



## AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

### DĖL EKSPERTINIO VERTINIMO BŪDO TAIKYMO

2016 m. spalio 25 d.

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – Tarnyba), vykdydama teisės aktais pavestas funkcijas turto ir verslo vertinimo veiklos priežiūros srityje, atlieka parengtų turto ir verslo vertinimo ataskaitų (toliau – vertinimo ataskaita) tikrinimus, nagrinėja paklausimus dėl vertinimo ataskaitų atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (toliau – Įstatymas) nustatytiems reikalavimams. Vertinimo ataskaitų kokybei ir atitiktiai patvirtinti labai svarbus yra vertinimo ataskaitose naudojamų rinkos duomenų ir išvestinių rodiklių pagrįstumas ir pagrindimas rinkos duomenimis. Tarnyboje nagrinėjant pateiktas vertinimo ataskaitas pastebima, kad turto ir (ar) verslo vertintojai (toliau – vertintojas), nustatydami įvairius finansinius rodiklius (pvz., kapitalizacijos normą, pajamų, nuomos kainos augimą ir kt.), išlaidų dydžius (pvz., mokėjimai tarpininkams, remonto įkainiai, automobilių techninės priežiūros įmonių darbo įkainiai ir pan.), nekilnojamojo turto sandorių kainų pataisais, dažnai kliaujasi ekspertiniu vertinimu.

Vadovaujantis Tarnybos nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015-11-23 įsakymu Nr. 1K-344 „Dėl Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos nuostatų patvirtinimo“, Tarnyba nėra kompetentinga oficialiai aiškinti teisės aktų normas ir nuostatas, todėl šiame rašte pateikiama Tarnybos nuomonė, pozicija ir įžvalgos dėl ekspertinio būdo taikymo vertinimo ataskaitose.

**Esamos situacijos apžvalga.** Daugeliu atvejų turto ar verslo vertinimu siekiama nustatyti rinkos vertę, todėl, visų pirma, reikia remtis rinkos duomenimis. Taikant ekspertinį vertinimo būdą būtina siekti, kad ir jis būtų pagrįstas rinkos statistine analize. Praktikoje dažniausiai pasitaikantys ekspertinio vertinimo būdo variantai yra šie: 1) vertintojas įvardija save kaip ekspertą ir individualiai, remdamasis tik asmenine patirtimi, vertinimo ataskaitoje nustato įvairius rinkos vertei pagrįsti reikšmingus dydžius; 2) vertintojas naudojasi vidine savo darbovietėje – vertinimo įmonėje – dirbančių vertintojų apklausa, kurios pagrindu nustatomi įvairūs rinkos vertei pagrįsti reikšmingi dydžiai; 3) vertintojas naudojasi išorinėmis (ne tik savo darbovietėje dirbančių vertintojų, bet ir kitų ekspertų, specialistų) apklausų rezultatais.

Pirmasis ekspertinio vertinimo būdo variantas ne kartą buvo aptartas ir kritikuotas Turto arba verslo vertintojų garbės teismo ir administracinių teismų praktikoje atmetas kaip netinkamas.

Antrasis ekspertinio vertinimo būdo variantas, kurio pagrindas yra vertinimo įmonės viduje organizuota kelių specialistų (darbuotojų) apklausa dėl konkretaus rodiklio ar pataisos dydžio, nėra pakankamas ir tinkamas. Kai pačioje vertinimo įmonėje nėra objektyvių rinkos duomenų ar šaltinių, kuriais būtų galima pagrįsti atskirų finansinių rodiklių ar reiškinų dydį, tiesiog toje pačioje įmonėje dirbančių darbuotojų apklausa negali būti laikoma tinkamu ekspertiniu vertinimo būdu, kuris leistų pagrįsti vertinamo turto arba verslo rinkos vertę. Šiuo atveju metodologiniai trūkumai ir ydos (ekspertų priklausomumo vienam darbdaviui, kuris paprastai ir organizuoja apklausą, problema, apklausos paviršutiniškumas, ekspertų atrankos principų neaiškumas, imties nepakankamumas, tyrimo rezultatų analizės stoka ir kt.) neužtikrina tinkamo vertinimo rodiklių, lyginamųjų objektų skirtumų pataisų, pinigų srautų sumų, o tuo pačiu ir rinkos vertės pagrindimo. Individuali ar vidinė paviršutiniška apklausa negali būti laikoma patikima informacijos gavimo ir vertinamo turto rinkos vertės pagrindimo priemone.

