

PATVIRTINTA

Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus

2018 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. v-495



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2018-12-27 Nr. SVM-9

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Kauno miesto savivaldybė
Vertinimo data	2018-08-01
Ataskaitos surašymo data	2018-01-01–2018-12-03
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Algimantas Bubliauskas Martynas Bukelis Mindaugas Saldauskas

Kaunas, 2018

TURINYS

1. ĮVADAS.....	4
1.1. MASINIO VERTINIMO SAMPRATA.....	4
1.2. VERTINIMO ATVEJIS IR PANAUDOJIMAS	4
1.3. VERTINAMAS TURTAS, JO BUVIMO VIETA	6
1.4. UŽSAKOVAS.....	6
1.5. VERTINTOJAS	6
1.6. VERTINIMO DATA	9
1.7. ATASKAITOS SURAŠYMO DATA	9
1.8. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO, SVARSTYMO IR TVIRTINIMO DOKUMENTAI	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. GEOGRAFINIS APIBŪDINIMAS, ADMINISTRACINIS PADALIJIMAS, DEMOGRAFINIAI IR EKONOMINIAI DUOMENYS.....	10
2.1.1. GYVENTOJŲ SKAIČIUS	11
2.1.2. GYVENTOJŲ MIGRACIJA	11
2.1.3. BVP IR VIDUTINĖ METINĖ INFLIACIJA	12
2.1.4. ĮMONIŲ SKAIČIUS.....	13
2.1.5. NEDARBO LYGIS	13
2.1.6. INVESTICIJOS.....	14
2.1.7. STATYBOS LEIDIMAI.....	16
2.2. STATINIŲ STATISTINIAI DUOMENYS	17
2.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS STATISTINIAI DUOMENYS	20
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS.....	22
3.1. VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS VIDUTINEI RINKOS VERTEI NUSTATYTI	22
3.2. MASINIAM VERTINIMUI PANAUDOTOS DUOMENŲ BAZĖS IR PROGRAMOS.....	24
3.3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMO BENDROSIOS TAISYKLĖS.....	25
3.4. STATISTINIŲ RODIKLIŲ APIBŪDINIMAS	27
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	29
4.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT LYGINAMĄJĮ METODĄ	29
4.2. PRADINIŲ RINKOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI	29
4.3. LAIKO PATAISA	30
4.4. VIETOS ĮTAKOS ĮVERTINIMAS.....	31
4.4.1. VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIO SUDARYMAS	31
4.4.2. TRUMPAS ZONŲ SUSKIRSTYMO PRAKTINIS PAAIŠKINIMAS	32
4.5. STATYBOS IR REKONSTRUKCIJOS METŲ ĮTAKA.....	37
4.6. RINKOS MODELIAVIMAS	38
4.7. EKSPERTINIS VERTINIMAS.....	38
4.8. MODELIŲ, SUDARYTŲ LYGINAMUOJU METODU, PATIKRA.....	38
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	40
5.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT PAJAMŲ METODĄ.....	40
5.2. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SUDARYMAS	41
5.2.1. KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS NUOMOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI	41
5.2.2. RINKOS DUOMENŲ PATIKRA	41
5.2.3. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SPECIFIKACIJA.....	42
5.2.4. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, PATIKRA	42
5.3. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO GRYNŲJŲ PAJAMŲ NUSTATYMAS.....	43
5.4. KAPITALIZAVIMO NORMOS NUSTATYMAS	45
5.5. ŽEMĖS VERTĖS ĮTAKOS KOEFICIENTAS	48

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	50
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	53
7.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINEI RINKOS VERTEI APSKAIČIUOTI BŪTINI DUOMENYS.....	53
7.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMAS.....	54
7.2.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS	54
7.2.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS	55
7.3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMAS	56
7.3.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS	56
7.3.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS	57
7.4. APSKAIČIUOTOS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APVALINIMO TVARKA	60
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	61
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	62
10. PRIEDAI.....	64
1. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA	65
2. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA	66

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2017 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1R-332 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), 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“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 straipsnį atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytu atveju (privalomas turto vertinimas).

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas 5 metus:

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2006 m. sausio 1 d. penkerius metus (2006, 2007, 2008, 2009, 2010 m.);

2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka yra patvirtinamos naujos mokestinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, keturioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamojo turto, įregistruoto Nekilnojamojo turto registre, vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;

2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;

3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;

4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre įkainiams apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas

laikinių dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinių dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 049326/VPS-16 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 049323/VPS-17 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Algimantas Bubliauskas, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000289);

Martynas Bukelis, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000610).

Mindaugas Saldauskas, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie Registrų centro darbuotojai:

Kazys Maksvytis, l. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registrams pareigas (nuo 2018-08-28);

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui (iki 2018-08-22), nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

Lina Kanišauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento viršininko pavaduotoja-Rinkos tyrimų ir duomenų analizės skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja (iki 2018-09-28);

Antanas Tumelionis, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmės skyriaus vyriausiasis specialistas žemės vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmės skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei;

Mariana Makovskė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmės skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156);

Dovilė Gaubaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmės skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė.

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, savivaldybių specialistais, nekilnojamojo turto vertinimo įmonių, užsienio šalių masinio vertinimo ekspertais, Geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, panaudota Registrų centro atliktų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atliktų nekilnojamojo turto masinių vertinimų ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
5.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
12.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*) leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, naudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
 John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;
 Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
 Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
 Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;
 Anders Muller, nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;
 Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;
 Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;
 Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
 Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV.

1.6. Vertinimo data

2018 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2018 m. sausio 1 d.–2018 m. gruodžio 3 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 papunkčiu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita – pateikti ataskaitos prieduose, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro direktoriaus įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių.

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Kauno miesto savivaldybė priklauso Kauno apskričiai ir yra centrinėje šalies dalyje. 2.1 pav. Kauno miesto savivaldybės teritorija pažymėta balta spalva ir rodykle.

Kaunas įsikūręs Lietuvos vidurio lygumos pietrytiniame pakraštyje. Kaunas išsidėstęs dviejų didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries slėnių terasose ir prie slėnių teritorijose. Iš Rytų miestą riboja Kauno marių telkinys, o iš šiaurės rytų — Gaižiūnų miškų masyvas.

¹ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

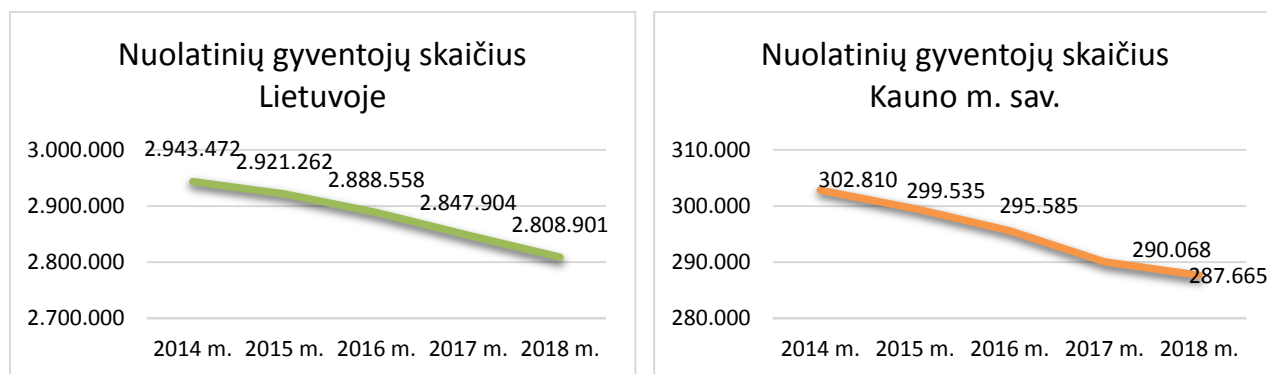
Kauno miestas yra centrinėje šalies teritorijos dalyje, nuo sostinės yra nutolęs apie 100 kilometrų, nuo didžiausio šalies uosto Klaipėdos – 212 kilometrų. Kaunas yra pagrindinių Lietuvos susisiekimo kelių sankryžoje. Čia susikerta dviejų Europos transporto koridorių – IX-ojo ir I-ojo (Via Baltica) trasos. 13,8 km atstumu į šiaurės rytus nuo Kauno miesto centro yra įsikūręs tarptautinis Kauno oro uostas, išplėtotą geležinkelio infrastruktūrą.

Bendras miesto plotas – 15,7 tūkst.ha.²

2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventoju. Per 2017 metus gyventojų skaičius sumažėjo 39 003 gyventojais – tai 4,06 proc. mažiau nei per 2016 metus, kai šalis neteko 40 654 gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2017 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 11 446 žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 29,35 proc.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2018 m. pradžioje 67,10 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,90 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2018 m. pradžioje sudarė 1 731 456 arba 61,64 proc. visų Lietuvos gyventojų. 2018 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43 žmonės viename kvadratiniam kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiniam kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁴

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 287 665 gyventojai, tai yra 2403 gyventojais (0,83 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2014 metų pradžios iki 2018 metų pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Kauno miesto savivaldybėje sumažėjo 15 145 gyventojais (5 proc.).

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2017 metais iš šalies emigravo 47 925 gyventojai, t. y. 4,8 proc. mažiau nei 2016 metais, imigravo – 20 368 asmenys, t. y. 1,0 proc. daugiau

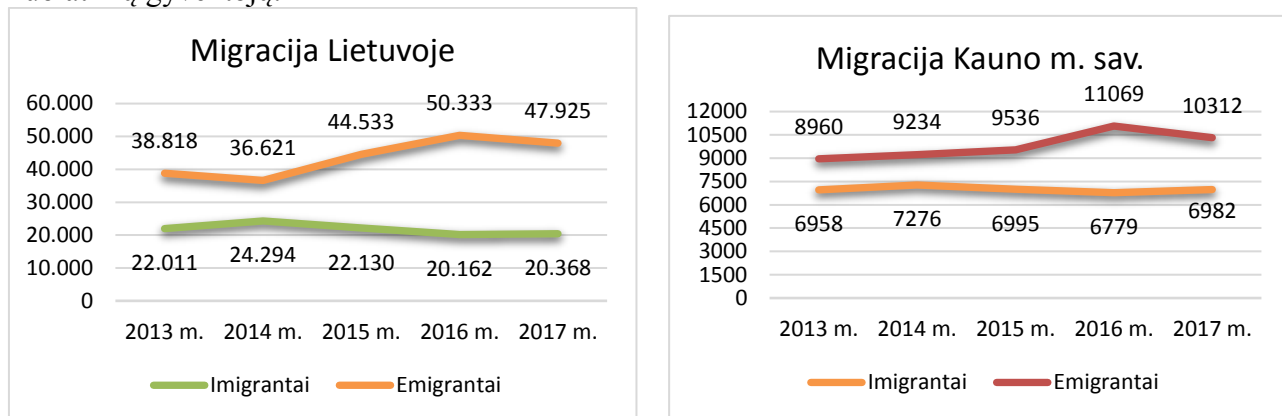
² Kauno miesto savivaldybė, statistika, teritorija, gyventojų skaičius [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <http://www.kaunas.lt/apie-kauna/statistika/>.

³Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2013–2017) Lietuva neteko 109 265 nuolatinių gyventojų.

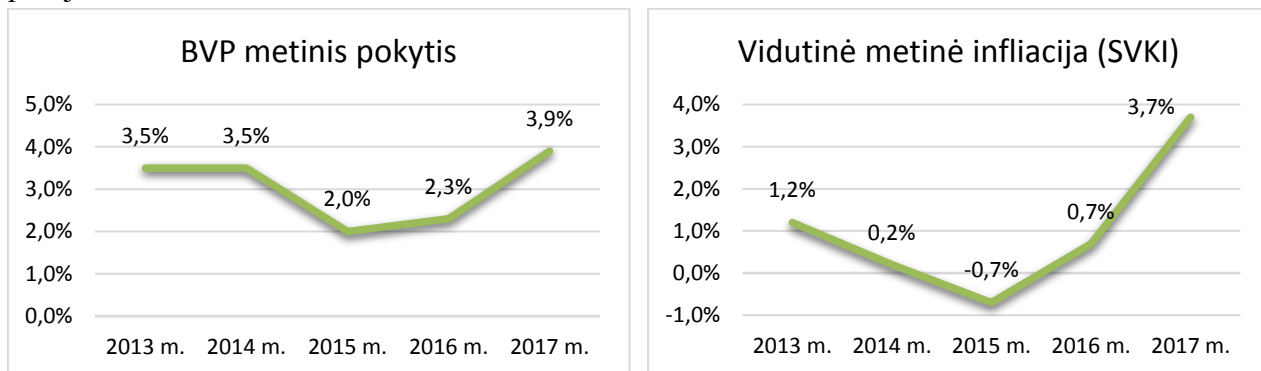


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁶

Kauno miesto savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2013–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2017 metais šis rodiklis šiek sumažėjo, iš savivaldybės emigravo 10312 asmenys (6,8 proc. mažiau nei 2016 m.).

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2017 metais padidėjo 3,9 proc., t. y. augo vienais iš sparčiausių tempų pokriziniu laikotarpiu. BVP augimo tempas padidėjo dėl paslaugų sektoriaus ir pramonės pridėtinės vertės augimo, taip pat dėl gerokai padidėjusio eksporto ir dėl labai spartaus visos ekonomikos augimo pirmojoje 2017 metų pusėje.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁸

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2017 metais sudarė 3,7 proc. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, metinei infliacijai didžiausią įtaką turėjo maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų, transporto prekių ir paslaugų, su būstu susijusių prekių ir paslaugų, vandens, elektros, dujų ir kito kuro, viešbučių, kavinių ir restoranų paslaugų bei įvairių prekių ir paslaugų grupės kainų padidėjimas ir būsto apstatymo, namų apyvokos įrangos ir kasdienės būsto priežiūros kainų sumažėjimas.

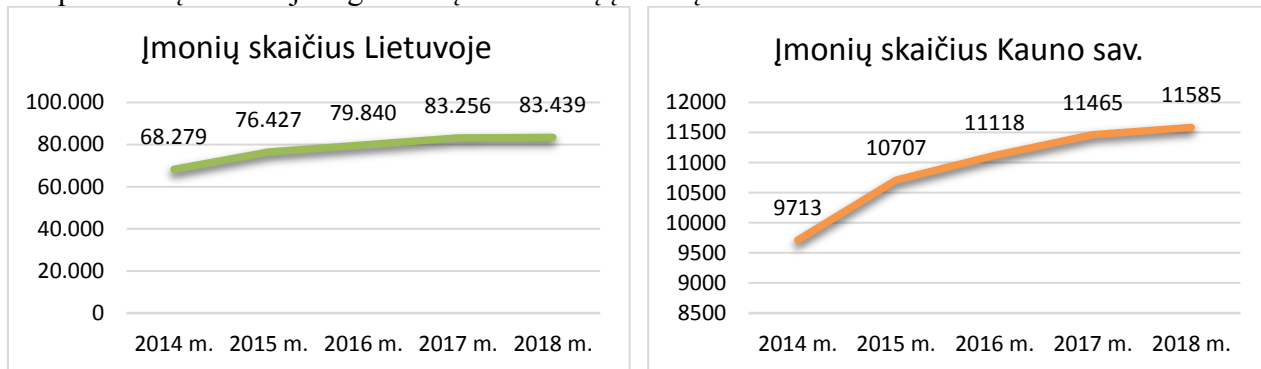
⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, 2018 metų pradžioje buvo 83 439 veikiančios įmonės, t. y. 0,22 proc. daugiau nei 2017 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63,6 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,4 proc., Kaune – 13,9 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,1 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 80,83 proc., individualiosios įmonės – 12,79 proc., ir mažosios bendrijos – 4,61 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁰

Įmonių skaičius Kauno miesto savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2018 m. pradžioje buvo įregistruotos 11585 įmonės (120 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 134908 darbuotojų. Kauno miesto savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (79,8 proc.) ir mažos įmonės (16,6 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 3,7 proc., bet jose dirba 50,4 proc. visų miesto įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹¹, nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniais punktais – nuo 11,8 proc. 2013 metais iki 7,1 proc. 2017 metais. Mieste 2017 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 11,0 proc.

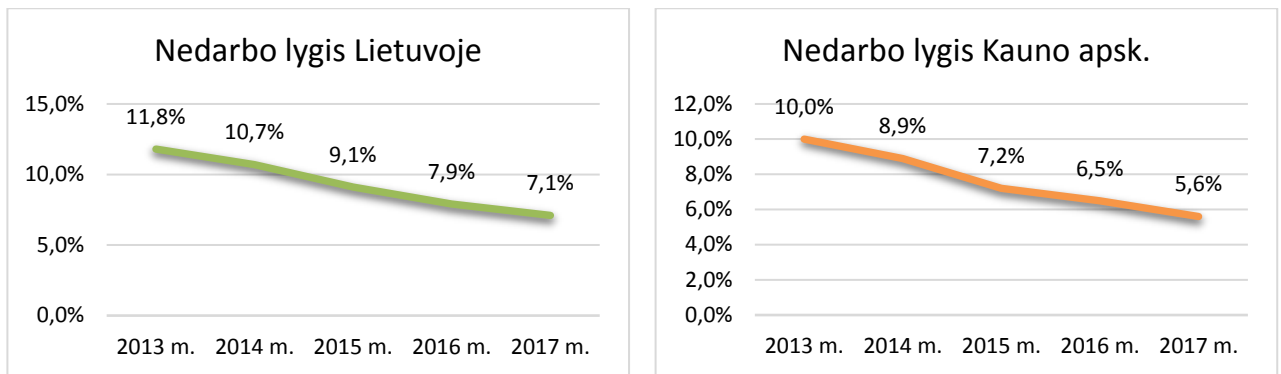
Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2018 m. sausio 1 d. sudarė 152 481 (0,5 tūkst. arba 0,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 33 iš 60 šalies savivaldybių, 24 – augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,2 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota beveik 38,5 tūkst.).¹²

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

¹² Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. Lietuvos darbo rinka skaičiais 2017. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.

