimo koncepcija. Seminaro „Žemės ir pastatų apmokestinimas pagal rinkos vertę“, įvykusio Vilniuje 1997 m. spalio 9–11 d., medžiaga. Kembridžas: Linkolno žemės panaudojimo institutas, 1997.

14. MARK, R. L.; MICHELLE, M. T. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
15. MARVIN, L. W. An Introduction to Statistics for Appraisers. Appraisal Institute, Chicago, 2009.
16. MATTSSON, K. Nekilnojamojo turto vertinimas. Seminarų medžiaga. Švedijos nacionalinės žemės tarnyba, 1998–2003.
17. MIKŪTA, B. Žemės kadastro ir registro raida Lietuvoje, Žemės reformos žemėtvarkos darbai 1991–2016 m. Akademija, 2017.
18. MÜLLER, A.; TIITS, T.; TAMSON, A. Rinkos informacijos panaudojimas žemės ir pastatų mokesčiai vertei nustatyti. Seminaro medžiaga. Talinas, 1997 m. balandžio 8–10 d.
19. RASLANAS, S. Nekilnojamojo turto vertinimo pagrindai. Vilnius: Gedimino technikos universitetas, 1999.
20. SANBERG, J. Nekilnojamojo turto vertinimas mokesčiams. Seminaro medžiaga. Vilnius, 1998 m. kovo 16–19 d.
21. TUMELIONIS, A. Baigiamasis magistro darbas „Butų masinio vertinimo modelio sudarymas“. Vilnius: Gedimino technikos universitetas, 2001.
22. TUMELIONIS, A. Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – istorinė raida, pasiekimai, perspektyva. Iš: Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos. Mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga. Vilnius, 2009 m. kovo 26–27 d., p. 118–127.
23. TUMELIONIS, A. Masinis žemės ir statinių vertinimas Lietuvoje. Privati erdvė, Vilnius, 2006.
24. TUMELIONIS, A. Masinis žemės vertinimas Lietuvoje. Žemėtvarka ir hidrotechnika, Vilnius, 2004.
25. TUMELIONIS, A. Valstybinio žemėtvarkos instituto vaidmuo kuriant masinio vertinimo sistemą Lietuvoje. Tarptautinės konferencijos medžiaga. Vilnius: Gedimino technikos universitetas, 1997 m. vasario 6–7 d.
26. TUMELIONIS, A.; KANIŠAUSKIENĖ, L.; KASPERAVIČIENĖ, G. Automatizuotų vertinimo sistemų taikymas masiniame vertinime. Konferencijos „Informacinės technologijos statybos srityje“ medžiaga. Vilnius: Gedimino technikos universitetas, 2005 m. lapkričio 29–30 d.
27. XARRISON, G. S. Nekilnojamojo turto vertinimas (rusų k.). Maskva, 1994.

Lietuvos Respublikos įstatymai

28. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
29. Žemės mokesčio įstatymas.
30. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
31. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.

Lietuvos Respublikos teisės aktai

32. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
33. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“.

34. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinio taisyklių patvirtinimo“.
35. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.

Informacijos šaltiniai

36. Europos vertinimo standartai. 2012 m. septintoji laida, lietuviškoji versija. Vilnius: Lietuvos turto vertintojų asociacija, 2012.
37. Europos vertinimo standartai, 2016 m. Prieiga per internetą: <http://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf>.
38. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.
39. Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2017 m. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas. Vilnius, 2018.
40. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.
41. Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.
42. Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos 2003–2018 m., valstybės įmonė Registrų centras. Prieiga per internetą: <www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>.
43. Savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos 2006–2018 m., valstybės įmonė Registrų centras. Prieiga per internetą: <www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>.
44. Tarptautiniai vertinimo standartai 2013 m. Prieiga per internetą: <http://www.atvi.lt/index.php/tarptautiniai_vertinimo_standartai_/tvs_2013_lietuviu_kalba/365>.