Trečiasis ekspertinio vertinimo variantas, kai vietoj tiesiogiai rinkos duomenimis nepagrįstos atskiro eksperto nuomonės pareiškimo naudojamos asocijuotų struktūrų periodiškai atliekamos rinkos duomenų analizės, nepriklausomų ekspertų statistikos principais pagrįstų apklausų rezultatai, yra perspektyvus ir logiškas. Vertinimui atlikti reikiamos informacijos pagrįstumą rinkos duomenimis gali užtikrinti įmonės, asociacijos ar valstybės įstaigos, kurios aprėpia platesnę vertinimo objektų rinkos duomenų ar nepriklausomų ekspertų apklausų imtį ir gali pateikti objektyvų rinkos tendencijų vertinimą.

Pastaruoju metu vertinimo ataskaitose pastebimas vertinimo pataisų kriterijų ir subkriterijų reitingavimo (rangavimo) būdo, pagrįsto UAB „Lituka“ ir Ko vadovaujamo tyrimo 2015–2016 m. apibendrinta medžiaga, publikuojama elektroniniuose leidiniuose<sup>1</sup>, taikymo proveržis. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad lyginamojo metodo ar pajamų metodo kriterijų reitingavo sistema ar skaičiavimo būdas pats savaime nepagrindžia individualių vertinimo ataskaitose taikomų pataisų tikslingumo ir jų dydžių, reikalinga individuali argumentacija dėl konkrečių reitingavimo lentelėse nurodytų ir vertinimo ataskaitoje taikomų dydžių pasirinkimo ir taikymo.

**Ekspertinio vertinimo būdo teisinis ir metodinis pagrindas.** Ekspertinis vertinimas – procesų ar reiškinių, kurie tiesiogiai negali būti išmatuoti, kiekybiniai ir kokybiniai vertinimai. Šiaurės Amerikos šalių turto vertinimo metodiniuose dokumentuose apibrėžiama, kad „*ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo būdas, kuriuo vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (lyginamuosius rodiklius) remdamiesi atskirų turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize*“<sup>2</sup>. Ekspertinio vertinimo taikymo teorija ir praktika yra aprašyta užsienio ir Lietuvos akademinėje literatūroje, pateikiama įvairių pavyzdžių, kaip pripažįstamos ekspertiniu vertinimu nustatytos rinkos vertės. Šis būdas paprastai yra taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti įprastas lyginamojo arba pajamų metodo technikas. Lyginamojo metodo pataisų apskaičiavimo ir taikymo aktualijos apžvelgiamos įvairiuose seminaruose, metodinės nuostatos ir įžvalgos aptartos vertintojo Antano Tumelionio (2013) publikacijoje<sup>3</sup>. Šioje publikacijoje glaustai aptariamos ekspertinio vertinimo būdo taikymo ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo sprendinių naudojimo pataisoms nustatyti galimybės.

Ekspertinis vertinimas, kaip rinkos vertės skaičiavimo būdas, nėra plačiau aprašytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje (2012; toliau – Metodika)<sup>4</sup>, todėl Tarnyba turi pareigą apibendrinti patirtį, formuoti aiškią poziciją dėl šio vertinimo būdo taikymo, kad būtų išvengta klaidingų interpretacijų ir ekspertinio vertinimo būdo taikymo klaidų. Metodikos 60 punkte nustatyta, kad „*darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius*“. Kokybinio tyrimo ir skaičiavimo modeliai ir principai – grupinė apklausa, giluminis interviu, pusiau struktūrinis interviu ir pan. – vertintojų gali būti sėkmingai taikomi ir naudojami, tačiau jų parinkimas ir tinkamumas priklauso nuo vertinimo (tyrimo) pobūdžio ir turi būti pagrindžiamas vertinimo ataskaitose.

