

PATVIRTINTA

Valstybės įmonės Registrų centro direktorius

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@registracentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA **2018-12-27 Nr. SVM-20**

Vertinamas turtas ir jo adresas Nekilnojamasis turtas, Neringos savivaldybė

Vertinimo data 2018-08-01

Ataskaitos surašymo data 2018-01-01–2018-12-03

Vertinimo atvejis Istatymų 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
(jm. k. 124110246)

Turto vertintojai Romas Petrauskas
Sandra Kucinienė
Indrė Rubežienė

Klaipėda, 2018

Ataskaitos lapų skaičius – 59, iš jų priedai – 2.

TURINYS

| | |
|---|-----------|
| 1. ĮVADAS..... | 4 |
| 1.1. MASINIO VERTINIMO SAMPRATA | 4 |
| 1.2. VERTINIMO ATVEJIS IR PANAUDΟJIMAS | 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 NERINGOS 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 | 12 |
| 2.1.3. BVP IR VIDUTINĖ METINĖ INFLACIJA | 13 |
| 2.1.4. ĮMONIŲ SKAIČIUS | 13 |
| 2.1.5. NEDARBO LYGIS | 14 |
| 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 LYGINAMAJĮ 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 | 32 |
| 4.6. RINKOS MODELIAVIMAS | 33 |
| 4.7. EKSPERTINIS VERTINIMAS | 33 |
| 4.8. MODELIŲ, SUDARYTŲ LYGINAMUOJU METODU, PATIKRA..... | 33 |
| 5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU | 35 |
| 5.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT PAJAMŲ METODĄ | 35 |
| 5.2. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SUDARYMAS | 36 |
| 5.2.1. NERINGOS SAVIVALDYBĖS NUOMOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI | 36 |
| 5.2.2. RINKOS DUOMENŲ PATIKRA | 37 |
| 5.2.3. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SPECIFIKACIJA | 37 |
| 5.2.4. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, PATIKRA | 38 |
| 5.3. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO GRYNUJŲ PAJAMŲ NUSTATYMAS | 39 |
| 5.4. KAPITALIZAVIMO NORMOS NUSTATYMAS | 40 |
| 5.5. ŽEMĖS VERTĖS ĮTAKOS KOEFICIENTAS..... | 42 |
| 6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ..... | 44 |

| | |
|---|-----------|
| 7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS..... | 46 |
| 7.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINEI RINKOS VERTEI APSKAIČIUOTI BŪTINI DUOMENYS | 46 |
| 7.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMAS | 47 |
| 7.2.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILİŞKUMAS | 47 |
| 7.2.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS..... | 48 |
| 7.3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMAS | 50 |
| 7.3.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILİŞKUMAS | 50 |
| 7.3.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS | 51 |
| 7.4. APSKAIČIUOTOS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APVALINIMO TVARKA..... | 53 |
| 8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS | 54 |
| 9. LITERATŪROS SĀRAŠAS | 55 |
| 10. PRIEDAI | 57 |
| 1. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA | 58 |
| 2. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA..... | 59 |

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatyta 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 savykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelį kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, tokis vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokesčines 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 bazeje, 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 įstatymu ir kitų teisės aktų nustatytu atveju (privalomas turto vertinimas).

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

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės 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 mokesčinės 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 mokesčinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka yra patvirtinamos naujos mokesčinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamomo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, keturioliktasis, nekilnojamomo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamomo turto, įregistruoto Nekilnojamomo 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 Nekilnojamomo turto registre įkainiams apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamomo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems 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, Nekilnojamomo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamomo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamomo turto registro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamomo turto registro nuostatai), Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės 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 piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamujų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomas sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamomo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamujų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomas sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamomo 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 nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiente patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomas konkurso ir nuomas 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 techninės paslaugas laikinujų 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 techninės paslaugas laikinujų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Neringos 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@registracentras.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 / polis 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 / polis 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:

Romas Petruskas, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186);

Indré Rubežienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000616);

Sandra Kucinienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000175).