2.6 pav. Nedarbo lygis¹³

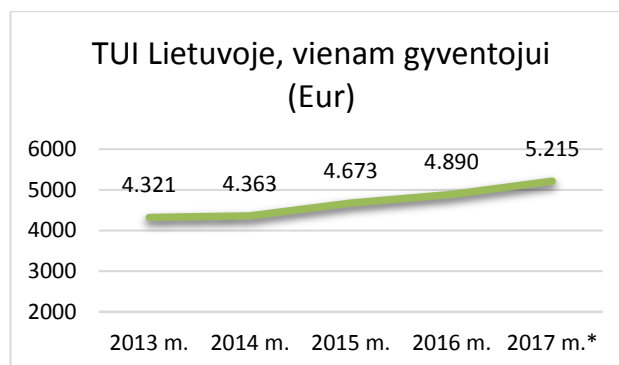
Kauno apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 0,90 procentinio punkto nuo 6,5 proc. 2016 metais iki 5,6 proc. 2017 metais. Kauno mieste 2017 m. buvo registruota 13 tūkst. bedarbių, tai sudaro 7,2 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis siekia 7,4 proc.).

2017 metais Kauno apskrityje buvo 267,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (66,9 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 20,3 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 4,7 proc., statyboje – 8,1 proc.

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹⁴, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2017 m. pabaigoje siekė 14 655,55 mln. Eur, t. y. 5,24 proc. daugiau nei prieš metus (2016 m. pabaigoje TUI sudarė 13 925,59 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2017 m. pabaigoje buvo 5 215 Eur arba 6,65 proc. didesnės nei prieš metus. 2017 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 524,42 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1 962,41 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 155,26 mln. Eur), Kipras (investuota 1 021,2 mln. Eur), Estija (investuota 936,36 mln. Eur), Lenkija (investuota 889,08 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2016 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 282 Eur), Klaipėdos (3 474 Eur), Kauno (2 610 Eur), Telšių (2 642 Eur) apskrityse.

2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹⁵

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2017 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2016 m. duomenimis Kauno miesto savivaldybėje TUI sudarė 4 022 Eur vienam gyventojui, tai yra šiek tiek daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 3 446 Eur. Tačiau vis dėl to savivaldybei 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui atsiliko nuo šalies vidurkio (4 890 Eur).

Užsienio kapitalo įmonėms vienoms po kitų skelbiant apie investicijas Kauno regione ir pradedant gamyklų statybas, smalsu, kokie pagal naujas tarptautines investicijas šie metai kitiems regionams ir Lietuvai. Stambius investuotojus į Kauną atvedusios agentūros „Investuok Lietuvoje“ atstovų teigimu, pavyko parodyti Kauno potencialą – tai atsispindi ir skaičiuose.

Užsienio investicijų plėtros agentūros „Investuok Lietuvoje“ Investicijų plėtros departamento direktoriaus Gedimino Koryznos teigimu, per pirmąjį šių metų pusmetį agentūra pritraukė 18 tiesioginių užsienio investicijų projektų, kurie per trejus metus planuoja sukurti apie 2530 naujų darbo vietų.

„Nors per pirmąjį 2016 m. pusmetį pritraukta vienu projektu daugiau (19), planuojamų darbo vietų skaičius šiemet išaugo 37 proc. – pernai rodiklis siekė 1800 darbo vietų“, – komentavo G. Koryzna. Vien didžiausi agentūros Kaune pritraukti investuotojai ruošiasi sukurti 1550 darbo vietų – tai sudaro netoli dviejų trečdalių visų sukursimų darbo vietų.

Anot Investicijų plėtros direktoriaus, pagal investicijas į ilgalaikį turtą (CAPEX-Kapitalo išlaidų rodiklį), didžiausi šių metų investuotojai yra Kaune besikuriantys automobilių komponentų gamintojai „Continental“ (95 mln. eurų, 1000 darbo vietų) ir medicininės įrangos gamintojai „Hollister Incorporated“ (50 mln. eurų, 300 darbo vietų).

Toliau agentūros sąrašė rikiuojasi Marijampolėje įsikursianti langų bei durų gamintoja „Dovista A/S“ (50 mln. eurų, 300 darbo vietų), Klaipėdoje pajėgumus plečianti PET granulių gamintoja „Neo Group“ (50 mln. eurų, 35 darbo vietos) ir vėlgi Kaune ką tik fabriko statybas pradėjusi „Hella Group“ (30 mln. eurų, 250 darbo vietų pirmuoju veiklos etapu).

„Tiesa, kol kas sudėtinga pasakyti, kuris iš šių projektų ateityje bus didžiausias, nes tai tik pirmojo plėtros etapo planai. Pavyzdžiui, „Continental“ 95 mln. eurų investuoti ir 1000 darbo vietų sukurti planuoja per penkerius metus. Tuo tarpu Marijampolėje besikurianti „Dovista“ planuoja investuoti 100 mln. eurų ir sukurti 1000 darbo vietų per 10 metų“, – kintamuosius komentavo G. Koryzna.

Užsienio investicijų plėtros agentūra „Investuok Lietuvoje“ skelbia veiklos rezultatus ir išskiria Kauno proveržį.

„Per pirmąjį šių metų pusmetį išryškėjo dvi pagrindinės tendencijos. Pirmoji – praėjusių metų pabaigoje pasipylęs finansinių technologijų („FinTech“) bendrovių srautas nėra tik laikina sėkmė ar verslo baimė dėl „Brexīt“ nežinomybės. Tai gero šalies vertės pasiūlymo rezultatas ir tai įrodo tolesnis šio sektoriaus įmonių domėjimasis Lietuva.

Antroji – Kaunas pradeda išnaudoti švietimo sistemos teikiamą potencialą ir tampa stipriu regioniniu žaidėju kovoje dėl tiesioginių užsienio investicijų projektų tiek gamybos, tiek paslaugų sektoriuje“, – teigia užsienio investicijų plėtros agentūros „Investuok Lietuvoje“ generalinis direktorius Mantas Katinas.

Šiemet sprendimus kurtis ir plėstis Kaune jau yra nusprendusios medicininės įrangos gamintoja „Hollister“ bei trys automatizavimo sprendimų kūrėjos: „Dematic“, „Festo“ ir TGW. Tuo tarpu Vilniuje finansinių technologijų sprendimus vystyti nusprendė „deVere Group“, „Simplex“, „Harbortouch“ ir „International Fintech“.

Per pirmąjį šių metų pusmetį plėtros agentūra pritraukė 18 tiesioginių užsienio investicijų projektų, kurie per trejus metus planuoja sukurti apie 2530 naujų darbo vietų. Nors per pirmąjį 2016 metų pusmetį pritraukta vienu projektu daugiau (19), planuojamų darbo vietų skaičius šiemet išaugo 37 proc. (pernai rodiklis siekė 1,8 tūkst. darbo vietų).

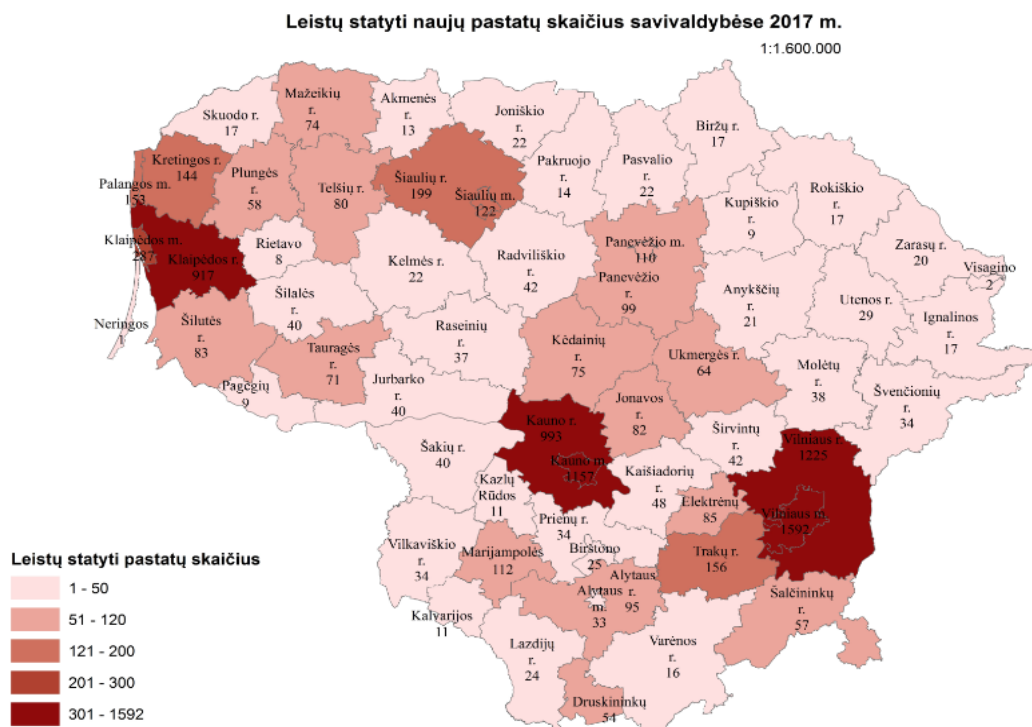
Be to, per pirmuosius šešis šių metų mėnesius Lietuvoje kurtis nusprendusios bendrovės planuoja 23 proc. didesnes investicijas į ilgalaikį turtą (CAPEX). Tuo pačiu laikotarpiu pernai ši suma siekė 76 mln. eurų, o šiemet – 93,8 mln. eurų.

Pernai „Investuok Lietuvoje“ į šalį pritraukė 36 tiesioginių užsienio investicijų (TUI) projektus, kurie per trejus metus planuoja sukurti 3716 darbo vietų. Tai geriausias rezultatas per visą agentūros veiklos istoriją¹⁶.

2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁷, 2017 metais iš viso šalyje išduota 7 412 leidimų 8 953 pastatams statyti: 6 414 leidimų 7 728 gyvenamiesiems ir 998 leidimai 1 225 negyvenamiesiems pastatams statyti (žr. 2.8 pav.). 2017 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 10,2 proc. mažiau leidimų nei 2016 metais. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 16 387 butai, palyginti su 2016 m., leistų statyti butų skaičius sumažėjo 2 proc. Leista statyti 7 478 individualiuosius namus, 249 daugiabučius namus ir 1 bendrabutį. 2017 m. 54,2 proc. leistų statyti butų buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 42,5 proc.) ir 24,6 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 15,5 proc.).

2017 m. negyvenamiesiems pastatams statyti išduota 9,4 proc. daugiau leidimų ir leista statyti pastatų, kurių bendrasis plotas – 1,6 mln. m², t. y. 5,2 proc. daugiau nei 2016 m. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 2017 m. 37,6 proc. visų naujai leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 28,6 proc.) ir 28,3 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 12,1 proc.).



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius¹⁸

Kauno mieste 2017 m. iš viso leista statyti 1 157 naujus pastatus, iš jų 1 049 gyvenamuosius ir 108 negyvenamųjų pastatų.

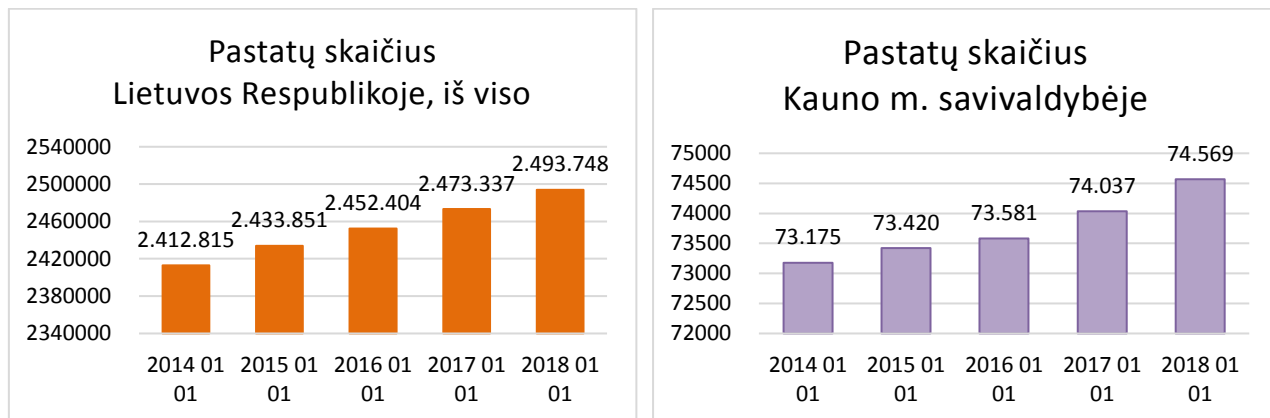
¹⁶ Kas vyksta Kaune. Naujienu portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <http://kaunas.kasvyksta.lt/tag/uzsienio-investicijos/>

¹⁷ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹⁸ Ibid.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

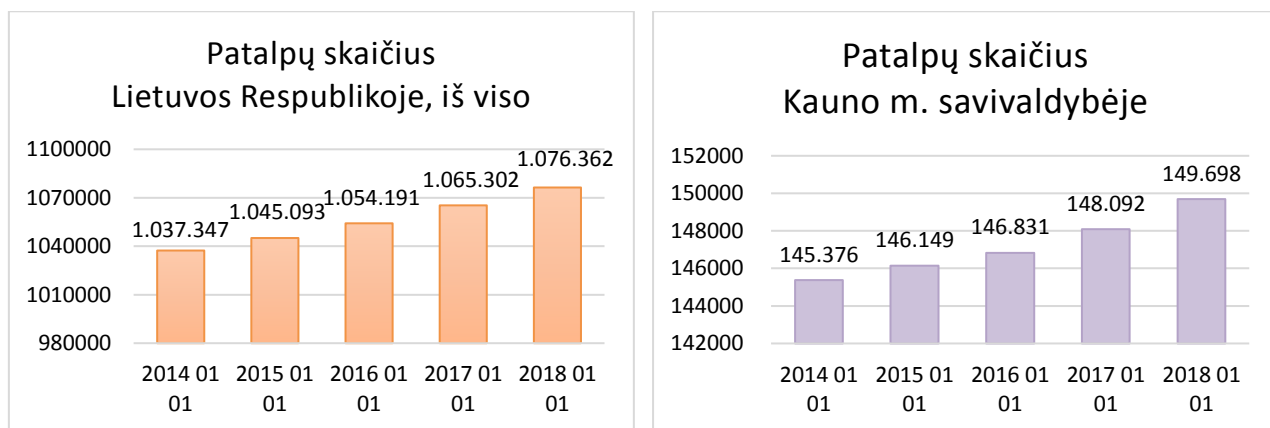
Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 493 748 pastatai, tai yra 20 411 pastatų (0,83 proc.) daugiau nei prieš metus ir 80 933 pastatais (3,35 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 18 553 pastatai (0,76 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 036 pastatai (0,87 proc.) – 2015 metų pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika¹⁹

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2018 m. sausio 1 d. Kauno miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 74 569 pastatai, tai yra 532 pastatais (0,72 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 394 pastatais (1,91 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 161 pastatas (0,22 proc.) fiksuojamas 2016 metų pradžioje, didžiausias – 532 pastatai (0,72 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 076 362 patalpos, tai yra 11 060 patalpų (1,04 proc.) daugiau nei prieš metus ir 39 015 patalpų (3,76 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 7 746 patalpos (0,75 proc.) fiksuojamas 2015 m. sausio 1 d., didžiausias – 11 111 patalpų (1,05 proc.) – 2017 metų pradžioje.