Teisinė ekspertinio vertinimo apibrėžtis pateikiama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse<sup>5</sup>: „*nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų*

<sup>1</sup> Elektroninis leidinys „Lyginamojo metodo pataisų kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei“ (ISSN 2424-3809), 2015. Elektroninis leidinys „Pataisų kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams“ (ISSN2424-4392), 2015. Elektroninis leidinys „Su rizika susijusių kriterijų reikšmingumas taikant pajamų metodą“ (ISSN2424-5364), 2016. Straipsnis „Lyginamojo metodo pataisų kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto vertei“ (autorės Rusnė Jegelevičiūtė, Raminta Rimkevičiūtė) // Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2014–2015 (ISSN 2335-2310), Vilnius: LTVA, 2015, p. 52–59.

<sup>2</sup> Eckert Joseph K., Glaudemans Robert J., Almy Richard R. *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago: The International Association of Assessing Officers, 1997.

<sup>3</sup> Tumelionis A. Lyginamojo metodo pataisų apskaičiavimo aktualijos // *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2013* (ISSN 2335-2310), Vilnius: LTVA, 2013, p. 38–54.

<sup>4</sup> Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.

<sup>5</sup> Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.

*nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą“.*

Esminė skiriamoji ekspertinio vertinimo charakteristika (ypatybė) yra tai, kad turi būti atliekama ir vertinimo ataskaitoje pateikiama duomenų ir turimos (gautos) *informacijos analizė*.

Pagal dalyvaujančių ekspertinėje apklausoje specialistų skaičių išskiriami individualūs ir kolektyviniai ekspertiniai vertinimai. Individualus ekspertinis vertinimas tinka tada, kai sprendžiamos nesudėtingos problemos ir pakanka vieno eksperto vertinimų. Tokio ekspertinio vertinimo būdo pavyzdžiu gali būti laikoma vertinant verslą pajamų metodu pagal Metodikos 100 punktą atliekama jautrumo analizė, kurios tikslas nustatyti konkrečius rizikos veiksnius, turinčius didžiausią poveikį bendrai rizikai ir verslo vertei. Kolektyvinis ekspertinis vertinimas garantuoja didesnę rezultatų tikslumą ir patikimumą, nes ekspertų nuomonės analizuojamos ir apibendrinamos. Būtina kolektyvinio ekspertinio vertinimo sąlyga yra ekspertų savarankiškumas, t. y. kad nė vienas ekspertas negalėtų primesti savo nuomonės kolektyvui ar kitam ekspertui, ekspertai turėtų būti nepriklausomi (nesusiję darbo ar administracinio pavaldumo santykiais su apklausos organizatoriumi).

Individualūs ir kolektyviniai ekspertiniai vertinimai klasifikuojami pagal šiuos esminius požymius: 1) mato skalės tipą, t. y. pagal skalę, kurioje pateikiamas ekspertinis vertinimas; 2) eksperto nuomonės reiškimo būdą, t. y. gaunamos iš eksperto informacijos pateikimo formą; 3) ekspertizės apklausos rezultatų apdorojimo būdą, t. y. ekspertinių vertinimų matematinio apdorojimo formą. Pagal atliktą ekspertinių vertinimų morfologinį klasifikavimą išskiriami šie geriausi požymiai: 1) mato skalei – santykinė skalė; 2) nuomonės reiškimui – porinis lyginimas; 3) rezultatų apdorojimui – grupavimo (rangavimo) uždavinio procedūra.

Visi ekspertiniai vertinimai teikia skirtingų kiekybinių ir kokybinių lyginamųjų objektų charakteristikų palyginimo ir įvertinimo galimybę. Tačiau tokio vertinimo procedūra ir rezultatai reikalauja tranzityvumo ir logiškumo, t. y. loginio panašumo užtikrinimo ir atskleidimo.