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

Kazys Maksvytis, l. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registratorius 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 reikmėms skyriaus vyriausasis specialistas žemės vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

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

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

Dovilė Gaubaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms 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 atlirkų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

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

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

| Eil. Nr. | Masinio vertinimo ataskaita | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|---------------------|---|---|-----------------------|-----------------------|
| 5. | Neringos 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. | Neringos 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. | Neringos 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. | Neringos 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. | Neringos 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. | Neringos 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. | Neringos 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. | Neringos 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. | Neringos 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 – pateikt i ataskaitos prieduose, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro direktoriaus įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje <http://www.registrarucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

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

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių 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

Neringa yra įsikūrusi Kuršių nerijoje, siaurame pusiasalyje, skiriančiame Kuršių marias nuo Baltijos jūros. 2000 m. Kuršių nerijos teritorija buvo įtraukta į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą kaip kultūrinio kraštovaizdžio objektas. Kuršių nerijos nacionalinis parkas įkurtas 1991 m. Neringa įkurta 1961 m., kai Kuršių nerijos gyvenvietės – Juodkrantė, Pervalka, Preila, Nida – buvo sujungtos į vieną administracinių vienetas. Gyventojų skaičiumi ir plotu Neringos savivaldybė yra pati

¹ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-30]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

mažiausia iš visų 60 Lietuvos savivaldybių. Neringos savivaldybės administracinis centras – Nidos gyvenvietė. Neringos savivaldybė administraciniu požiūriu suskirstyta į 8 seniūnaitijas.

Neringa yra ilgiausias (50 km ilgio) ir labiausiai į vakarus nutolęs miestas Lietuvos Respublikoje. Neringos savivaldybės teritorijos riba pietuose susijungia su Kaliningrado sritimi (Rusijos Federacija). Kitas Neringos unikalumas yra tas, kad visa miesto teritorija yra Kuršių nerijos nacionaliniame parke. Neringa yra pajūrio kurortas, kurio išskirtines savybes lemia unikali Kuršių nerijos gamta. Kurorte plėtojamas rekreacinis turizmas, racionaliai naudojami gamtiniai ir kultūros ištekliai. Neringą sudaro iš pietų į šiaurę išsidėsčiusios keturios gyvenvietės – Nida, Preila, Pervalka bei Juodkrantė ir viensėdis – Alksnynė. Alksnynėje yra įkurtas kontrolinis postas, kuriamė yra renkama vietinė rinkliava už įvažiavimą į Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją, administruojamą Neringos savivaldybės. Atstumai nuo Nidos iki Vilniaus m. 370 km., iki Kauno m. 270 km., iki Klaipėdos m. 50 km., iki Palangos m. 80 km.

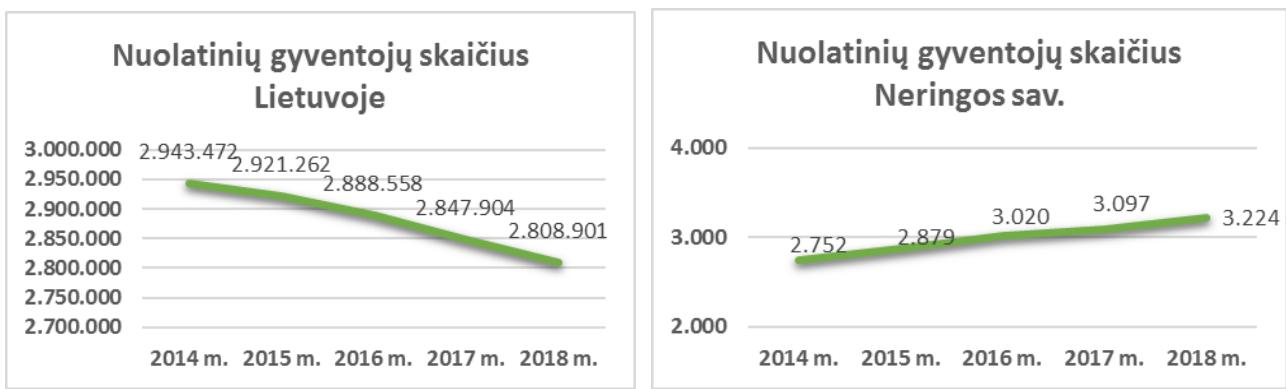
Neringa yra unikalus Lietuvos Respublikos kurortas, todėl svarbiausias savivaldybės verslo sektorius yra turizmas. Lietuvos Respublikoje Kuršių nerija yra vertinama kaip viena svarbiausių šalies turistinių vietovių. Kuršių nerija pasižymi išskirtiniu kraštovaizdžiu, gamtiniais bei rekreacioniais ištekliais ir kultūriniu paveldu. Nidos turizmo ir kultūros „Agila“ informacijos duomenimis, Neringoje yra 3 pažintiniai takai: Parnidžio pažintinis takas, pažintinis takas Naglių gamtos rezervate prie Pervalkos ir pažintinis-dendrologinis takas Juodkrantėje. Rezervate esančio pažintinio tako ilgis yra 1,1 km ir juo keliaujant galima pamatyti Pilkasių (Mirusias) kopas, užpustytų gyvenviečių vietas ir senųjų dirvožemių fragmentus. Neringoje yra vienas dviračių takas nuo Klaipėdos iki Nidos, kurio ilgis yra 52 km. Visas dviračių takas yra asfaltuotas. Visose Neringos savivaldybės gyvenvietėse yra sudarytos galimybės priplaukti laivams: Nidoje įrengtas keleivinius bei žvejų uostas, Juodkrantėje prieplauka, Preiloje ir Pervalkoje pirsai laivams švartuotis.