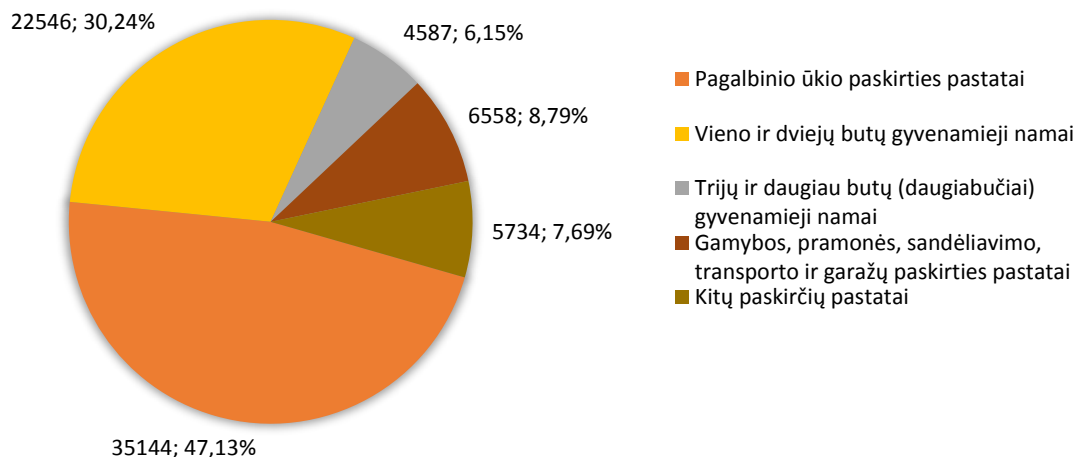


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁰

¹⁹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

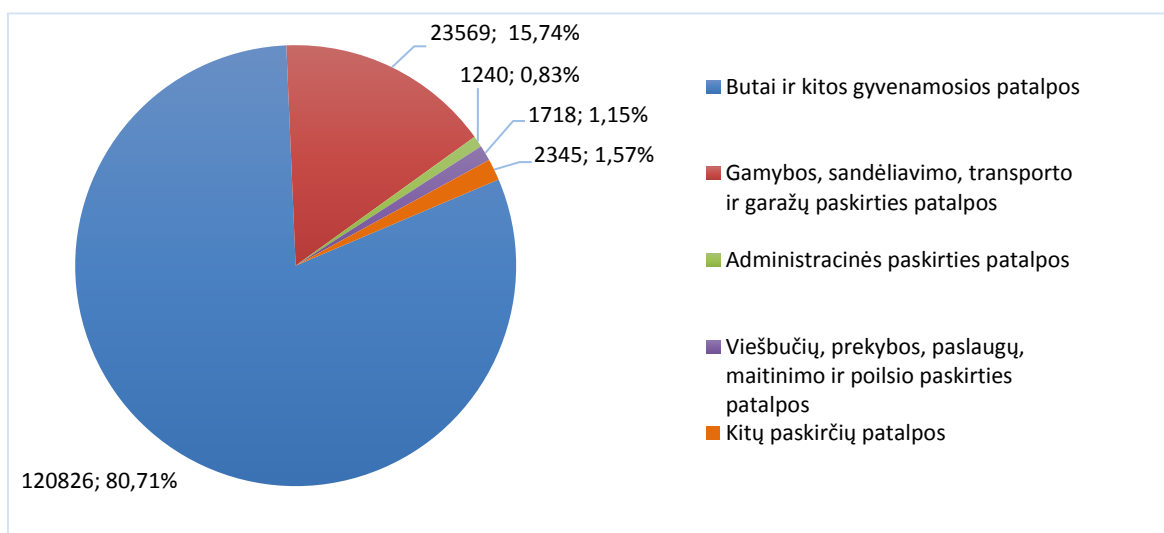
²⁰ *Ibid.*

Kauno miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2018-01-01 įregistruota 149 698 patalpos, tai yra 1 606 patalpomis arba 1,08 proc., daugiau nei prieš metus ir 4 322 patalpomis (2,97 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Kauno m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.²¹

Kauno miesto savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 35 144 (tai sudaro 47,13 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 22 546 (30,24 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 6 558 (8,79 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamųjų namų – 4 587 (6,15 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 7,69 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 85 (0,11 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 1 449 (1,94 proc.), sodų paskirties pastatų – 1 244 (1,67 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1 092 (1,47 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1 020 (1,37 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 547 (0,73 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 119 (0,16 proc.), gydymo paskirties pastatų – 178 (0,24 proc.).

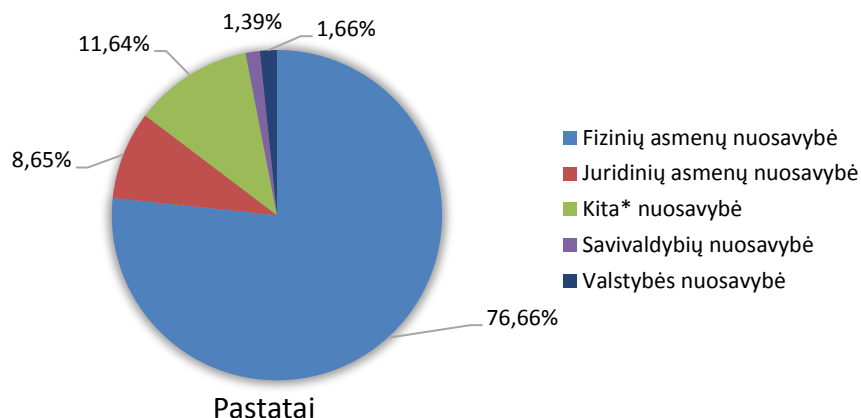


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.²²

²¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018.

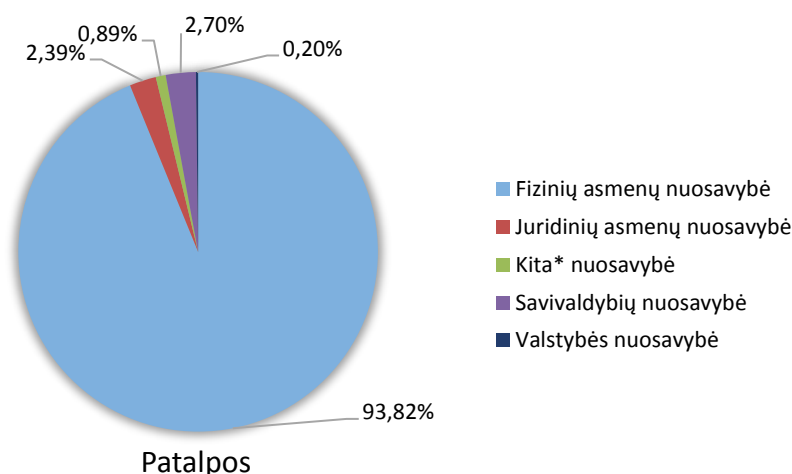
²² *Ibid.*

Kauno miesto savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butų – 117 489, kitų gyvenamųjų patalpų – 3 255, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 82 (tai sudaro 80,71 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 23569 (15,74 proc.), administracinės paskirties patalpų – 1 240 (0,83 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 1 718 (1,15 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 1 467 (0,98 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 79 (0,05 proc.), gydymo paskirties patalpos – 309 (0,21 proc.), pagalbinių ūkio paskirties patalpos – 490 (0,33 proc.).



2.13 pav. Pastatų Kauno miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.²³

Pastatų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 57 167 arba 76,66 proc. visų įregistruotų (74 569) pastatų; juridiniams asmenims – 6 451 pastatas (8,65 proc.), valstybės nuosavybė – 1 236 pastatai (1,66 proc.), savivaldybių nuosavybė – 1 037 pastatai (1,39 proc.), kita nuosavybė – 8678 pastatai (11,64 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Kauno miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2018 m. sausio 1 d.²⁴

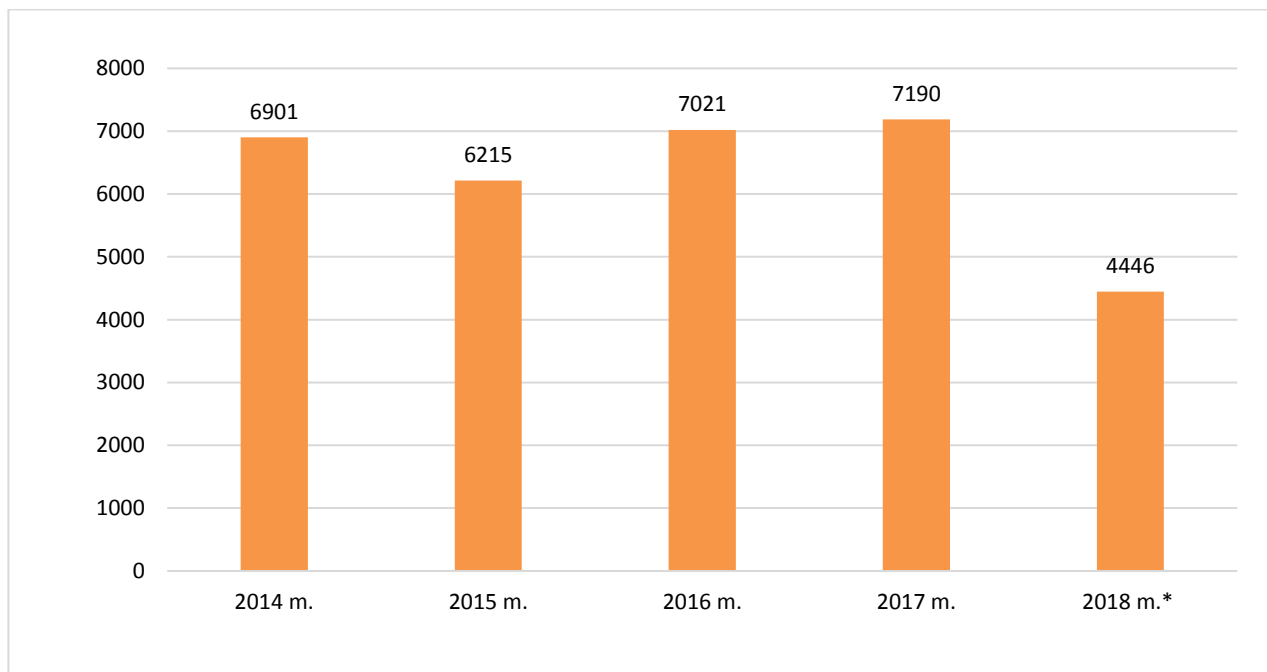
²³ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d.

²⁴ *Ibid.*

*Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė. Taip pat pastatai, kuriems nuosavybės teisės neįregistruotos.

Patalpos Kauno miesto savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 140 447 patalpos (93,82 proc.), juridiniams asmenims – 3580 patalpų (2,39 proc.), valstybės nuosavybei – 295 patalpos (0,20 proc.), savivaldybių nuosavybei – 4 038 patalpos (2,70 proc.), likusią dalį – 1 338 patalpas (0,89 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (149 698) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



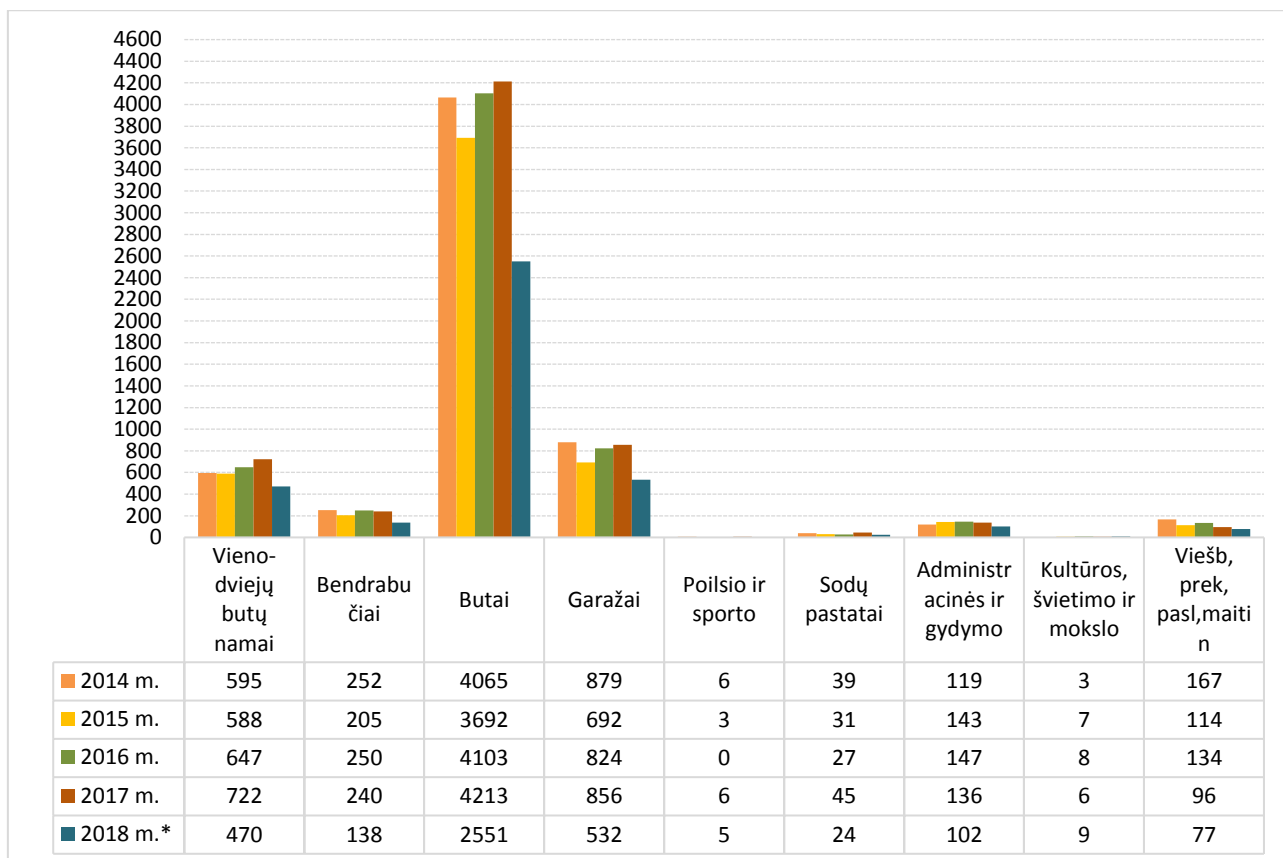
2.15 pav. 2014–2018* m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius **25

Kauno miesto savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2017 metais (7190), mažiausiai – 2015 m. (6215). 2016 metais perleista 11,48 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais ir 2,35 proc. mažiau nei 2017 metais. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

* Sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinių ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

²⁵ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.



2.16 pav. 2014–2018* m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes²⁶

Kauno miesto savivaldybėje 2014–2018* metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 71 889 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai ir garažai.

2017 m. daugiausia parduota butų – 4213, tai yra 2,61 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 4103 butai. Garažų rinka aktyviausia buvo 2014 m. ir 2017 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 879 ir 856 objektai. Kauno mieste aktyvi yra vieno – dviejų butų namų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2017 m. perleisti 722 vieno – dviejų butų namų paskirties pastatai, 2016 m. – 647, 2015 m. – 588 pastatai. 2017 m. perleista 240 bendrabučių, 96 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių objektai, bei 136 administracinės bei gydymo paskirčių objektai.

Kultūros ir mokslo, sodų bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

* Sandoriai įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinių ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

²⁶ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Turto ir verslo vertinimo metodika, vidutinės rinkos vertės nustatomos lyginamuoju (pardavimo kainų analogų) metodu (toliau – lyginamasis metodas), pajamų (kapitalizavimo arba diskontuotų pinigų srautų) metodu (toliau – pajamų metodas) ir išlaidų (kaštų) metodu (toliau – išlaidų (kaštų) metodas).

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, taikomus vertinimo metodus nustato Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju arba pajamų metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankamumą, patikimumą, išsamumą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu) nekilnojamas turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigto statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

3.1 lentelė. Naudojimo paskirtys, paskirties grupės masiniam vertinimui ir vertinimo metodai

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (2 butų past.)		
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)	Butai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (butų)		
3.	Gyvenamoji (įv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinė	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros	Kultūros, švietimo ir mokslo	Lyginamasis metodas
	Mokslo		
8.	Poilsio	Poilsio ir sporto	Lyginamasis metodas
	Sporto		
9.	Kita (sodų)	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas
10.	Pagalbinio ūkio	Pagalbinio ūkio	Lyginamasis metodas
	Kita (pagalbinio ūkio)		

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto lyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Turto vertintojas turi pasižymėti visas skirtingas vertinamo ir lyginamo objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoti vertinamo objekto vertę. Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

čia: RV – vertinamo objekto rinkos vertė,
PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,
PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimu pateiktas 4 skyriuje.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, atėmus visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r,$$

čia: OV – vertinamo objekto rinkos vertė,
GP – grynosios pajamos,
r – kapitalizavimo norma.

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

čia: BP – bendrosios pajamos už nuomą,
I – išlaidos ir rezervai.