**Ekspertinio vertinimo būdo taikymas ir jo atskleidimas vertinimo ataskaitose.** Vertinimo ataskaitose vertintojai dažnai ekspertiniu būdu nustato lyginamųjų objektų skirtumų pataisas, nors yra pakankamai rinkos duomenų skaičiavimams atlikti. Taip neturėtų būti daroma. Ekspertinis vertinimo būdas galėtų būti taikomas skirtumų pataisom, koeficientams nustatyti tais atvejais, kai: 1) atskirų skirtumų įtakai pagrįsti (apskaičiuoti) trūksta rinkos duomenų (nėra pardavimų su analogiškais charakteristikomis), 2) pataisos dydis ir ženklas natūraliai paaiškinamas bendromis vertės (didėjimo ar mažėjimo) tendencijomis, 3) pataisa nesudaro didžiausios įtakos, palyginti su kitomis pataisomis. Panaudojus ekspertinį vertinimo būdą vertinimo ataskaitoje būtina nurodyti jo taikymo aplinkybes, paaiškinti, kokia patirtimi ar vertinimo atvejais vadovautasi priimant sprendimus dėl pataisų būtinumo ir dydžio (Metodikos 62 punktas su papunkčiais; 83 punktas su papunkčiais; 102 punktas su papunkčiais; 107 punktas su papunkčiais).

*Ekspertinei informacijai gauti ir kaupti dažniausiai pasirenkamas apklausos (anketavimo) būdas.* Anketavimas turi savo taisykles – anketą paprastai sudaro grupė tarpusavyje susijusių klausimų, į kuriuos reikia gauti respondentų atsakymus. Pati anketa gali būti laisvos formos. Klausimų turinys, skaičius ir eiliškumas priklauso nuo tyrimo tikslų ir uždavinių. Per apklausą pateikti klausimai ir atsakymai į juos turėtų būti aiškiai atskleisti vertinimo ataskaitoje. Apklausą atliekantis tyrėjas privalo užtikrinti, kad klausimai bus vienodai suprasti visų apklausiamų ekspertų, vengti daugiareikšmiškumo, nors gali būti pateikiami ir uždari, ir atviri klausimai. Išskirtiniais atvejais gali būti taikomi kiti ekspertų apklausos būdai – interviu, diskusija, *Delfi metodas* ir kt.

*Imties nustatymas arba ekspertų atranka* yra svarbus ekspertinio vertinimo būdo etapas, ir jis turi būti aptartas ir pagrįstas vertinimo ataskaitoje. Imtis gali būti nustatoma ir pagrindžiama tikimybinio arba netikimybinio būdu. Tikimybinės atrankos esmė – atrankos reprezentatyvumas, kai iš populiacijos atrinkta imtis sudaro reprezentatyviai, objektyviai atspindimą populiacijos dalį. Tai sudėtinga pasiekti vien dėl reikalaujamo apklausti respondentų skaičiaus. Netikimybinio atrankos tipo esmė – pats tyrėjas suformuoja konkrečius atrankos kriterijus, pagal kuriuos į imtį patenka respondentai. Labiau pagrįsta ir teikianti patikimą imtį yra tikimybinė atranka.

Ekspertų grupės dydis priklauso ir nuo ekspertų kvalifikacijos. Sunku (ir nebūtina) surinkti didelę grupę aukščiausios kvalifikacijos ekspertų, kad būtų užtikrintas ekspertinio vertinimo tikslumas ir patikimumas, tačiau į grupę rekomenduojama įtraukti ne mažiau kaip 5 nepriklausomus ekspertus. Kartais ekspertų skaičius gali ir turėtų siekti ir keliasdešimt asmenų, o mažiausias rekomenduotinas grupės dydis – 3 ekspertai. Daugelio mokslininkų nuomone, optimalus respondentų grupės dydis – nuo 8 iki 10 ekspertų<sup>6</sup>. Sudarant ekspertų sąrašą į grupę turi būti įtraukiami ne vienos įmonės atstovai, pageidautina įtraukti ir gretutinių mokslo ir praktikos sričių atstovus.