2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis², 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. Neigama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigama 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 43,0 žmogaus vienam kvadratiniam kilometrui. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės vienam kvadratiniam kilometrui) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).

² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-29]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.



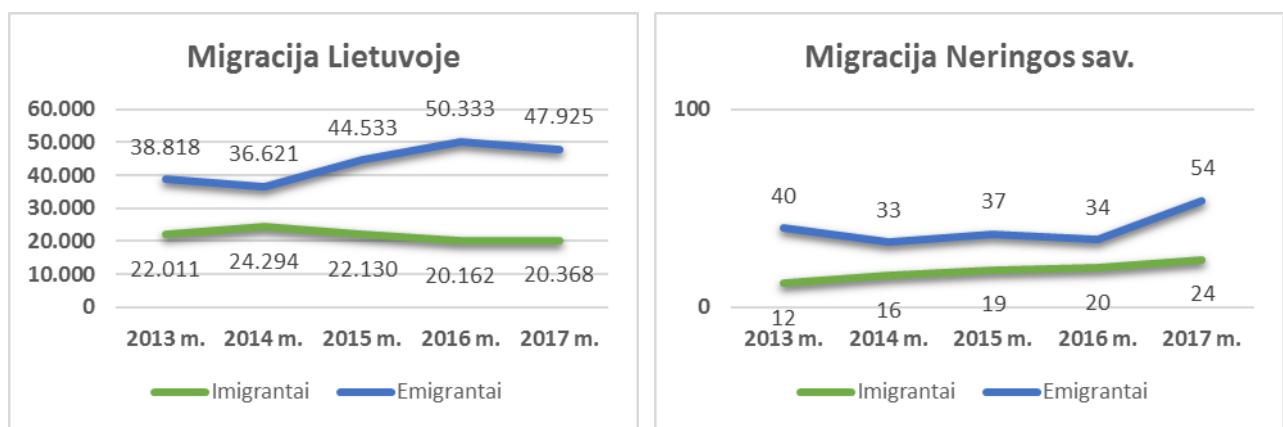
2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje³

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Neringos savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 3 224 gyventojai, tai yra 127 gyventojais (4,10 proc.) daugiau nei 2017 m. Savivaldybėje, kitaip nei visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus didėjimo tendencija. Nuo 2014 metų pradžios iki 2018 metų pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Neringos savivaldybėje padidėjo 472 gyventojais (17,15 proc.).

Gyventojų skaičiaus didėjimas gali būti susijęs su natūralia teigiamą gyventojų kaitą bei tuo, kad žmonės, įsigiję nekilnojamomo turto Neringos savivaldybėje, deklaruoją savo gyvenamąją vietą minėtoje savivaldybėje, tačiau ten negyvena.

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 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 nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2013–2017) Lietuva neteko 109 265 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁵

Neringos savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2013–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2017 metais šis rodiklis netgi pablogėjo, iš savivaldybės emigravo 54 asmenys (58,8 proc. daugiau nei 2016 m.). Tai yra didžiausias emigracijos rodiklis savivaldybėje per paskutinius penkerius metus.