Kapitalizavimo norma priimama atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, turinčius įtakos pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas remiantis rinkos duomenimis – nekilnojamojo turto grynosiomis pajamomis ir jo pirkimo–pardavimo rinkos kainomis pagal formulę:

$$r = (Grynosios pajamos \times 100) / pirkimo kaina,$$

čia: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesni nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

Nekilnojamasis turtas išlaidų (kaštų) metodu vertinamas naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, naujausius Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus, statinio vidutinės naudojimo trukmės normatyvus ir vietovės pataisos koeficientus.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnojamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai ir verčių zonos, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

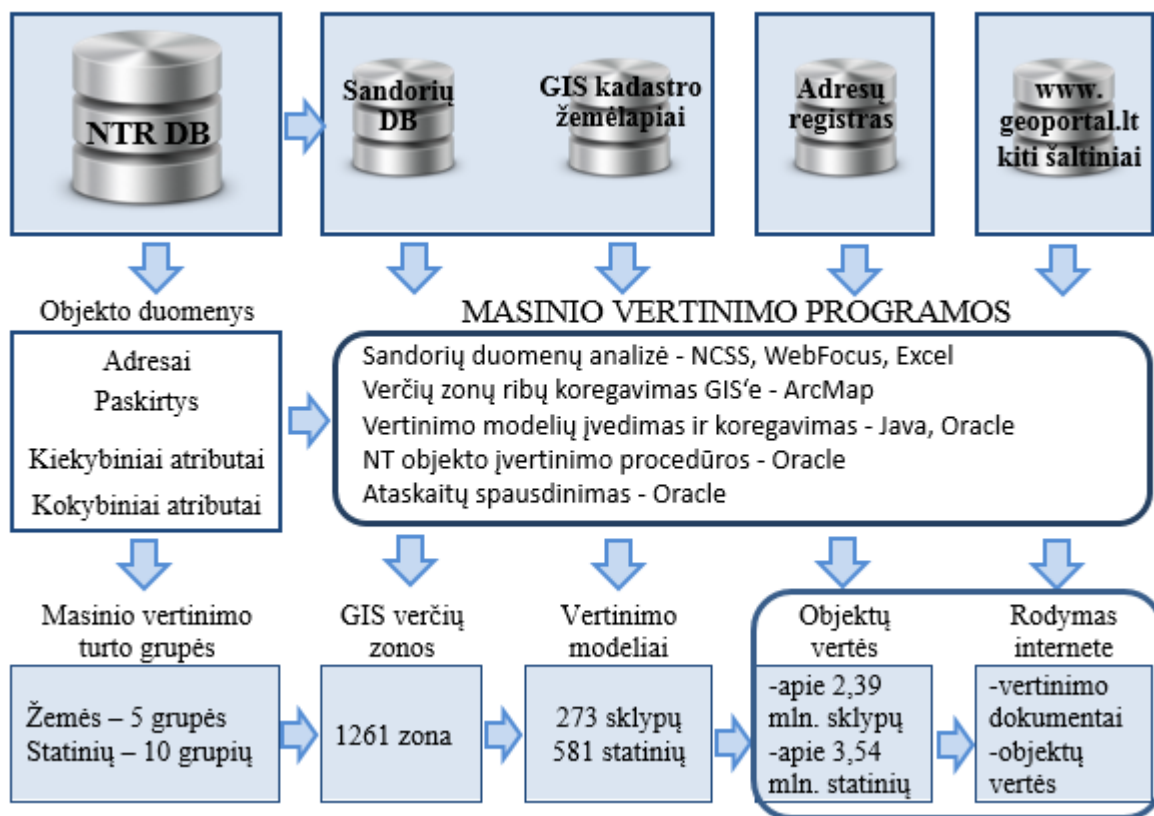
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapis www.geoportal.lt informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

- sandorių duomenų analizę;
- verčių zonų ribų koregavimą;
- vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
- nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
- ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro rodiklius*. Vertinimo modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, taikant tiek lyginamąjį, tiek pajamų metodus, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

1. aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
2. žemės sklypo nuosavybės formos ir fizinių savybių;
3. nekilnojamojo turto valdymo formos;
4. nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimų;
5. nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
6. nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
7. nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (3.2. pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

1. komerciškumą;
2. vienodas apmokėjimo sąlygas;
3. kilnojamojo turto nebuvimą;
4. vienodą sandorių laiką.

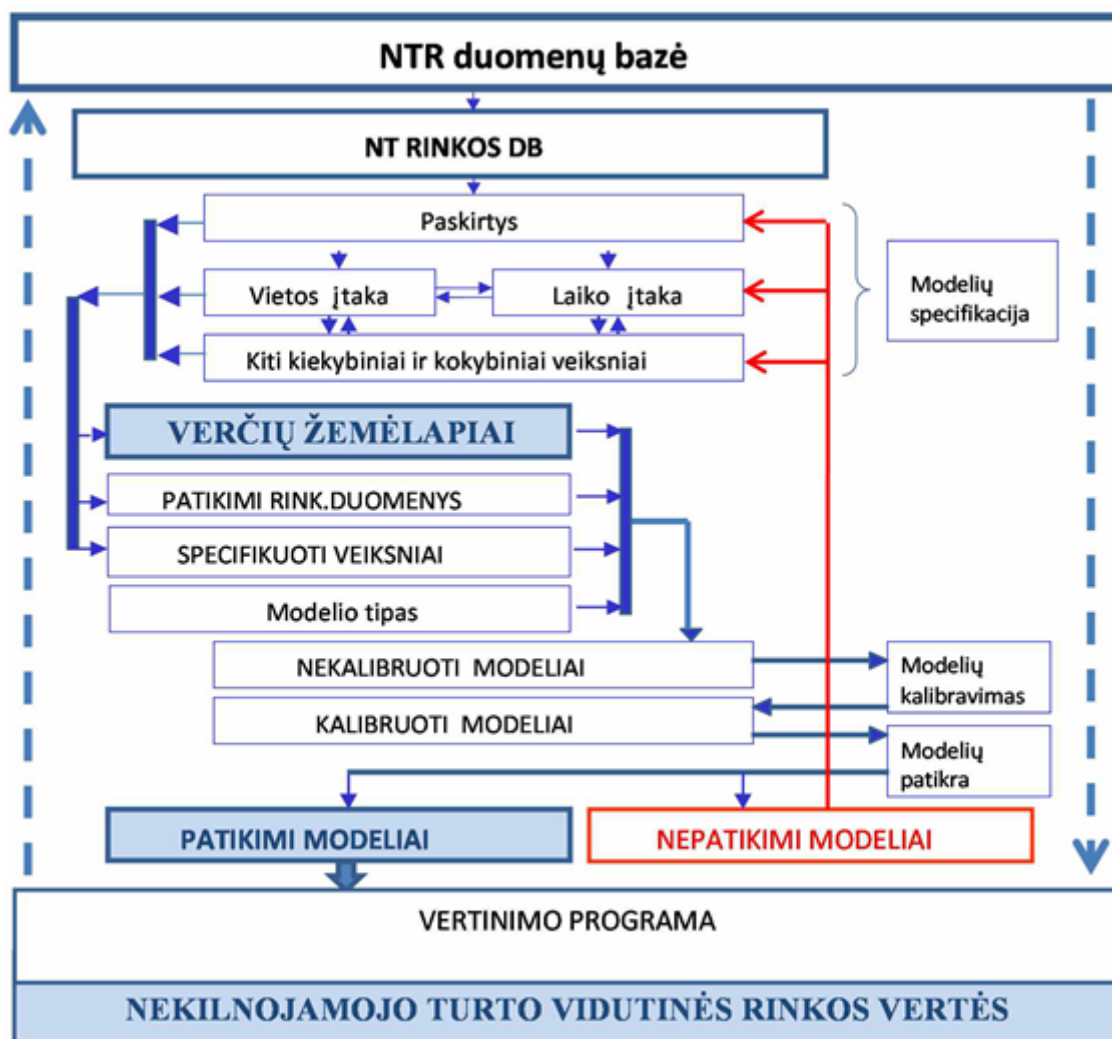
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiento analizę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija.

Modelių specifikacija – rinkos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas ir kitus matematinės analizės būdus.

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Modelio tipas parenkamas atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, verčių zonų sprendinius ir nekilnojamojo turto rinkos duomenis. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius:

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p,$$

čia: S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, p – nepriklausomų kintamųjų skaičius, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p},$$

čia: S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Hibridinis modelis. Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

$$S = S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times b_i^{X_i} \times \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p}),$$

čia: S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, p – nepriklausomų kintamųjų skaičius, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. *Modelio kalibravimas* – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir

objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

Modelių patikra. Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Modelis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje.

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistiniai rodikliai trumpai apžvelgiami toliau šiame skyriuje.

Aritmetinis vidurkis – reikšmių vidurkis $\bar{S} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n S_i$.

Mediana – sutvarkyto didėjimo tvarka rinkinio vidurinių reikšmių aritmetinis vidurkis, kai rinkinio elementų skaičius lyginis; sutvarkyto didėjimo tvarka rinkinio vidurinė reikšmė, kai rinkinio elementų skaičius nelyginis.

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogų rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

$$DX = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (S_i - \bar{S})^2.$$

Vidutinis kvadratinis arba standartinis nuokrypis parodo reikšmių (kainų) išsibarstymo apie vidurkį laipsnį. Kuo jis mažesnis, tuo aritmetinis vidurkis geriau atspindi visumą:

$$SX = \sqrt{DX}.$$

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

$$AX = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n |S_i - \bar{S}|.$$

Variacijos koeficientas nurodo vidutinės kvadratinės paklaidos (SX) ir vidutinės pardavimo kainos procentinį santykį:

$$CV = \frac{100\%SX}{\bar{S}}.$$

Koreliacinė analizė rodo, kiek yra reikšmingas ryšys tarp dviejų arba daugiau statistiškai vienas su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar į jį galima nekreipti dėmesio.

Koreliacija (koreliacinis ryšys) rodo, ar yra ryšys tarp požymių, kokia jo kryptis ir stiprumas. Jei dydžiai koreliuoti, tai jie priklausomi, t. y. vieno buvimas (nebuvimas) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

Koreliacijos koeficientas parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiento galimos reikšmės $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiento formulė:

$$r(S, Z) = \frac{\sum_{i=1}^n (S_i - \bar{S})(Z_i - \bar{Z})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (S_i - \bar{S})^2 \sum_{i=1}^n (Z_i - \bar{Z})^2}}$$

Normalusis pasiskirstymas – „tvarkingas“ (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. Normalųjį pasiskirstymą aiškiai apibrėžia vidurkis ir standartinis (kvadratinis) nuokrypis.

Regresinė analizė leidžia apibrėžti santykį tarp dviejų vienas nuo kito priklausomų faktorių taip, kad žinant vieno faktoriaus reikšmę, kito faktoriaus reikšmę galima nusakyti su tam tikra tikimybe. Regresinė analizė yra būdas nustatyti funkciją taip, kad atstumų kvadratas nuo funkcijos iki atrinktos duomenų aibės būtų minimalus.

Daugianarė regresijos lygtis – kai lygtimi išreiškiama kelių nepriklausomų veiksnių įtaka. Sudarant regresijos lygtį neesminių priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta“ funkciniu. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

Stjudento kriterijus (pasiskirstymas) t – parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lygtyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygtyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiui, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasikliovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

Fišerio kriterijus $F = t^2$, taip kaip ir Stjudento, naudojamas vieno ar kito regresijos kintamojo reikšmingumui nustatyti.

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lygtyje.

Modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficientas R^2 nurodo, koks pardavimo kainų pasiskirstymo procentas yra paaiškinamas regresijos modeliu. Jis apskaičiuojamas pagal formulę:

$$R^2 = \frac{\sum \left(\hat{S}_i - \bar{S} \right)^2}{\sum \left(S_i - \bar{S} \right)^2},$$

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

R gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai $R = 0$, modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis $\bar{S}$, taip pat kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai $R^2 = 1$, visi nukrypimai nuo $\bar{S}$ aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modelių, taikant lyginamąjį metodą, sudarymui panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

Duomenų analizės ir vertinimo modelių sudarymo būdai parenkami atsižvelgiant į rinkos duomenų kiekį nekilnojamojo turto verčių zonose. Jei yra pakankamas sandorių skaičius, rinkos analizė atliekama ir masinio vertinimo modeliai parengiami taikant statistinius metodus. Analizės rezultatai įvertinami pagal statistinius patikimumo kriterijus. Neaktyvios rinkos verčių zonose gali būti taikomas rinkos modeliavimas arba ekspertinis vertinimas.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą lyginamuoju metodu sudaro 4 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Modelio specifikacija.
3. Modelio kalibravimas.
4. Modelio patikra.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami

4.1 lentelėje.

Kauno miesto savivaldybės teritorijoje 2014–2018* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų, garažų, pagalbinio ūkio pastatų ir vieno–dviejų butų namų sandorių, atitinkamai 16565, 4285, 3710 ir 2146 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto paskirčių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Kauno miesto savivaldybės 2014–2018* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui

	Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	2146	4	2710	336	251	266
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	16565	1	3112	669	313	630
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	1117	1	3259	486	301	425
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	522	1	4257	713	587	583
Administracinės ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	523	16	5281	608	496	485
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	4285	1	2074	174	141	133
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						

* Sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

	Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Iš viso:	26	45	1358	521	417	352
Poilsio ir sporto paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	12	30	816	419	307	442
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	160	4	607	169	123	138
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	3710	1	4048	22	107	13
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	173	1	796	194	178	141

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 punktu, nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys turtui vertinti nenaudojami.

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2018 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

1. porinė pardavimų analizė;
2. perpardavimų analizė;
3. pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizės;
4. daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, kadangi ji išeliminuoja ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

$$KLP = K(1 + rt);$$

- kur KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo data;
K – faktinė pardavimo kaina;
r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

Sandorių, įvykusių vėliau negu vertinimo data, kainų koregavimas atliekamas pagal formulę:

$$KLP = K(1 - rt'),$$

kur t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs nuo vertinimo datos iki sandorio datos.

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė. Naudojant aproksimuojančią kreivę, nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei

abscisėje atidedami įvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėsčiusius taškus aproksimuojanti kreivė parodo kainų kitimo vidutinį tempą (tendenciją) analizuojamu laikotarpiu grafiškai ir matematine išraiška.

Daugianarė regresinė analizė (DRA). Taikant DRA, nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietos charakteristikų, įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamųjų, gaunama datos veiksnio koeficiento reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Kauno miesto savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga šioms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2018-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa. Nereikšminga laiko pataisa nustatyta sodų pastatams.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

Masiniame nekilnojamojo turto vertinime vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

Nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę, nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Kauno miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programoje suformuojamos verčių zonos. Verčių zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetai) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Verčių zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

1. 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.

2. Nekilnojamojo turto verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar rekreacinio naudojimo pobūdžio teritorijos dalis (sodininkų bendrijos sodai, miestelis ir kita).

3. Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens

telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, nustatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 9 str.).

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapi, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje www.regia.lt/zemelapis/. Nurodant puslapyje verčių zonų paiešką atliekama savivaldybių sąrašą pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašą pažymint laukus – *verčių zonas; sklypai*, adresų paieškos lauką įvedant statinio adresą.

Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Zonų žemėlapis“.

4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Kauno miesto savivaldybėje sudarytos 37 verčių zonos.

15.1 zona – Laisvės alėjos atkarpa nuo Nepriklausomybės a. iki Vilniaus g. išskirta į atskirą zoną, kadangi šioje zonoje vyrauja ypatingai didelės nekilnojamojo turto kainos, tai reprezentatyviausia ir brangiausia nekilnojamojo turto požįriu Kauno miesto gatvė. Tai pačiame miesto centre esanti pagrindinė Naujamiesčio gatvė, joje koncentruojasi didžiausi pėsčiųjų srautai. Dominuoja administracinės, komercinės, visuomeninės ir gyvenamosios paskirties objektai, miesto savivaldybė, paštas, bankai, teatrai. Po 1982 m. atliktos rekonstrukcijos Laisvės alėja tapo pėsčiųjų gatve ir pagrindiniu Kauno visuomeniniu, kultūriniu, komerciniu centru, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.2 zona – Šiaurinė Naujamiesčio dalis – tai išskirtinė pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Kauno zona. Dideles nekilnojamojo turto kainas sąlygoja tai, kad šioje zonoje yra ribota nekilnojamojo turto pasiūla visuomeniniai, kultūriniai objektai, švietimo įstaigos, išvystyta infrastruktūra. Tai Kauno administracinis, visuomeninis centras. Šioje zonoje, yra vienas didžiausių Kaune Akropolio prekybos ir laisvalaikio centras. Į zoną patenka nekilnojamojo turto požįriu unikalūs objektai, Nemuno upėje esanti sala, kurioje yra didžiausia Kaune sporto arena. Didžioji dalis statinių yra prieškarinio ir pokario statybos. Aukštą nekilnojamojo turto kainą šioje zonoje lemia jos būvimo vieta, zonos išsidėstymas netoli pagrindinės miesto gatvės (Laisvės alėjos). Nekilnojamojo turto požįriu, objektai esantys Naujamiestyje, yra vieni iš patraukliausių. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos yra vienos didžiausių Kauno mieste, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.3 zona apima Kauno Senamiestį. Vienas iš patraukliausių rajonų, kuriame koncentruojasi visuomeninės, kultūrinės, komercinės paskirties objektai, pagrindinė miesto aikštė. Šioje zonoje esantis nekilnojamas turtas pasižymi savita architektūra, planine erdvine ir tūriniu kompozicija, turi savitą estetiką ir grožį, turi istorinę reikšmę. Neretai pagrindinės miesto šventės yra rengiamos ypatingą istorinę reikšmę turinčioje Kauno pilyje. Šioje zonoje atsižvelgiama į reikalavimus išlaikyti senamiesčio infrastruktūrą ir autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus. Rajone išvystyta infrastruktūra, geras susisiektis su visais miesto rajonais, ribota pasiūla, tai veiksniai, kurie nulemia aukštas nekilnojamojo turto kainas, senamiesčio vietovės unikalumas sąlygoja vietovės išskyrimą į atskirą verčių zoną.