Apibendrinta ekspertų grupės nuomonė imama kaip problemos sprendinys (sprendimo rezultatas). Jei reikia priimti sprendimą ekspertų vertinimų pagrindu, būtina įvertinti ekspertų nuomonių *suderinamumo laipsnį*. Dviejų ekspertų nuomonių suderinamumą kiekybiškai gali rodyti koreliacijos koeficientas. Jei ekspertų skaičius didesnis nei du, grupės ekspertų suderinamumo lygį rodo *konkordancijos koeficientas*<sup>7</sup>. Konkordancijos koeficiento skaičiavimo būdus ir formules vertintojas pasirenka ir ataskaitoje atskleidžia savo nuožiūra, tačiau šis rodiklis, kaip ekspertizės patikimumo įvertis, turi būti atskleistas ir nurodytas vertinimo ataskaitoje. Konkordancijos koeficiento  $W$  reikšmių aibė yra  $[0,1]$ , t. y.  $0 \leq W \leq 1$ . Vertinimo ataskaitoje nepateikus ekspertų nuomonių suderinamumo laipsnio ar konkordancijos koeficiento, gali būti laikoma, kad vertintojas netinkamai atliko apklausos procedūras ir tinkamai nepagrindė apklausos rezultatų.

Ekspertinio vertinimo būdo (tyrimo) *kiekybinių duomenų analizė* (analizės etapas) yra svarbi teoriniu ir taikomoju požiūriu, nes tai leidžia patikrinti teorinius (ekspertinius) teiginius, išryškinti procesų bei reiškinių rinkoje dėsningumus, pagrįsti taikomas pataisas. Taikytini kiekybinės analizės metodai, duomenis apdorojant programine įranga (pvz., SPSS programa, Excel skaičiuokle ir kt.). Analizės duomenys ir rezultatai pateikiami vertinimo ataskaitoje.

Vertintojas, atlikdamas turto ar verslo vertinimą, turi kelti klausimą, kokius ypatingus, svarbius veiksnius reikia išryškinti atliekant konkretų vertinimą, t. y. konstatuoti, kokie veiksniai (kriterijai) yra svarbūs konkrečiu atveju. Vertintojas turi vengti nereikalingų pataisų, o tai reiškia, kad turi būti atliktos ir taikomos tik tos pataisos, kurios yra svarbios rinkos dalyviams ir rinkos ar kitai vertei apskaičiuoti.

Vertintojai dažnai pagrįstai nurodo, kad nesant pardavimo sandorių neaišku, kaip nustatytos ir kuo pagrįstos pasiūlos kainos. Jeigu skelbiamos pasiūlos kainos, o nėra sudaromi turto perleidimo sandoriai, vadinasi, skelbimai neatitinka rinkos konjunktyros. Skelbimuose turtas paprastai aprašomas vadovaujantis subjektyviais kriterijais, dėl intereso turtą parduoti jo charakteristikos dažnai „pagražinamos“, taikomi kiti rinkodaros elementai, siekiant, kad turtas būtų pastebėtas kaip patrauklus ir sėkmingai parduotas. Šios aplinkybės turėtų versti vertintoją kritiškai žvelgti į pasiūlos kainas, naudoti kitus patikimus informacijos šaltinius, statistiniais metodais apdorotą informaciją (pvz., nekilnojamojo turto masinio vertinimo informaciją), ekspertinio vertinimo būdu gautus rodiklius.

**Nekilnojamojo turto masinio vertinimo sprendinių naudojimas pataisoms nustatyti.** Nekilnojamojo turto masinio vertinimo technologijos pradėtos plačiai naudoti pasaulyje prieš tris dešimtmečius, kai kompiuterinė technika tapo pajėgi suskaičiuoti didelius duomenų kiekius, apimančius statistiką, turto aprašomąsias charakteristikas, teritorijų geografinės informacinės sistemos duomenis ir turto kainas.