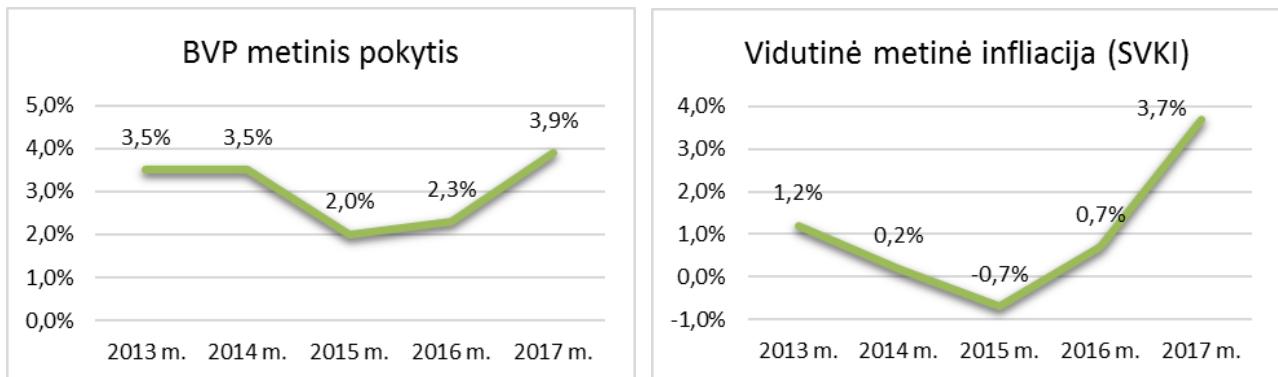
³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-29]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 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 sektorius ir pramonės pridėtinės vertės augimo, taip pat dėl gerokai padidėjusio eksporto ir dėl labai spartaus visos ekonomikos augimo pirmojoje 2017 metų pusėje.

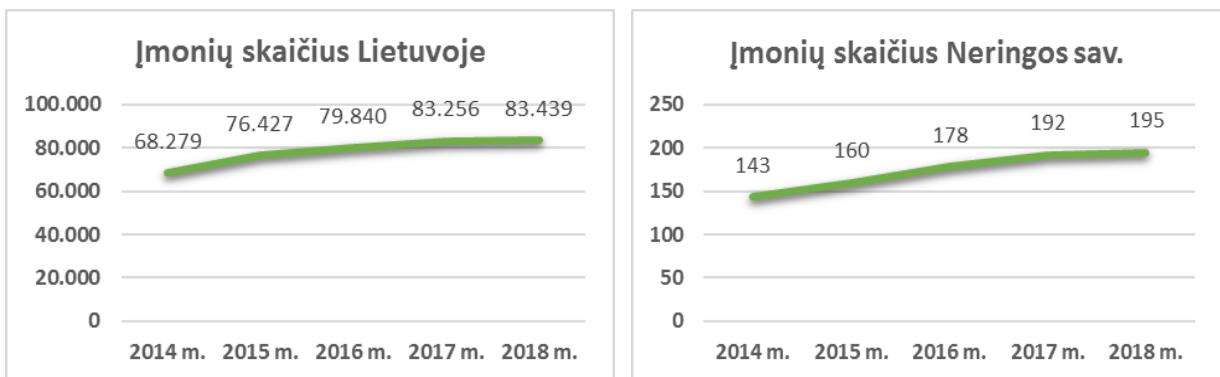


2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁷

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, duju 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.

2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, 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 uždarosios 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 pradžioje⁹

⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-29]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

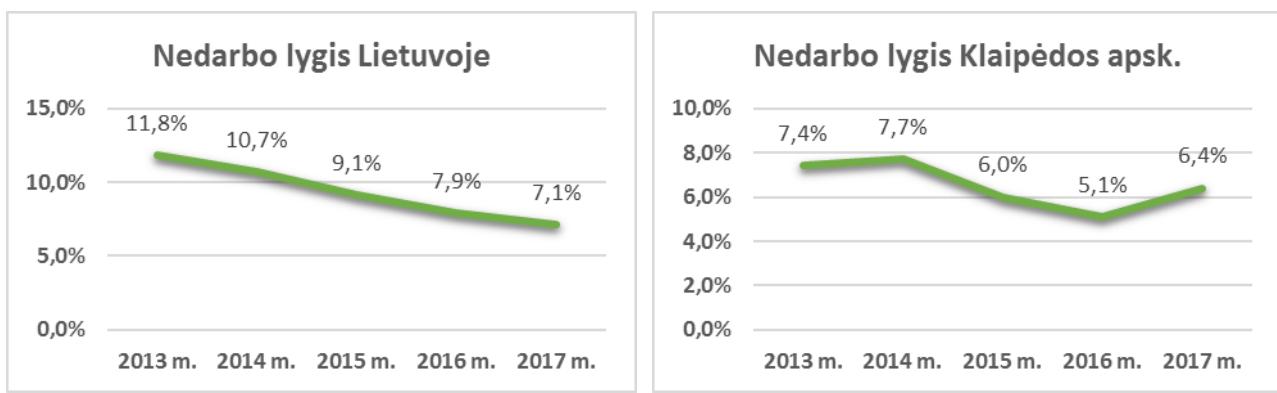
⁹ Ibid.