15.4 zona – Žaliakalnio dalis, nuo pokario laikų žinoma kaip gyvenama, statomi prabangūs daugiabučiai gyvenamieji namai. Nekilnojamojo turto požiūriu, tai vienas iš patraukliausių miestų rajonų, yra šalia Ažuolyno parko. Zonoje dominuoja gyvenamosios ir visuomeninės paskirties objektai, Dariaus ir Girėno sporto kompleksas, Kūno kultūros universitetas. Šioje zonoje ypač aukštos gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų kainos. Jas sąlygoja ribota nekilnojamojo turto pasiūla, puiki lokalizacija, graži aplinka. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos aukštesnės nei 15.9 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.5 Savanorių prospektas – viena iš pagrindinių Kauno gatvių. Ji jungia miesto centrą su Dainavos, Kalniečių mikrorajonais. Nekilnojamojo turto požiūriu, tai viena iš patraukliausių gatvių Kaune. Prospekte intensyvus transporto eismas. Jame koncentruojasi komercinės paskirties objektai Hyper Maxima, Rimi, IKI ir kiti dideli prekybos objektai. Čia įsikūrę prekybos centrai, bankų filialai, draudimo įstaigos, automobilių salonai, ofisai. Nekilnojamojo turto pasiūla (ypač komercinės paskirties) šioje zonoje yra ribota. Šie veiksniai sąlygoja pakankamai aukštas nekilnojamojo turto kainas. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos aukštesnės nei 15.7 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.6 zona – Žaliakalnio dalis tarp Vydūno al., Radastų gatvės ir Savanorių prospekto. Teritorija yra arti miesto centro, joje išvystyta infrastruktūra, puikus susisiektis su kitais miesto rajonais. Čia esantys Kauno technologijos universitetas, zoologijos sodas, Kauno miesto viešoji biblioteka. Dominuoja mažaukštis sodybinis užstatymas. Pagrindinėse gatvėse koncentruojasi visuomeniniai, komerciniai objektai. Zonoje ribota nekilnojamojo turto pasiūla. Šie veiksniai įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.5 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.7 zona, yra netoli miesto centro, tarp Savanorių prospekto ir Jonavos gatvių. Šioje zonoje išvystyta infrastruktūra, geras susisiektis su miesto centru ir kitais rajonais. Dominuoja mažaukštis sodybinis užstatymas. Iš kai kurių aprašomos zonos vietų atsiveria vaizdas į Neris upę. Čia koncentruojasi gyvenamosios, komercinės, visuomeninės paskirties objektai. Nekilnojamojo turto pasiūla ribota. Šie pagrindiniai veiksniai įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas zonoje. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.5 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.8 zona – Eiguliai nekilnojamojo turto požiūriu, viena iš patrauklesnių Kauno miesto dalių, pasižymi išvystyta infrastruktūra, geru susisiektimi su miesto centru. Pagrindė vyrauja tarybiniais metais statyti stambiaiplotiščiai daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai vienas arčiausiai centro esančių „miegamųjų rajonų“. Zonoje dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, tačiau nemažai yra ir komercinės bei visuomeninės paskirties. Lyginant su kitais Kauno miesto „miegamaisiais“ rajonais Eiguliuose nekilnojamojo turto kainos yra pakankamai aukštos. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.7 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.9 zona apima Naujamiesčio dalį, besiribojančią su Žemaisiais Šančiais. Šioje zonoje dominuoja gyvenamosios, gamybinės ir komercinės paskirties objektai. Geras susisiekimas su kitais miesto rajonais, išvystyta infrastruktūra, įsikūrusios stambios pramonės įmonės – Ragutis, Stumbras bei svarbūs transporto centrai - autobusų ir geležinkelio stotys. Šie veiksniai įtakoja aukštas nekilnojamo turto (ypač komercinės paskirties) kainas. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.2 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.10 zona – Dainava nekilnojamojo turto požiūriu, viena iš patrauklesnių Kauno miesto dalių, pasižyminti išvystyta infrastruktūra, geru susisiekimu su miesto centru. Pagrindė vyrauja tarybiniais metais statyti stambiaiplotiškieji daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai vienas arčiausiai centro esančių „miegamųjų rajonų“. Joje dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, tačiau nemažai yra ir komercinės bei visuomeninės paskirties, vienas didžiausių Lietuvoje prekybos centrų Senukai, prekybos miestelis Urmis ir Maxima. Lyginant su Eigulių rajonu Dainavos rajone dominuojančios gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos yra šiek tiek žemesnės, kadangi didžioji dalis objektų yra senesnės statybos. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.5 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.11 zona apjungia Vičiūnus ir Panemunės dalį, besiribojančią su Vičiūnais. Šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos pakankamai aukštos. Iš kai kurių aprašomos zonos vietų atsiveria vaizdas į Nemuno upę. Zona pasižymi gražia gamtine aplinka, apsupta Panemunės šilo, zonoje išvystyta infrastruktūra yra mokykla, vaikų darželis. Dominuoja mažaukštis sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Ypač paklausus gyvenamosios paskirties turtas – žemės sklypai, gyvenamieji namai. Pagal būvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos aukštesnės nei 15.20 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.12 zona – Kleboniščio dalis. Šioje zonoje, kaip ir 15.11 ir 15.13 zonose nekilnojamojo turto kainos pakankamai aukštos, kadangi ji pasižymi gražia gamtine aplinka, Kleboniščio parkas – vienas didžiausių parkų Kaune. Parkas (nuo miesto centro pusės) prasideda prie automagistralės Vilnius-Kaunas-Klaipėda ir tęsiasi iki Kleboniščio kaimo ir Neries upės. Zona turi išvystytą infrastruktūrą. Dominuoja mažaukštis sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Ypač paklausus gyvenamosios paskirties turtas – žemės sklypai, gyvenamieji namai. Kainos 15.12 zonoje yra didesnės nei 15.31, 15.30 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.13 zona – Lampėdžių dalis. Šioje zonoje, kaip ir 15.11 ir 15.12 zonose nekilnojamojo turto kainos pakankamai aukštos, kadangi ji pasižymi gražia gamtine aplinka, yra didelis Lampėdžių parkas, šalia yra žvyro karjeras, turi išvystytą infrastruktūrą. Dominuoja mažaukštis sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Ypač paklausus gyvenamosios paskirties turtas – žemės sklypai, gyvenamieji namai. Kainos 15.13 zonoje yra didesnės nei 15.23, 15.22 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.14 zoną sudaro Smėliai, Milikonys bei Sargėnų dalis. Nekilnojamojo turto kainos zonoje pakankamai aukštos. Čia esantis nekilnojamas turtas pasižymi išvystyta infrastruktūra. Islandijos plente įsikūręs vienas didžiausių Lietuvoje prekybos ir pramogų kompleksų „MEGA“, zonoje taip pat yra laisvalaikio ir sporto kompleksas Oazė. Pagrindinėse gatvėse koncentruojasi visuomeninės, komercinės paskirties objektai, geras susisiekimas su miesto centru, dominuoja mažaukštis sodybinis užstatymas ir aštuntajame devintajame dešimtmėčiuose statyti daugiabučiai gyvenamieji namai. Kainos 15.14 zonoje yra didesnės nei 15.31 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.15 zona – Paneriai. Šioje zonoje dominuoja mažaaukštė sodybinio tipo gyvenamoji statyba. Daugiaaukščių stambiaplokščių namų statyba rajone buvo vykdoma 1964-1970 metais. Rajonas yra šalia Neries upės. Teritorija pasižymi išvystyta infrastruktūra, geru susisiekimu su miesto centru. Kainos 15.15 zonoje yra didesnės nei 15.31 zonoje bei mažesnės nei yra 15.12 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.16 zonoje, kurios pagrindą sudaro Romainiai, nekilnojamas turtas turi paklausą, nes yra gražioje gamtinėje aplinkoje, neturinčioje pramonės, rajone išvystyta infrastruktūra. Zona yra netriukšmingoje miesto dalyje, šalia vakarinio lanksto, turinčioje neblogą susisiekimą su miesto centru. Geras susisiekimas su miesto centru, dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas. Kainos 15.16 zonoje yra didesnės nei 15.24, 15.22 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.17 zona apjungianti aukštutines Aleksoto ir Fredos dalis. Šioje zonoje esantis nekilnojamas turtas tapo patrauklesnis, pastačius M. K. Čiurlionio tiltą per Nemuną ir pagerėjus susisiekimui su miesto centru. Dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Tačiau yra ir komercinės, gamybinės bei sandėliavimo paskirties objektų, kurie yra pagrindinėse šių zonų gatvėse. Pastebimos tendencijos, kad gamybinės ir sandėliavimo paskirties objektai rekonstruojami ir kai kurie, pritaikomi komercijai. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje zonoje esančio nekilnojamojo turto kainos išlieka stabilios. Kainos 15.17 zonoje yra didesnės nei 15.25 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.18 zona – Veiverių gatvės dalis. Tai pagrindinė Aleksoto gatvė, kurioje vyksta intensyvus transporto eismas. Čia koncentruojasi komercinės, gamybinės paskirties objektai, prekybos centras Maxima bazė, taip pat S. Dariaus ir S. Girėno aerodromas. Dėl aukščiau išvardintų priežasčių ir dėl ribotos nekilnojamojo turto pasiūlos šioje zonoje komercinės paskirties objektų kainos yra aukštesnės. Kainos 15.18 zonoje yra didesnės nei 15.25 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.19 zonos pagrindas – Aukštieji Šančiai. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje zonoje patrauklus yra gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas. Didžioji dalis daugiabučių namų yra statyti aštuntajame dešimtmetyje. Zonoje yra laisvalaikio ir pramogų centras Molas. Dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Teritorija yra netoli nuo miesto centro, neblogas susisiekimas su kitais miesto rajonais, išvystyta infrastruktūra. Kainos 15.19 zonoje yra didesnės nei 15.20 zonoje ir mažesnės nei yra 15.11 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.20 zonos pagrindas – Žemieji Šančiai ir Panemunės dalis. Geras susisiekimas su miesto centru, šalia teka Nemuno upė. Dominuoja mažaaukštė, sena statyba ir gamybinės paskirties objektai. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu rajonas nėra labai patrauklus, kainos panašios kaip ir Vilijampolės rajone. Kainos 15.20 zonoje yra mažesnės nei 15.19, 15.11 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.21 zona – tai Jonavos gatvės dalis, išskirta į atskirą zoną, zonai priskiriamos Kapsų, Širvinų, Kalpoko ir kitos šlaituose esančios gatvės. Jonavos gatvė pasižymi intensyviu transporto srautu (pagrindinis išvažiavimas iš Kauno centro ir Senamiesčio į Vilnių, Klaipėdą). Joje koncentruojasi gamybinės, komercinės paskirties objektai. Graži gamtinė aplinka šalia teka Neris upė. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje zonoje aukštos komercinės paskirties nekilnojamojo turto kainos. Kainos 15.21 zonoje yra mažesnės nei 15.12, 15.8, 15.7 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.22 zona – tai Vilijampolė ir Veršvų dalis. Zona pasižymi išvystyta infrastruktūra, geru susisiekimu su Senamiesčiu ir miesto centru. Pagrindinėse gatvėse koncentruojasi komerciniai, gamybiniai objektai. Šie veiksniai turi įtakos tokio tipo nekilnojamojo turto kainai. Todėl šioje zonoje yra patrauklus gamybinės paskirties turtas, ypač turtas, esantis Raudondvario plente. Gamybiniai pastatai rekonstruojami ir pritaikomi komercinei, administracinei veiklai, sandėliavimui. Kainos 15.22 zonoje yra mažesnės nei 15.3 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.23 zona – likusi Lampėdžių dalis – tai miesto vakarinis pakraštys, kurį su Senamiesčiu jungia Raudondvario plentas ir Jurbarko gatvė. Susisiekimas su miesto centru neblogas. Vietovė yra šalia vieno iš didžiausio vandens telkinio – Lampėdžių karjero, pasižymi gražia gamtine aplinka. Čia dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Nekilnojamojo turto pasiūla ribota. Kainos šioje zonoje yra mažesnės nei 15.13 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.24 zona – likusi Linkuvos ir Romainių dalys. Nekilnojamojo turto požyriui kainos šioje zonoje nėra aukštos. Dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas, Linkuvoje kuriamas naujas gyvenamųjų namų kvartalas. Susisiekimas su miestu prastas, nepakankamai išvystyta infrastruktūra. Kainos 15.24 zonoje yra mažesnės nei 15.14, 15.22, 15.16 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.25 zonos – pagrindas Kazliškiai ir aukštutinė Birutės dalis. Nekilnojamojo turto požyriui, kainos čia panašios į Aleksoto mikrorajono, dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas, kainos pakankamai aukštos nes išvystyta infrastruktūra ir geras susisiekimas su miesto centru. Nekilnojamojo turto pasiūla ribota. Kainos 15.25 zonoje yra mažesnės nei 15.36, 15.18, 15.17 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.26 zona – yra tarp Aleksoto, Fredos šlaitų ir Nemuno upės, tai labai siauras, pailgas ruožas, kuriame yra gyvenamosios, gamybinės paskirties objektų. Pagrindinėmis gatvėmis vyksta intensyvus transporto eismas. Marvelėje įrengti miesto vandens valymo įrengimai. Nekilnojamojo turto požyriui, nekilnojamojo turto kainos nedidelės, kadangi gyvenamajai statybai plėstis trukdo oro užterštumas, o komercinei – ribotos plėtros galimybės. Kainos 15.26 zonoje yra mažesnės nei 15.2, 15.9, 15.17 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.27 zona – Vaišvydava yra miesto pakraštyje. Tai buvęs Kauno priemiestis. Zona yra gražioje gamtinėje aplinkoje, šalia Kauno Marių regioninio parko, turinti gerą susisiekimą su miesto centru. Pakankamai išvystyta infrastruktūra, todėl dabar nekilnojamojo turto požyriui kainos yra aukštos. Čia pagrįdė dominuoja gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas. Kainos 15.27 zonoje yra mažesnės nei 15.20, 15.29 zonose ir didesnės nei 15.37, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.28 zona – apjungianti Amalius ir Naujasodį. Tai buvęs pramonės rajonas, turintis išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su visais miesto rajonais ir besiribojantis su Dainavos miegamuoju rajonu. Zonoje yra didžiausias Lietuvoje automobilių turgus. Nekilnojamojo turto atžvilgiu vyrauja gamybinės paskirties objektai, mėgėjų sodų žemė. Kainos 15.28 zonoje yra mažesnės nei 15.10, 15.19 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.29 zona – Petrašiūnai – dalį teritorijos užima pramonės ir sandėliavimo paskirties objektai. Ši zona yra Kauno marių regioninio parko dalyje. Čia išvystyta infrastruktūra, rajonas turi gerą susisiekimą su miesto centru. Bet kadangi ši zona yra pramoniniame rajone, tai nekilnojamojo turto požyriui, nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje nėra aukštos. Kainos 15.29 zonoje yra mažesnės nei 15.11 zonoje ir didesnės nei 15.27, 15.33 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.30 zona – Kleboniško likusi dalis, esanti ties Islandijos plentu. Šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos yra žemesnės nei zonoje 15.12, kadangi neturi gero susisiekimo su miesto centru (atribota nuo pagrindinės miesto dalies automagistrale Vilnius – Klaipėda) ir nepakankamai gerai išvystyta infrastruktūra. Komercinės paskirties objektai šioje zonoje yra paklausūs. Didžiąją zonos dalį, sudaro miškų paskirties žemė. Kainos 15.30 zonoje yra mažesnės nei 15.12, 15.8 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.31 zona – likusi Sargėnų dalis. Dalį teritorijos užima pramonės ir sandėliavimo paskirties objektai. Nekilnojamojo turto požiūriu, kainos nėra aukštos, nes nekilnojamas turtas yra miesto pakraštyje. Vyrauja senesnės statybos mažaaukščiai gyvenamieji pastatai. Nemažą teritorijos dalį užima žemės ūkio paskirties žemė. Kainos 15.31 zonoje yra mažesnės nei 15.12, 15.14 zonose ir didesnės nei 15.24 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.32 zona – Vakarinė Rokų dalis. Dalį teritorijos užima pramonės ir sandėliavimo paskirties objektai. Rokai buvęs Kauno priemiestis, neseniai prijungtas prie Kauno miesto, turi išvystytą infrastruktūrą. Prastas susisiekimas su miesto centru. Vyrauja senesnės statybos mažaaukščiai gyvenamieji pastatai. Nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje nėra aukštos, nes nekilnojamas turtas yra miesto pakraštyje. Didžiąją zonos dalį, sudaro miškų paskirties žemė. Kainos 15.32 zonoje yra mažesnės nei 15.20 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.33 zona – Palemonas buvęs Kauno priemiestis. Šiuo metu - tai Kauno gamybinis - pramoninis rajonas. Gyvenamosios paskirties turto kainos šioje zonoje yra mažesnės. Rajonas yra ties išvažiavimu iš Kauno į Vilnių ir Klaipėdą, turi išvystytą infrastruktūrą. Kainos 15.33 zonoje yra mažesnės nei 15.28, 15.29 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.34, 15.35 zonos – tai Naujamiesčiui priklausanti dalis bei dalis Savanorių pr., teritorijos apimančios šlaituose esančius nekilnojamojo turto objektus. Zonos yra miesto centre, turi gerą išvystytą infrastruktūrą, nekilnojamojo turto objektai šlaituose, todėl kainos yra mažesnės nei besiribojančiose zonose, todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

15.36 zona – tai pietinė Fredos dalis, naujai besikuriantis gyvenamųjų namų rajonas. Rajone yra Kauno miesto botanikos sodas, patraukli gamtinė aplinka, išvystyta infrastruktūra, atsiradus M. K. Čiurlionio tiltui pagerėjo rajono susisiekimas su miesto centru bei kitais rajonais. Dėl minėtų priežasčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje yra aukštesnės nei besiribojančiose zonose, todėl ši vietovė yra išskirta į atskirą verčių zoną.