Lietuvoje masinis žemės vertinimas atliekamas nuo 2003 m., statinių – nuo 2005 m., todėl sukaupta pakankama patirtis ir pasiekta vertinimo rezultatų kokybė, išsiplėtė apskaičiuojamų vidutinių rinkos verčių (toliau – VRV) panaudojimo sritys. VRV tapo plačiai naudojamos dėl jų atitikties rinkos vėrtėms, kadangi jos kasmet atnaujinamos pagal naujausius rinkos duomenis. VRV

<sup>6</sup> Augustinaitis A. *et al.* (2009). Lietuvos e. valdžios gairės: ateities išvalgų tyrimas (kolektyvinė monografija). Vilnius: Mykolo Romerio universiteto leidybos centas, 2009, 350 p.

<sup>7</sup> Aksomaitis J. (2000). Tikimybių teorija ir statistika: vadovėlis aukštųjų mokyklų studentams. Kaunas: Technologija, 347 p.; Augustinaitis A. *et al.* (2009). Lietuvos e. valdžios gairės: ateities išvalgų tyrimas (kolektyvinė monografija). Vilnius: Mykolo Romerio universiteto leidybos centas, 2009, 350 p.

kartais naudojamos turto rinkos verčių pirminei patikrai Lietuvos komerciniuose bankuose, draudimo bendrovėse.

Ar naudotini masinio vertinimo rezultatai atliekant individualųjį vertinimą? Šis klausimas nėra aptariamas Metodikoje, todėl galioja jos bendroji nuostata, kurioje (Metodikos 29 punktas) nurodoma, kad „*vertintojas vertindamas naudojami informacija, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu*“.

Visi masinio vertinimo dokumentai – verčių žemėlapiai, vertinimo modeliai, įvertintos charakteristikos su jų įtakos turto vertei parametrais – yra skelbiami viešai interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/p/460>. Atliekant individualųjį vertinimą tikslinga susipažinti su masiniu vertinimo būdu apskaičiuota objekto (turto) VRV, jo vieta verčių zonų žemėlapyje, įvertintomis turto charakteristikomis.

Masinio vertinimo dokumentai atitinka Metodikos 29 punkto nuostatas, todėl juose pateikiama informacija apie turto vertes, veiksnių reikšmingumus gali būti naudojama atliekant individualųjį vertinimą. Šių dokumentų naudojimas pateisinamas darant loginę išvadą iš Metodikos 61 punkto nuostatos, kurioje nurodoma, kad „*jeigu nėra informacijos apie <...> sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius*“. Pasiūlos kainų naudojimas ne tik vertinamo objekto rinkos analizei atlikti, bet ir jo vertei nustatyti, rinkos vertei pagrįsti, yra daug rizikingesnis negu masinio vertinimo rezultatų atsakingas ir nuoseklus naudojimas.

**Vertinimo pataisų kriterijų ir subkriterijų rangavimo tyrimo išvalgos.** Išanalizavus minėtą UAB „Lituka“ ir Ko vadovaujамų žvalgomųjų (pilotinių) tyrimų 2015–2016 m. apibendrintą medžiagą, publikuojamą elektroniniuose leidiniuose, konstatuotina, kad Lietuvos turto vertintojų bendruomenė ėmėsi ekspertinio vertinimo būdu išsiaiškinti svarbiausius rinkos veiksnių kriterijus ir subkriterijus ir jų įtakos svorių (svorio) santykinius dydžius. Tai reikšmingas žingsnis bandant pagrįsti rinkos veiksnių ir verslo rizikos įtaką rinkos vertei taikant tiek lyginamąjį, tiek pajamų metodus. Tyrimo išvados leidžia grupuoti ir reitinguoti veiksnus (kriterijus ir subkriterijus), tačiau tokia reitingavimo sistema ar skaičiavimo būdas pats savaime nepagrindžia individualiojo vertinimo ataskaitose taikomų pataisų tikslingumo ir jų dydžių, t. y. neatskleidžia turto ar verslo vertės individualių bruožų. Kai kurie kriterijai yra akivaizdžiai dubliuojami arba pervertinami.