Įmonių skaičius Neringos savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2018 m. pradžioje buvo įregistruotos 195 įmonės (3 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 1308 darbuotojų. Neringos savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (66,67 proc.), mažos įmonės (17,95 proc.) ir vidutinės įmonės (15,38 proc.). Stambių įmonių savivaldybėje nėra registruota.

2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁰, nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniai 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.).¹¹



2.6 pav. Nedarbo lygis¹²

Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis apskrityje per metus padidėjo 1,30 procentinio punkto nuo 5,1 proc. 2017 metais. Klaipėdos rajone 2017 m. buvo registruota 1,9 tūkst. bedarbių, tai sudaro 5,4 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 6,6 proc.).

2017 metais Klaipėdos apskrityje buvo 149,8 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (67,6 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 18,2 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 6,5 proc., statyboje – 7,7 proc.

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹³, 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

¹⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [Žiūrėta 2018-08-29]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

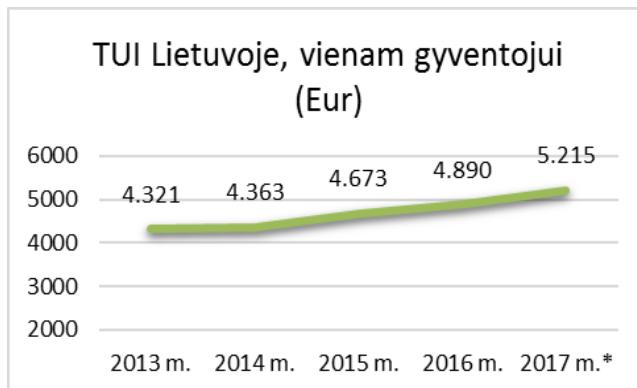
¹¹ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. Lietuvos darbo rinka skaičiais 2017. Prieiga per internetą: <http://wwwldb.lt>.

¹² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2018-08-29]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹³ Ibid.

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 pabaigoje¹⁴

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2017 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2016 m. duomenimis, Neringos savivaldybėje TUI sudarė 2 841 Eur vienam gyventojui, tai yra 232 Eur daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 2 609 Eur. Tačiau savivaldybei 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (4 890 Eur).

Neringos savivaldybės investicijas daugiausia lemia šalies vykdoma politika, nes Neringos savivaldybė yra Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje, investicijų įgyvendinimo, o kartu ir bet kokios turizmo plėtros galimybės saugomose teritorijose yra ribojamos. Turizmo infrastruktūros plėtrą galima vystyti tiek, kiek leidžia įgyvendinti numatyti teisės aktai bei Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija.

Remiantis Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos nuostatais, Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos tikslas – organizuoti autentišką pamario kultūros paveldo objektų (vertybų), etnografinių žvejų sodybų, senųjų gyvenviečių, memorialinių vietų apsaugą, sunaikintų ir pažeistų gamtos, kultūros kompleksų bei objektų, nacionalinio parko sausumos, marių ir jūros ekosistemų stabilumo atkūrimą, sudaryti sąlygas plėtoti pažintinę rekreaciją, reguliuoti ūkinę veiklą ir urbanizacijos plėtrą pagal nacionalinio parko planavimo schemą, statinių formas ir tūrius riboti pagal gamtos ir kultūros vertybų apsaugos reikalavimus, nustatytus teisės aktuose ir teritorijų planavimo dokumentuose, organizuoti ir/ar inicijuoti gamybos objektų, teršiančių aplinką ar nesusijusių su parko veikla ir jo gyventojų interesais iškėlimą iš nacionalinio parko teritorijos arba jų veiklos pobūdžio pakeitimą įstatymų nustatyta tvarka, propaguoti Kuršių nerijos gamtos vertėbes, materialinės ir dvasinės kultūros paveldą bei jų apsaugą, puoselėti būdingas medinės architektūros tradicijas.

Svarbiausios Neringos savivaldybės investicijos susijusios su vandens, sveikatinimo ir kultūrinio turizmo plėtra. Siekiant ekonominio augimo, Neringos savivaldybė formuoja palankią viešąją nuomonę apie verslą ir verslumą, galimybes vykdyti verslą skatinančias iniciatyvas, teikia pagalbą verslo pradžiai ir didina verslo paslaugų ir finansinių išteklių prieinamumą pradedantiesiems verslininkams.