15.37 zona – tai Rokų ir Vaišvydavos likusios dalys, šioje zonose esantys rajonai yra atokiau miesto centro, susisiekimas su miesto centru yra prastas, infrastruktūra gyvenvietėse išvystyta prastai, todėl kainos yra mažesnės nei besiribojančiose zonose, todėl ši vietovė yra išskirta į atskirą verčių zoną.

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

Statybos metų įtaka yra vienas iš reikšmingiausių kintamųjų vidutinei rinkos vertei nustatyti. Vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu ir siekiant kuo tiksliau įvertinti statybos metų (ypač tais atvejais, kai objekto statymo trukmė ilga) įtaką vertei, imamas statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis. Pvz., statybos pradžios metai – 2000, o pabaigos – 2012, tai jų vidurkis bus $(2000 + 2012)/2 = 2006$.

Masinio vertinimo modeliuose atskiru kintamuoju įvertinama rekonstrukcijos metų įtaka vidutinei rinkos vertei, jei pastatas buvo rekonstruotas.

4.6. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, taikoma neįvertintų rinkos segmentų vertės parametrams nustatyti.

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose analizuojamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Kauno miesto savivaldybės teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 m² kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 m² kainos medianos, yra 30 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutinės rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos	Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/m ²	Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/m ²	Koeficientas
15.1 – 15.37	700,90	487,34	0,70

4.7. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.

Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamąjį arba pajamų metodą.

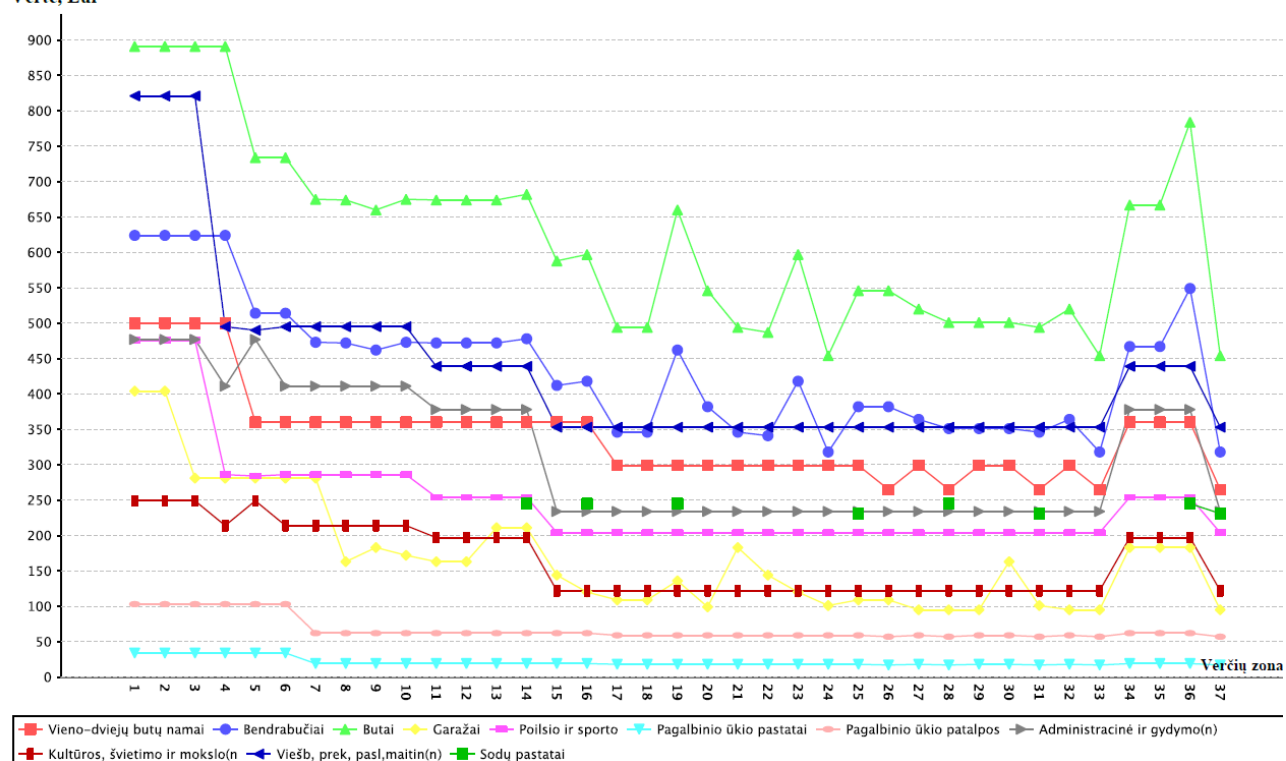
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

Kauno m. sav.

Pastatų 1 m², pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m³ vertės pagal verčių zonas

Vertė, Eur



4.1 pav. Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Kauno miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuoju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).*

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatas. Poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų (patalpų) nuomos sandorių fiksuojama mažai, todėl jų vertinimui taikant pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir siekiant tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Vertinant nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, gali būti naudojamas:

1. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
2. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu taikytas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas nuomojant vertinamą turtą bei apskaičiuojant ir taikant kapitalizavimo normą.

Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant tiesioginį pajamų kapitalizavimą, skaičiuojama pagal formulę:

$$NV = VP / r,$$

- čia: **NV** – naudojimo vertė;
VP – veiklos pajamos per metus;
r – kapitalizavimo normos rodiklis.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą pajamų metodu sudaro 8 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. Rinkos duomenų patikra;
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija;
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas;
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra;
5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas;
6. Kapitalizavimo normos nustatymas;
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas;
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

$$((BP \times (Užim \% / 100)) - (MokV \times (NTm \% / 100) + VRV \times (Drau \% / 100) + BP \times (Vald \% / 100) + BP \times (Remo \% / 100))) / (r / 100) \times \check{Z}VK,$$

čia: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$

čia: vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
 0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
 12 – mėnesių skaičius.

5.1 lentelė. Vertinimo modelių sudarytų taikant pajamų metodą kintamieji ir jų trumpiniai

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinys
Draudimo išlaidų tarifas, proc.	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.	Vald%
Einamojo remonto išlaidos, proc.	Remo%
Užimtumo procentas, proc.	Uzim%
Kapitalizavimo normos rodiklis, proc.	r
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Kauno miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Kauno m. sav. pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>					
393	10	6	12	1	97
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>					
761	13	9	12	1	96

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunkūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui

sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija – nuomos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vietos veiksnys įvertinamas sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Kauno miesto savivaldybė turi 37 verčių zonas, verčių zonų žemėlapių sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Kauno miesto savivaldybėje 2018 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

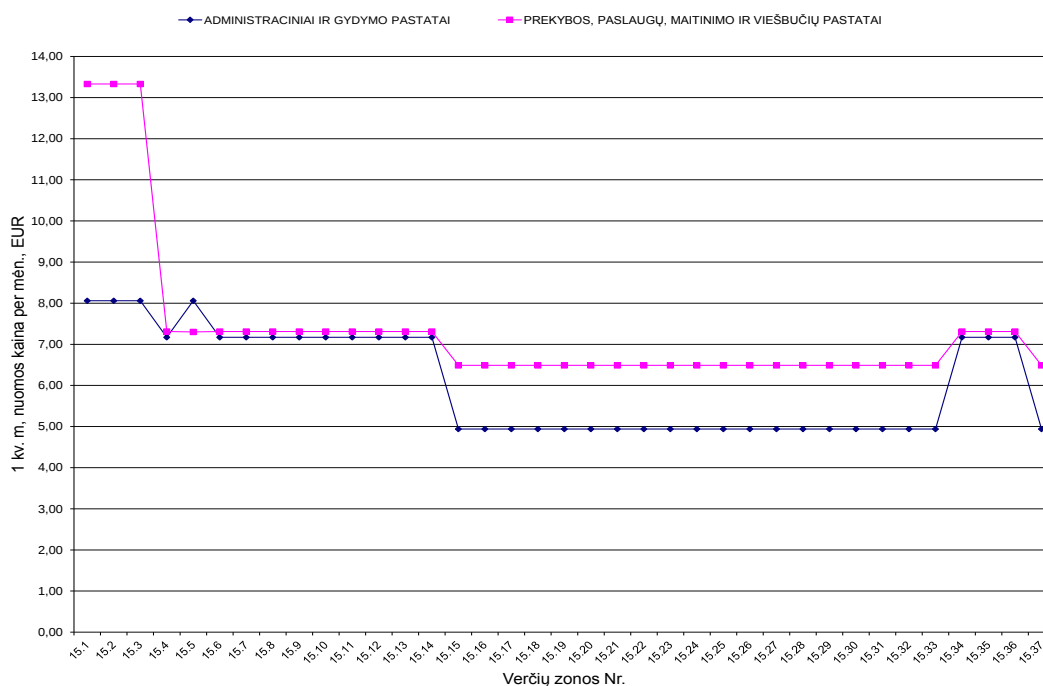
kur S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – nuomos kainos ir objektų charakteristikos. DRA leidžia nustatyti kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vidutinės nuomos vertės.

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių

paaikškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1. pav.



5.1 pav. Kauno m. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Kauno miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Vertinimo modeliai pajamų metodu“.

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

Grynosios metinės pajamos = bendrosios metinės pajamos – lėšų praradimas dėl neužimtumo – turtui tenkančios metinės išlaidos.

Atlikus vertinamo turto analizę dėl nuomojamų patalpų pagrindinio ir pagalbinio plotų, priimta, kad skirtumas tarp šių plotų verčių yra 25 proc. Todėl, apskaičiuojant bendrąsias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomos vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomos vertė mažinama 25 proc.

$Bendrosios\ metinės\ pajamos = (vidutinė\ nuomos\ vertė) \times \text{vertinamo objekto bendras objekto plotas} + (-25\ \text{proc. nuo pagalbinio ploto}) \times 12,$

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Kauno miesto savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo (administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,8$.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.3 lentelėje.

5.3 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	1
	Prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
	Viešbučių	0,7
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Kauno m. savivaldybės 2017 m. gegužės 23 d. sprendimu Nr. T-286 „Dėl 2018 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės viešbučių paskirties turtui taikomas 0,7. Tokiu būdu:

$Nekilnojamojo\ turto\ mokestis = galiojanti\ objekto\ mokesstinė\ vertė \times 0,01\ \text{arba}\ 0,007.$

Statinio mokesstinė vertė skelbiama interneto puslapyje

http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp.

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikos bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

3. Turto valdymo išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

4. Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu nustatyti procentinę dalį pajamų, skirtų einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

Skaiciuojant savininko išlaidas priimama, kad nuomininkai apmoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienu metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

- nekilnojamojo turto lokalizacijos – kuo patrauklesnė vietovė, kuo palankesnės ekonominės sąlygos toje vietovėje, tuo kapitalizavimo norma bus žemesnė;
- pasiūlos ir paklausos santykio – jeigu vertinamo objekto paklausa didesnė, jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma žemesnė.

Bet iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynąsias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiąja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamas turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

Apskritai galioja principas – kuo didesnė kapitalo investavimo į nekilnojamąjį turtą rizika, tuo didesnė turi būti imama kapitalizavimo norma. Kapitalizavimo normos nustatymo metodai yra šie:

1. Rinkos analogų metodas;
2. Paskolos padengimo koeficiento metodas (angl. *Debt Coverage Ratio Approach*);
3. Susietų investicijų metodas (angl. *Band of Investment Approach*);
4. Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. Sumavimo metodas.

Paskolos padengimo koeficiento metodu ir susietų investicijų metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama, kai naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, labiau pagalbiniai, nes gaunama orientacinė kapitalizavimo normos reikšmė, kai rinkos duomenys nepakankamai patikimi.

Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama kaip vidutinis dydis tarp žemės kapitalizavimo normos ir pagerinimų kapitalizavimo normos. Šis metodas naudotinas, jeigu informacija apie lyginamuosius objektus suteikia galimybę tiksliai nustatyti kapitalizavimo normas fiziniams komponentams, taip pat komponentų (žemės ir pagerinimų) dalį bendroje vertėje.

Sumavimo metodu kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., bazines (prie jų pridamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \sum DY_i,$$

čia: Y_b – bazinė norma (imama nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma),
 DY_i – i-asis pataisymas.

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierių pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų normų dydžiu. Prie nerizikingos normos pridedamos rizikos pataisos (kai kuriuose literatūros šaltiniuose dar vadinamos premijomis), kurios susijusios su vertinamo nekilnojamojo turto ypatybėmis.

Rinkos analogų metodas. Tai vienas iš plačiausiai taikomų kapitalizacijos normos nustatymo būdų. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal sudarytų vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo sandorių kainas, taikant formulę:

$$r = \text{Grynosios nuomos pajamos per metus} / \text{Pirkimo–pardavimo kaina},$$

čia: r – kapitalizavimo norma.

Akiivaizdu, kad nežymi kapitalizavimo normos skaičiavimo paklaida turi didelę reikšmę kapitalizuotai vertei, ypač kai pajamos didelės ir kapitalizavimo norma žema. Todėl kapitalizavimo normą reikia apskaičiuoti labai atidžiai ir remiantis rinkos duomenimis.

Kauno miesto savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė.

Kauno miesto savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas zonose 15.1 – 15.14

Sandorio data	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Bendras plotas, kv. m.	Sandorio suma (Paskirstyta suma)	Grynosios metinės pajamos, EUR	R
2016/02/03	Kaunas	Kęstučio g.	Administracinė	102,41	47168	4785	10,14
2016/02/03	Kaunas	Kęstučio g.	Administracinė	90,81	52832	5371	10,17
2016/02/26	Kaunas	Zanavykų g.	Prekybos	41,46	15719	1561	9,93
2016/03/03	Kaunas	Karaliaus Mindaugo pr.	Administracinė	64,05	41000	3766	9,19
2016/03/08	Kaunas	Užnerio g.	Prekybos	85,01	51897	5076	9,78
2016/03/17	Kaunas	M. Daukšos g.	Administracinė	99,87	67853	5568	8,21
2016/03/23	Kaunas	Savanorių pr.	Gydymo	229,86	142902	11779	8,24
2016/03/23	Kaunas	Savanorių pr.	Gydymo	435,92	250078	22784	9,11
2016/04/26	Kaunas	K. Donelaičio g.	Administracinė	116,5	72500	6782	9,36
2016/05/19	Kaunas	Laisvės al.	Administracinė	34,26	28121	2560	9,1
2016/05/19	Kaunas	Laisvės al.	Administracinė	34,09	27879	2548	9,14
2016/06/07	Kaunas	K. Petrausko g.	Prekybos	34,35	20912	1913	9,15
2016/07/07	Kaunas	Perkūno al.	Administracinė	433,32	139018	12635	9,08
2016/07/13	Kaunas	Puodžių g.	Administracinė	281,86	164441	13606	8,27
2016/09/28	Kaunas	Šv. Gertrūdės g.	Prekybos	26,46	25505	2167	8,5
2016/12/08	Kaunas	Kęstučio g.	Administracinė	74,46	53000	4329	8,17
2016/12/13	Kaunas	Puodžių g.	Administracinė	281,86	168998	13606	8,05
2016/12/23	Kaunas	Laisvės al.	Administracinė	785,82	454054	37083	8,17
2016/12/23	Kaunas	Pramonės pr.	Paslaugų	37,3	20000	1764	8,82
2017/01/12	Kaunas	Baltų pr.	Prekybos	36,8	24500	2128	8,68
2017/01/31	Kaunas	Rotušės a.	Prekybos	86,67	83169	7892	9,49
2017/01/31	Kaunas	Rotušės a.	Prekybos	67,92	76831	7288	9,49
2017/03/14	Kaunas	Nemuno g.	Prekybos	29,77	38532	3114	8,08