Vertinimo ataskaitose ir toliau lieka svarbi individuali argumentacija dėl konkrečių reitingavimo lentelėse nurodytų ir vertinimo ataskaitoje taikomų dydžių pasirinkimo ir taikymo. Santykinė pataisos reikšmė, išreikšta procentais, neturi tvirto „ataskaitos taško“ konkrečiame vertinimo kontekste. Ekspertinių apklausų iniciatoriai ir vykdytojai turi analizuoti rinką ir siekti tyrimų nuoseklumo, apklausų pakartojimų periodiškumo ir naujos, detalesnės kiekybinės analizės, paremtos statistiniais metodais, aprėpties.

**Apibendrinimas ir rekomendacijos.** Apibendrinant tai, kas išdėstyta, teikiamos šios išvados ir rekomendacijos:

1. Ekspertinis vertinimas taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti įprastus lyginamojo arba pajamų metodo skaičiavimo būdus. Kiekvienas ekspertinis vertinimas pagrindžiamas atliekant duomenų ir turimos (gautos) informacijos analizę.

2. Ekspertinius vertinimus ir atskirų rodiklių įverčius gali teikti tiek individualūs ekspertai (fiziniai ir juridiniai asmenys), tiek organizacijų, asocijuotų struktūrų atstovai. Tikslinga naudoti informacija ir rodikliais, kurie pagrindžiami didesnės imties rinkos duomenų analize, asocijuotų struktūrų pateiktais statistiniais duomenimis ar atliekamomis platesnėmis, statistikos principais pagrįstomis, nepriklausomų ekspertų apklausomis.

3. Atliekant kiekybinius ir (ar) kokybinius vertinimus, vertinimo ataskaitoje turi būti aptariama (pagrindžiama) ir pateikiama informacija apie ekspertų grupės parinkimo principus, pasirenkamą ekspertinio vertinimo mato skalės tipą, eksperto nuomonės reiškimo būdą ir rezultatų apdorojimo (analizės) būdą.

4. Ekspertinei informacijai gauti ir kaupti pasirenkamas ir pagrindžiamas apklausos būdas – anketavimas, interviu, atvira diskusija ar pan. Apklausos klausimas (klausimai) kartu su atsakymais į jį (juos) turi būti atskleisti turto vertinimo ataskaitoje. Anketos ar interviu forma nėra nustatyta, ji pasirenkama vertintojo nuožiūra. Klausimų turinys, jų kiekis (skaičius) ir eilė priklauso nuo tyrimo tikslų ir uždavinių.

5. Atliekant turto arba verslo vertinimą, imties dydis gali būti nustatomas ir pagrindžiamas tikimybinio ar netikimybinio būdu. Į apklausiamų ekspertų grupę rekomenduojama įtraukti ne mažiau kaip tris darbo ir administracinius santykius nesusijusius (nepriklausomus) ekspertus; optimalus jų skaičius – 8–10 ar ir daugiau ne vienos įmonės ekspertų. Pageidautina įtraukti ir gretutinių mokslo ir praktikos sričių atstovų.

6. Vertinimo ataskaitoje turėtų būti pateikiama ekspertinių nuomonių *suderinamumo* arba *konkordancijos koeficiento* informacija (skaičiavimai). Tik tokios informacijos pateikimas gali pagrįsti vertintojo atliktą apklausos suderinamumą ir kokybę.

7. Vertinimo ataskaitoje turėtų būti pateikiama ekspertinio vertinimo būdo (tyrimo) kiekybinių duomenų analizė arba aiški nuoroda, kur tokia analizė yra pateikta (straipsnio, publikacijos interneto prieigos duomenys).

8. Masinio vertinimo sprendinių išvestiniai duomenys ir rodikliai gali būti naudojami atliekant individualųjį vertinimą vertinimo sprendiniams, vertės skaičiavimams ir išvadoms pagrįsti.

Direktorius

Audrius Linartas