¹⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2018-08-29]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

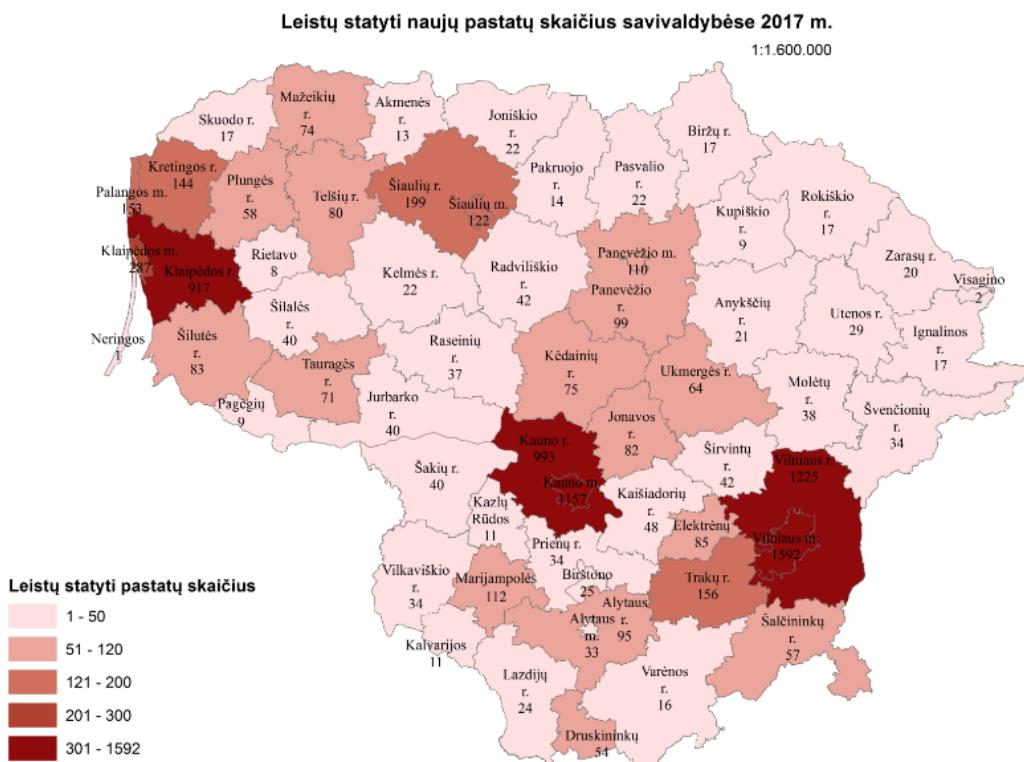
* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

Nauja verslumo kryptis Neringoje - palankios verslo ir investicinės aplinkos kūrimas, kuri yra viena pagrindinių sąlygų, lemiančių privačių investicijų dydį bei užtikrinantį ekonominį augimą ne tik Neringos savivaldybėje, bet ir regione¹⁵.

2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, 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 (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 bendrabutę. 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 bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 2017 m. 37,6 proc. visų naujai leistų statyti negyvenamuų 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 skaičius¹⁷

Neringos savivaldybėje 2017 m. išduotas 1 leidimas negyvenamuų pastatų statybai, gyvenamuų pastatų statybai leidimų nebuvo išduota.

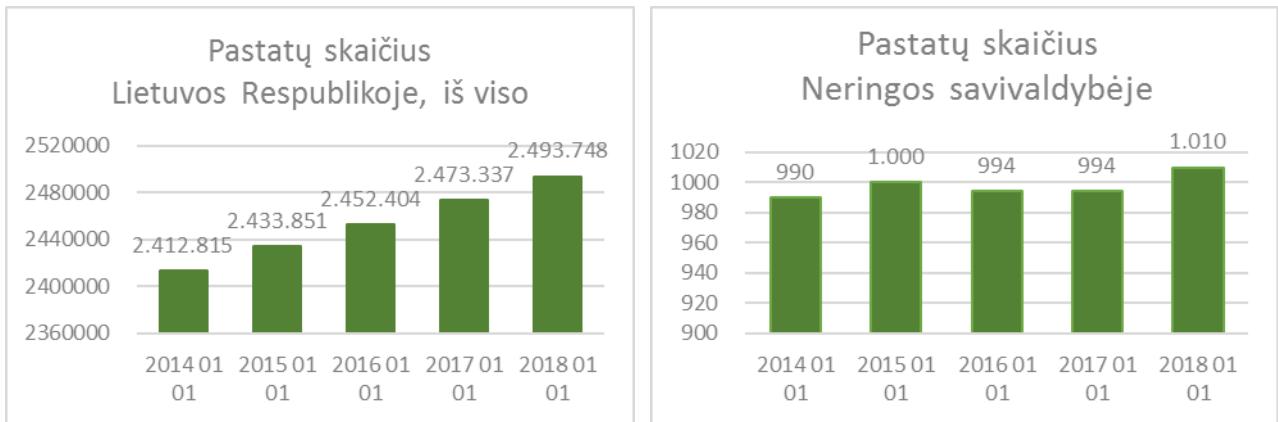
¹⁵ Neringos savivaldybės internetinis puslapis [elektroninis išteklius]. Prieiga per internetą: <http://www.neringa.lt>.