2017/03/14	Kaunas	Nemuno g.	Prekybos	19,37	23968	1938	8,09
2017/04/07	Kaunas	Sporto g.	Maitinimo	96,24	60039	5035	8,39
2017/05/31	Kaunas	Partizanų g.	Paslaugų	68,43	38000	3232	8,51
2017/05/31	Kaunas	V. Krėvės pr.	Prekybos	52,38	30000	2569	8,56
2017/07/10	Kaunas	A. Mickevičiaus g.	Administracinė	29,22	20000	1980	9,91
2017/07/19	Kaunas	Žemaičių pl.	Prekybos	40,05	20000	1732	8,67
2017/07/19	Kaunas	Karaliaus Mindaugo pr.	Administracinė	61,49	36894	3422	9,28
2017/08/07	Kaunas	Karaliaus Mindaugo pr.	Administracinė	80,86	48400	4979	10,28
2017/08/30	Kaunas	Miško g.	Prekybos	82,27	82000	8164	9,95
2017/09/08	Kaunas	Partizanų g.	Prekybos	65,91	38000	3217	8,46
2017/10/03	Kaunas	Vasario 16-osios g.	Prekybos	93,47	102000	9721	9,53
2017/10/10	Kaunas	Gedimino g.	Administracinė	325,76	185177	16369	8,84
2017/10/16	Kaunas	Laisvės al.	Administracinė	104,08	60883	6163	10,12
2017/10/16	Kaunas	Laisvės al.	Administracinė	259,02	139101	14091	10,13
2017/10/20	Kaunas	Kovo 11-osios g.	Paslaugų	114,47	65600	5396	8,23
2017/11/21	Kaunas	Žemaičių pl.	Prekybos	20,58	9000	864	9,6
2018/01/24	Kaunas	Uosio g.	Administracinė	759,55	384071	31906	8,31
2018/01/24	Kaunas	Savanorių pr.	Administracinė	88,59	64592	5780	8,95
2018/01/25	Kaunas	Baltų pr.	Gydymo	120,2	54697	5114	9,35
2018/03/07	Kaunas	Laisvės al.	Paslaugų	450,04	330000	28649	8,68
2018/03/09	Kaunas	Rasytės g.	Administracinė	43,39	24500	2292	9,35
2018/03/12	Kaunas	Savanorių pr.	Prekybos	70,99	47000	3871	8,24
2018/04/24	Kaunas	Palangos g.	Maitinimo	381,97	375022	31136	8,3
Vidutinė kapitalizacijos norma priimama							9,00

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas zonose 15.15 – 15.37

Sandorio data	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv. m.	Sandorio suma (Paskirstyta suma)	Grynosios metinės pajamos, EUR	R
2014/01/30	Kaunas	Neries krantinė	Administracinė	242,14	106652	9023	8,46
2016/01/15	Kaunas	Siūlų g.	Prekybos	49,49	27378	2620	9,57
2016/05/03	Kaunas	Gintariškių g.	Administracinė	206,45	67592	6822	10,09
2016/07/20	Kaunas	Ateities pl.	Administracinė	48,57	23000	1879	8,16
2016/07/21	Kaunas	A. Juozapavičiaus pr.	Administracinė	195,73	70000	7349	10,49
2016/08/18	Kaunas	Ateities pl.	Administracinė	48,57	23000	1879	8,16
2017/05/25	Kaunas	Draugystės g.	Administracinė	80,58	32000	2926	9,15
2017/06/16	Kaunas	Šv. Gertrūdės g.	Prekybos	126,36	80000	6467	8,09
2017/07/17	Kaunas	Taikos pr.	Administracinė	664,29	199495	20901	10,48
2017/10/18	Kaunas	Sąjungos a.	Gydymo	28,63	11016	1024	9,3
2017/11/30	Kaunas	R. Kalantos g.	Administracinė	6,55	3021	282	9,33
2018/01/03	Kaunas	Kranto al.	Prekybos	100,27	56463	4955	8,78
2018/02/27	Kaunas	Veiverių g.	Administracinė	6,89	2787	296	10,62
2018/02/27	Kaunas	Veiverių g.	Administracinė	391,68	125064	13315	10,65

2018/04/18	Kaunas	Gintariškių g.	Administracinė	206,45	67842	6822	10,06
2018/05/10	Kaunas	A. Juozapavičiaus pr.	Administracinė	139,66	50000	5293	10,59
Vidutinė kapitalizacijos norma priimama							9,50

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertė sudėtinėms vertinamo objekto dalims turėtų būti paskirstoma proporcingai, o ne sumavimo ar atėmimo būdu. Pajamų ir pelno srantai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masiniu vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

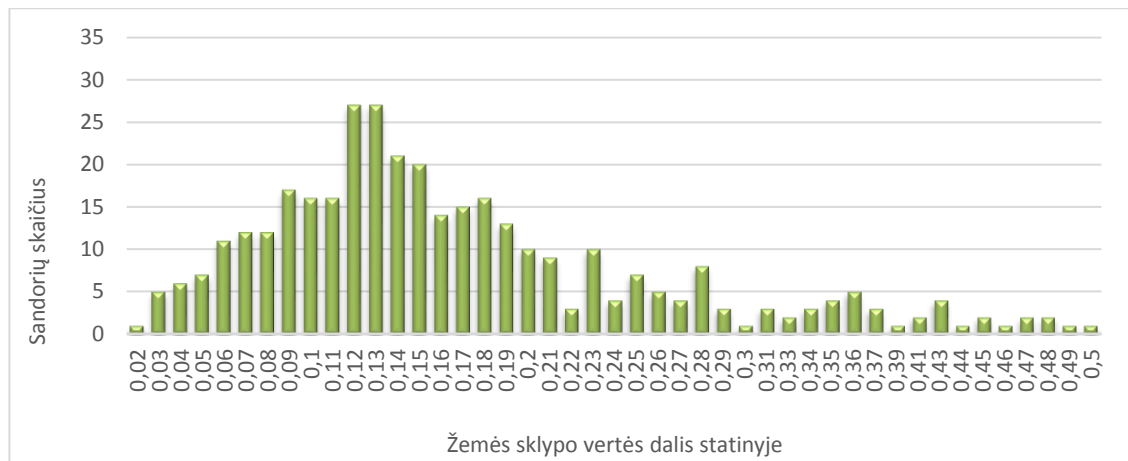
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5. lentelėje:

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė, Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000×0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000×0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000×0,01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė, nustatyta masiniu vertinimu	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2013–2018* m. Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.

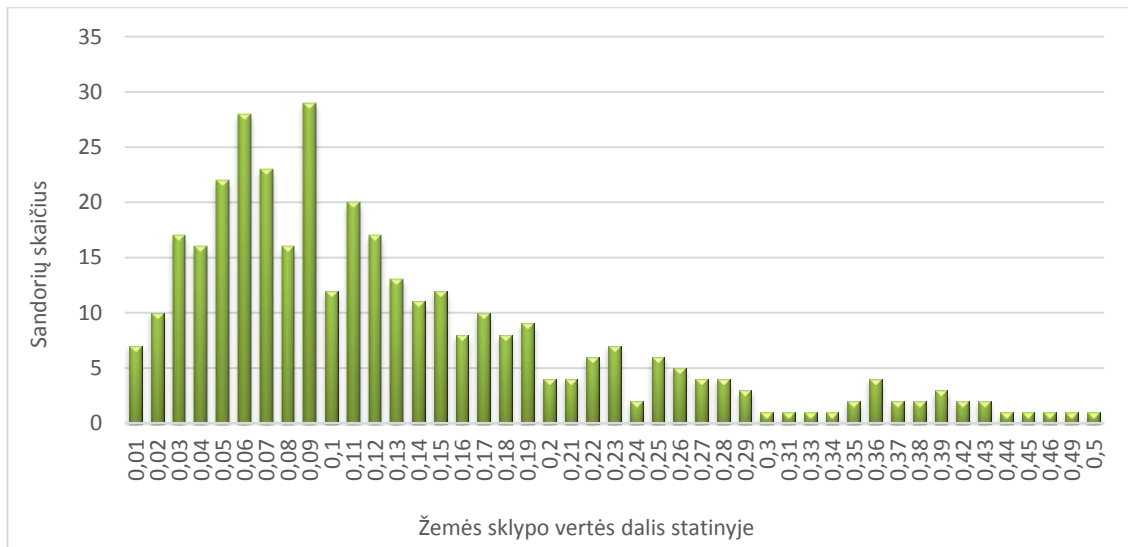
* 2018 m. – sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–birželio mėnesiais.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

5.2 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje miestuose-savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 357 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	0,13
Mediana	0,10

5.3 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje savivaldybių centruose, likusiuose miesteliuose ir kaimuose analizė

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 359 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo bei administracinės ir gydymo paskirčių nekilnojamojo turto vertės nustatytos lyginamuoju ir pajamų metodais.

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Kauno m. savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

6.1 lentelė. Masinio vertinimo rezultatų palyginimas pagal verčių zonas ir paskirčių grupes

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
15.1	132	474,24	434,02	9,27
15.2	461	459,29	422,20	8,79
15.3	203	480,71	442,01	8,76
15.4	5	373,34	355,48	5,02
15.5	203	469,79	431,44	8,89
15.6	108	400,46	380,67	5,20
15.7	65	336,25	320,72	4,84
15.8	63	421,43	400,40	5,25
15.9	68	382,64	363,54	5,25
15.10	204	428,57	407,23	5,24
15.11	21	337,76	354,20	-4,64
15.12	2	498,05	521,28	-4,46
15.13	2	417,28	436,32	-4,36
15.14	82	335,52	350,79	-4,35
15.15	20	207,64	229,30	-9,44
15.16	14	194,81	215,87	-9,75
15.17	33	234,52	259,84	-9,75
15.18	20	235,17	260,36	-9,68
15.19	40	215,07	238,17	-9,70
15.20	166	229,89	254,72	-9,75
15.21	30	245,45	273,42	-10,23
15.22	140	232,36	257,02	-9,59
15.23	11	266,13	294,05	-9,50
15.24	5	252,58	280,16	-9,84
15.25	27	252,18	279,27	-9,70
15.26	37	242,25	268,19	-9,67
15.27	4	296,84	329,23	-9,84
15.28	379	219,83	243,11	-9,58
15.29	85	220,39	243,90	-9,64
15.31	14	255,68	283,28	-9,74
15.32	20	236,18	260,70	-9,41
15.33	51	239,82	265,33	-9,62
15.34	26	373,77	390,10	-4,19
15.35	23	397,34	415,01	-4,26
15.36	10	397,13	414,42	-4,17
15.37	1	295,91	327,90	-9,76
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
15.1	193	801,05	790,10	1,38
15.2	268	731,78	718,59	1,83
15.3	327	849,58	834,96	1,75

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
15.4	11	522,82	456,17	14,61
15.5	213	484,52	421,39	14,98
15.6	96	490,73	424,99	15,47
15.7	116	506,67	436,08	16,19
15.8	149	513,77	444,36	15,62
15.9	91	467,11	402,56	16,04
15.10	285	492,94	423,58	16,37
15.11	7	456,30	449,42	1,53
15.12	6	511,00	503,43	1,50
15.13	1	425,40	426,34	-,22
15.14	266	418,71	411,62	1,72
15.15	29	403,06	418,32	-3,65
15.16	7	359,45	371,52	-3,25
15.17	20	406,03	419,54	-3,22
15.18	48	380,29	392,96	-3,22
15.19	62	360,98	373,49	-3,35
15.20	153	364,51	376,40	-3,16
15.21	44	357,09	368,77	-3,17
15.22	106	334,76	345,70	-3,17
15.23	21	385,36	398,60	-3,32
15.24	12	356,45	368,56	-3,29
15.25	24	388,51	401,35	-3,20
15.26	18	346,70	357,61	-3,05
15.27	13	393,29	407,05	-3,38
15.28	66	342,95	354,61	-3,29
15.29	53	353,35	366,45	-3,58
15.30	2	386,57	399,74	-3,29
15.31	14	413,20	426,92	-3,21
15.32	5	421,03	435,51	-3,32
15.33	27	363,61	374,36	-2,87
15.34	4	407,13	400,33	1,70
15.35	45	477,88	470,34	1,60
15.36	7	512,57	504,47	1,61
15.37	3	438,79	454,01	-3,35

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2018 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Kauno miesto savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas

svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į oficialių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomos sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar ×	daugyba;
^1,1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252;
=	lygybė.

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsų
Bpl	Bendras plotas
PgNPl	Pagalbinis nenaudingas plotas
RūsPl	Rūsų (pusrūsų) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai
KrPb	Kapitalinio remonto pabaigos metai
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
StRek	Statybos-rekonstr. metų intervalai
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas

Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas

7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant lyginamąjį metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

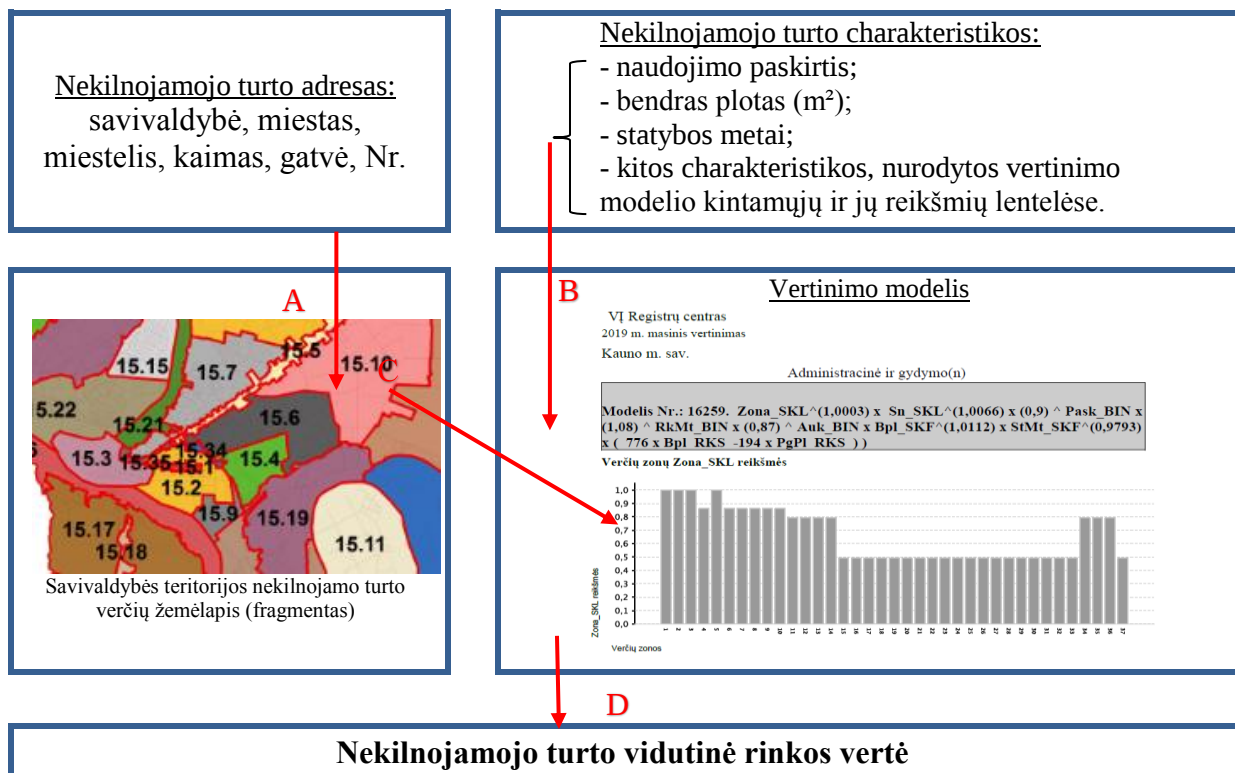
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).

4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklė).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.1 pav. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al.
Naudojimo paskirtis	- administracinė;
Verčių zona	- 15.1;
Aukštas, kuriame yra patalpa	- 1-mas;
Statybos metai	-1995
Šildymas	-centrinis
Sienų tipas	- mūras;
Vandentiekis	-miesto;
Objekto bendras plotas m ²	- 191.45;
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 25.4.

Administracinės ir gydymo grupės vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

VĮ Registrų centras

2019 m. masinis vertinimas

Kauno m. sav.

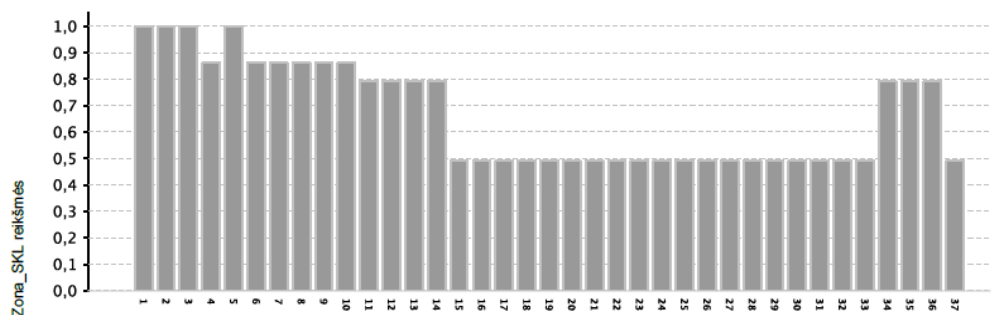
Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 16259. Zona_SKL^(1,0003) x Sn_SKL^(1,0066) x (0,9) ^ Pask_BIN x (1,08) ^ RkMt_BIN x (0,87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1,0112) x StMt_SKF^(0,9793) x (776 x Bpl_RKS -194 x PgPl_RKS)

7.2 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelis)

Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al. yra 15.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

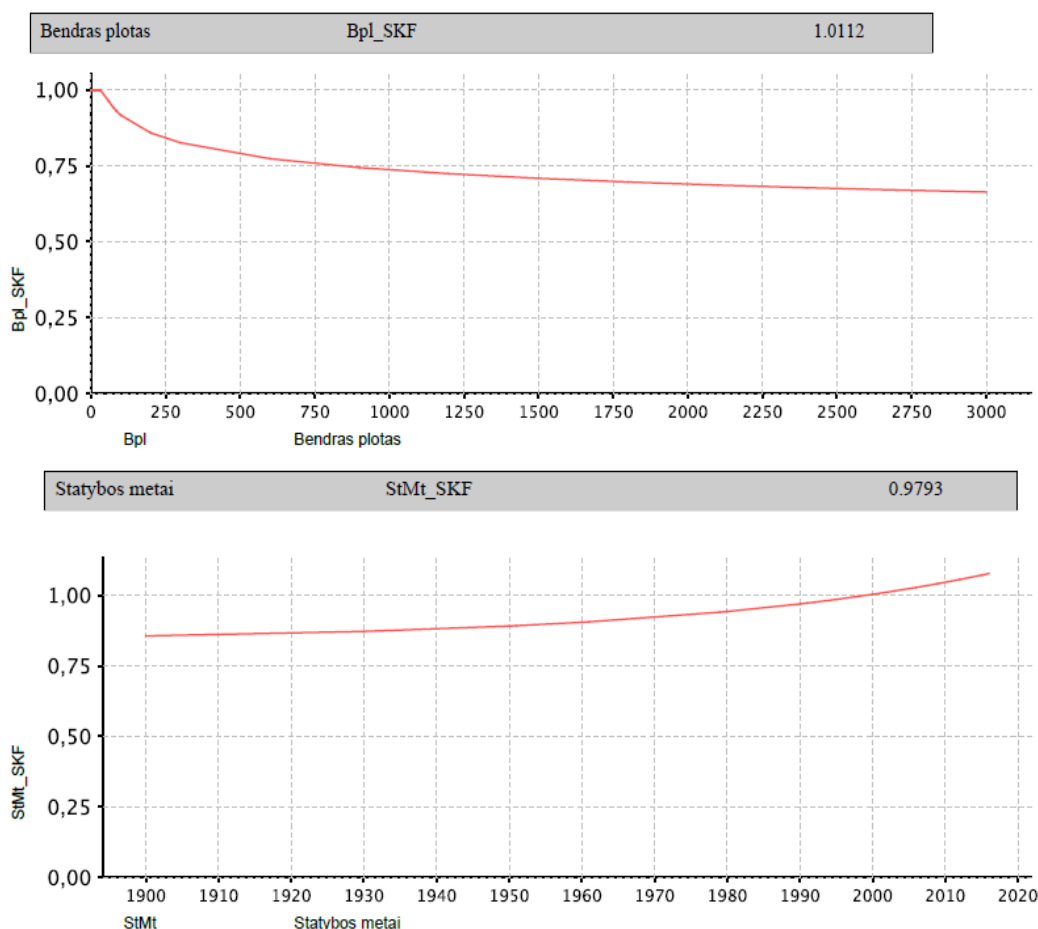
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0066	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Administracinė	0.0	Gydymo	1.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0		



7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės)

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmės surašome į vertinimo modelį ir atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1^{(1,0003)} \times 1^{(1,00066)} \times (0,9)^0 \times (1,08)^0 \times (0,87)^0 \times 0,86^{(1,0112)} \times 0,99^{(0,9793)} \times (776 \times 191,45 - 194 \times 25,4) = 122\,112,05 \text{ Eur, suapvalinus } 122\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada. Vertinamų administracinės paskirties patalpų esančių Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al., 1 – me aukšte, mūriniame pastate, 191,45 kv. m bendro ploto, 25,4 kv. m pagalbinių plotų vidutinė rinkos vertė yra 122 000 EUR.

Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas

7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant pajamų metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti interneto puslapyje

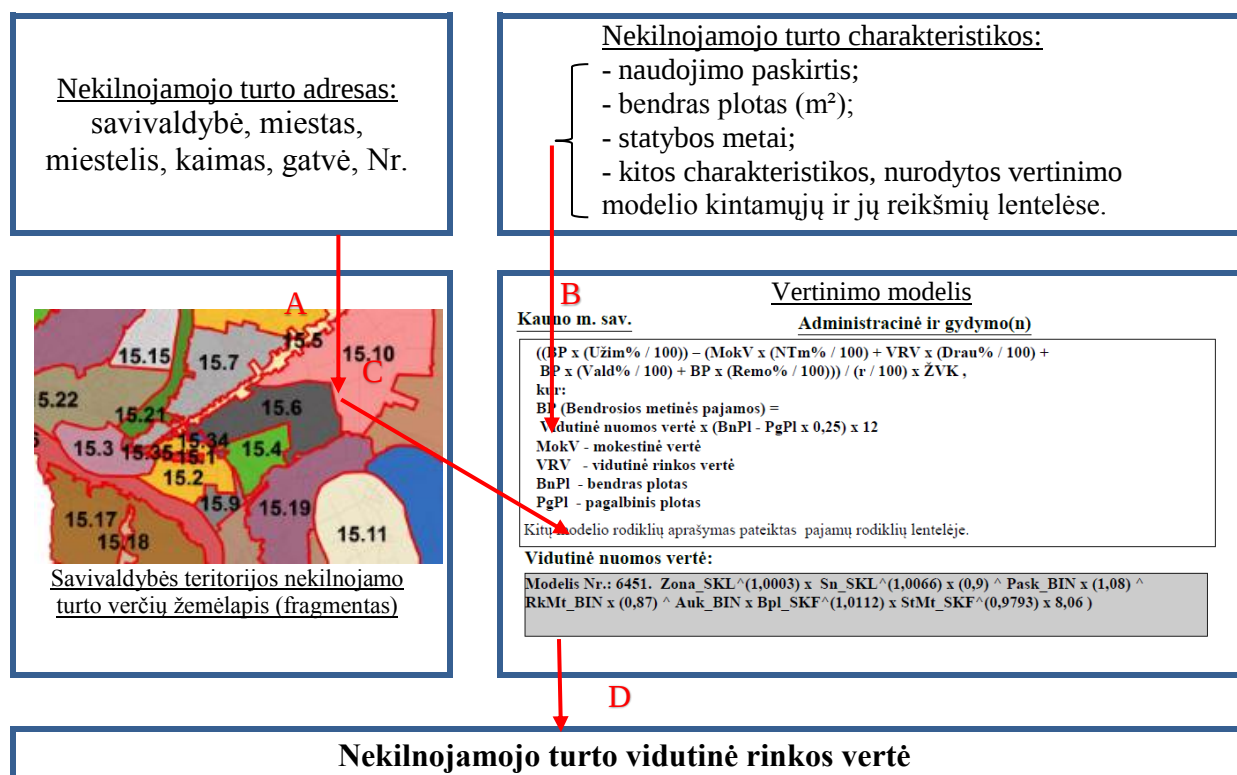
<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai pajamų metodu*“.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).

4. Pagal nekilnojamojo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklė).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.4 pav. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al.
Naudojimo paskirtis	- administracinė;
Verčių zona	- 15.1;
Aukštas, kuriame yra patalpa	- 1-mas;
Statybos metai	-1995
Šildymas	-centrinis
Sienų tipas	- mūras;
Vandentiekis	-miesto;
Objekto bendras plotas m ²	- 191.45;
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 25.4.

Administracinės ir gydymo grupės vidutinė nuomos kaina apskaičiuojama pagal šį modelį
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6451. $Zona_SKL^{(1,0003)} \times Sn_SKL^{(1,0066)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0112)} \times StMt_SKF^{(0,9793)} \times 8,06$

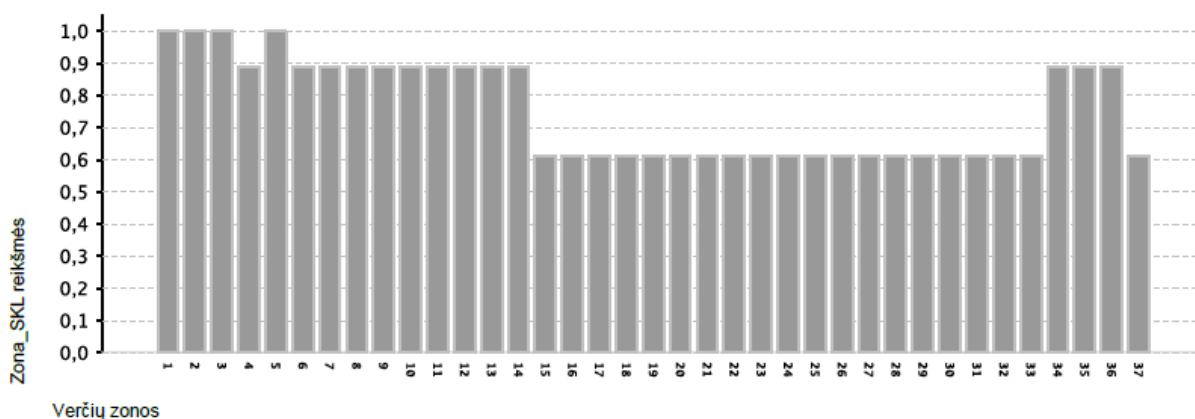
7.5 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (pagalbinis modelis, vidutinei nuomos vertei nustatyti)

Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al., yra 15.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6451. $Zona_SKL^{(1,0003)} \times Sn_SKL^{(1,0066)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0112)} \times StMt_SKF^{(0,9793)} \times 8,06$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



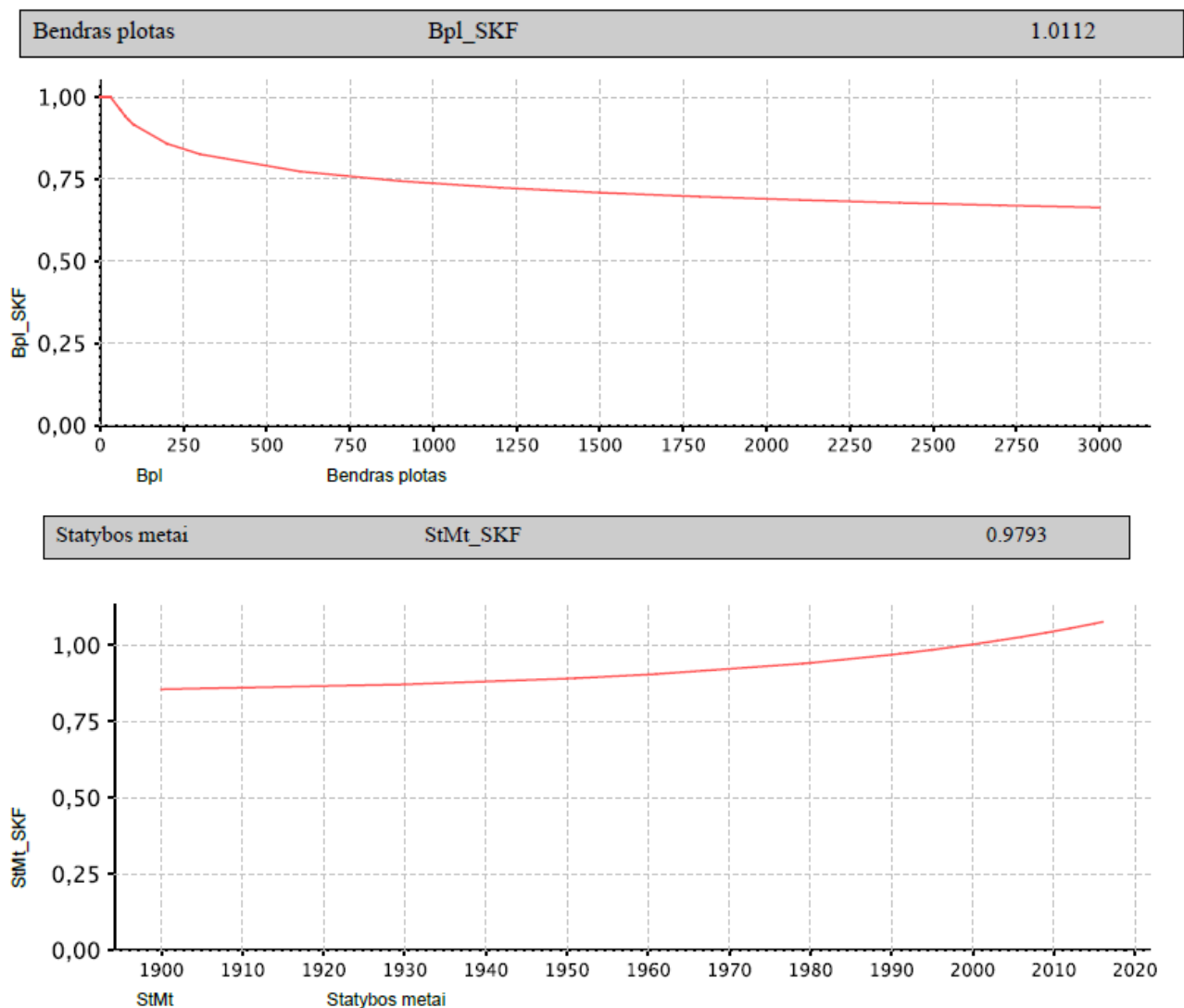
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0066	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Administracinė	0.0	Gydymo	1.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0		



7.6 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (pagalbinio vertinimo modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės)

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmės surašome į vertinimo modelį ir atliekame skaičiavimus:

$$S = 1^{(1,0003)} \times 1^{(1,00066)} \times (0,9)^{^0} \times (1,08)^{^0} \times (0,87)^{^0} \times 0,86^{(1,0112)} \times 0,99^{(0,9793)} \times (8,06) = 6,85 \text{ Eur.}$$

Suskaičiavus vertinamo objekto 1 m² vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

Kauno m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

$$((BP \times (Uzim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \check{ZVK},$$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė								
Drau%	Draudimo išlaidų procentas								0,1
r	Kapitalizavimo norma								
15.1	9	15.2	9	15.3	9	15.4	9	15.5	9
15.6	9	15.7	9	15.8	9	15.9	9	15.10	9
15.11	9	15.12	9	15.13	9	15.14	9	15.15	9,5
15.16	9,5	15.17	9,5	15.18	9,5	15.19	9,5	15.20	9,5
15.21	9,5	15.22	9,5	15.23	9,5	15.24	9,5	15.25	9,5
15.26	9,5	15.27	9,5	15.28	9,5	15.29	9,5	15.30	9,5
15.31	9,5	15.32	9,5	15.33	9,5	15.34	9	15.35	9
15.36	9	15.37	9,5						
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas								1
Remo%	Remonto išlaidų procentas								2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas								2
Užim%	Užimtumo procentas								90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas								0,85

7.7 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (vertinimo modelis ir kitų modelio rodiklių aprašymas)

Atliekame skaičiavimus:

$$BP = 6,85 \times (191,45 - 25,4 \times 0,25) \times 12 = 15215,22 \text{ Eur,}$$

$$((BP \times (Užimproc. / 100)) - (MokV \times (NTmproc. / 100) + VRV \times (Drauproc. / 100) + BP \times (Valdproc. / 100) + BP \times (Remoproc. / 100))) / (r / 100) \times ŽVK$$

$$((15215,22 (90/100)) - (111000 \times (1/100) + 116000 \times (0,1/100) + 15215,22 \times (2/100) + 15215,22 (2/100))) / (9/100) \times 0,85 = 112002,51 \text{ Eur, suapvalinus – 112 000 Eur.}$$

Išvada. Vertinamų administracinės paskirties patalpų esančių Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al., 1 – me aukšte, mūriniame pastate, 191,45 kv. m bendro ploto, 25,4 kv. m pagalbinių plotų vidutinė rinkos vertė yra 112 000 EUR.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 punkte nustatyta tvarka.

Apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, apvalinama iki sveikų skaičių, laikantis skaičių apvalinimo taisyklių (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs), tokiu tikslumu:

1. iki 1 000 eurų – sveikais skaičiais (pavyzdžiui, 544,20 apvalinama į 544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pavyzdžiui, 8 294 apvalinama į 8 290);
3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pavyzdžiui, 95 296 apvalinama į 95 300);
4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pavyzdžiui, 775 294 apvalinama į 775 000).

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro direktoriaus įsakymu patvirtintais Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje www.regia.lt, paieškos lauke įvedus statinio unikalų numerį.

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės įsigalioja Registrų centro direktoriaus įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

L. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registrams pareigas



Kazys Maksvytis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)



Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnysis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(pažymėjimo Nr. 000289)



Algimantas Bubliskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas

Mindaugas Saldauskas

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014.
12. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015.
13. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2016 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2016.
14. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017.
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008.
17. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003.
18. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
19. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
20. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
21. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.

22. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
23. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
24. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
25. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
26. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf.
27. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
28. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
29. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

2018-12-27 Kauno miesto savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos
Nr. SVM-9
1 priedas

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO
SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA**

2018 m. spalio 11 d.

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2018 m. rugsėjo 24 d. iki spalio 5 d. pristatė Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2018 m. rugsėjo 03 d. buvo paskelbta leidinyje „Kauno diena“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Trys interesantai vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)



Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnysis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. 000289)



Algimantas Bubliauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas



Mindaugas Saldauskas

2018-12-24 Kauno miesto savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos
Nr. SVM-9
2 priedas

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU
SAVIVALDYBE ATASKAITA**

2018 m. spalio 16 d.

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2018-09-07 raštu Nr. (1.1.31.)s-8159 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Kauno miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Kauno miesto savivaldybė pastabų nepateikė.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)



Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnysis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. 000289)



Algimantas Bubliskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas



Mindaugas Saldauskas