¹⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-29]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹⁷ Ibid.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

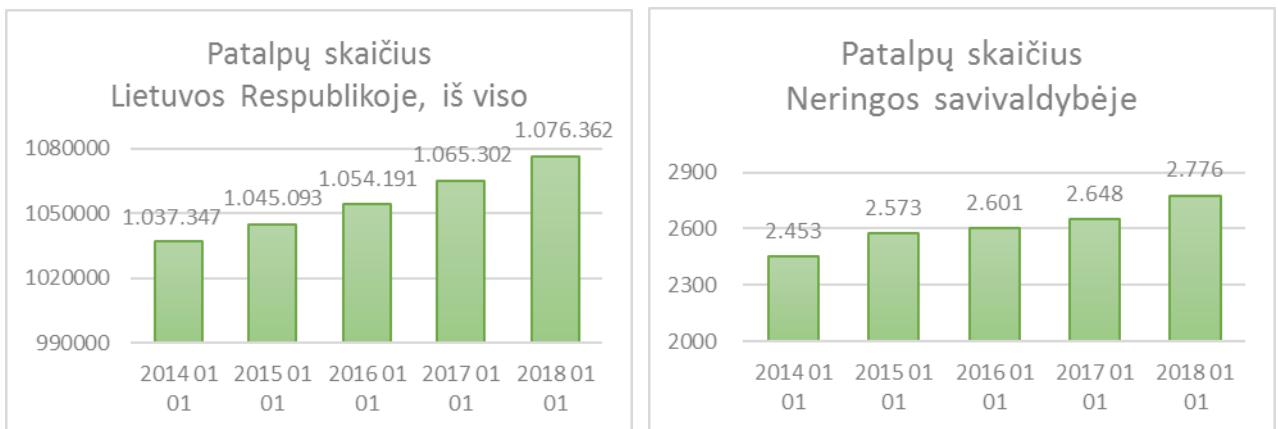
Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamomojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 493 748 pastatai, tai yra 20 411 pastatai (0,83 proc.) daugiau nei prieš metus ir 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. Nekilnojamomojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika¹⁸

Nekilnojamomojo turto registro duomenimis, 2018 m. sausio 1 d. Neringos savivaldybėje buvo įregistruota 1 010 pastatų, tai yra 16 pastatų (1,61 proc.) daugiau nei prieš metus ir 20 pastatų (2,02 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per paskutinius penkerius metus įregistruotų pastatų skaičius išlieka panašus – vidutiniškai 998 pastatai per metus.

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 Nekilnojamomojo 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.

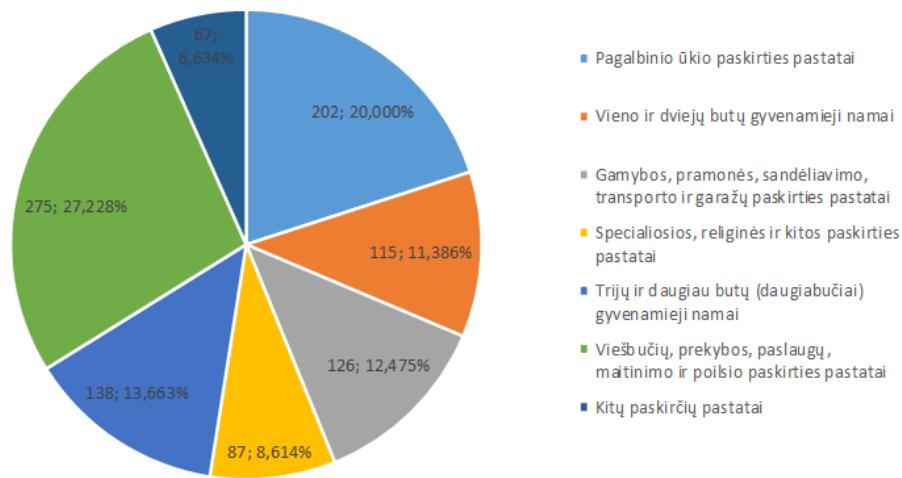


2.10 pav. Nekilnojamomojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁹

¹⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

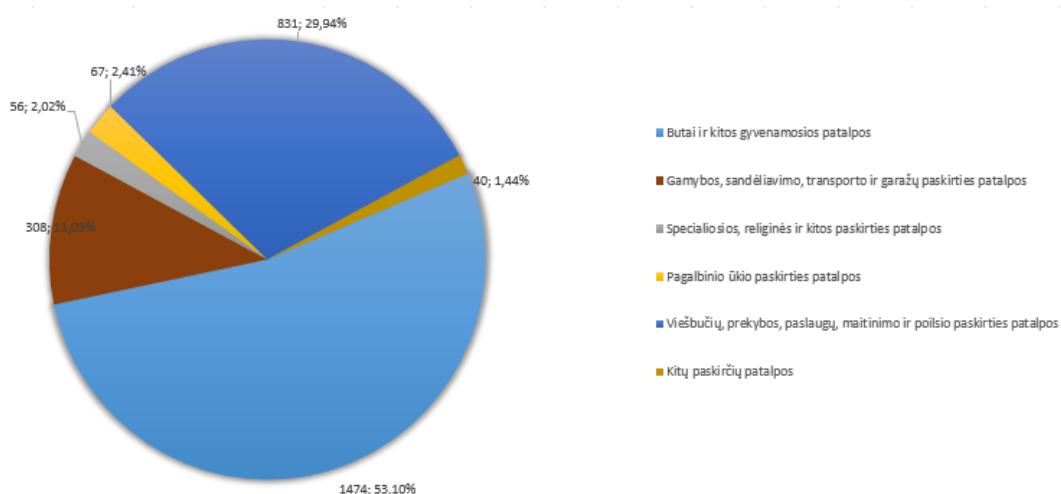
¹⁹ Ibid.

Neringos savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2018-01-01 įregistruota 2 776 patalpos, tai yra 128 patalpomis arba 4,83 proc. daugiau nei prieš metus ir 323 patalpomis (13,17 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Neringos pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.²⁰

Neringos savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 275 (27,23 proc.), pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 202 (20 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamujių namų – 138 (13,66 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 126 (12,48 proc.), vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai – 115 (11,39 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 87 (8,61 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 6,63 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnameių) paskirties pastatų – 6 (0,59 proc.), gydymo paskirties pastatai – 1 (0,10 proc.), administracinių paskirties pastatų – 20 (1,98 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 33 (3,27 proc.), gyvenamieji namai įvairiomis socialinėmis grupėmis – 7 (0,69 proc.), sodų paskirties pastatų nebuvo registruota.

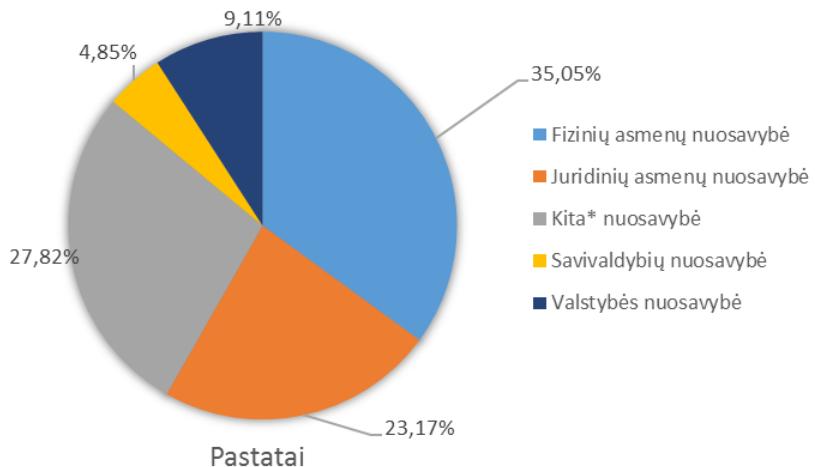


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Neringos savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.²¹

²⁰ 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.

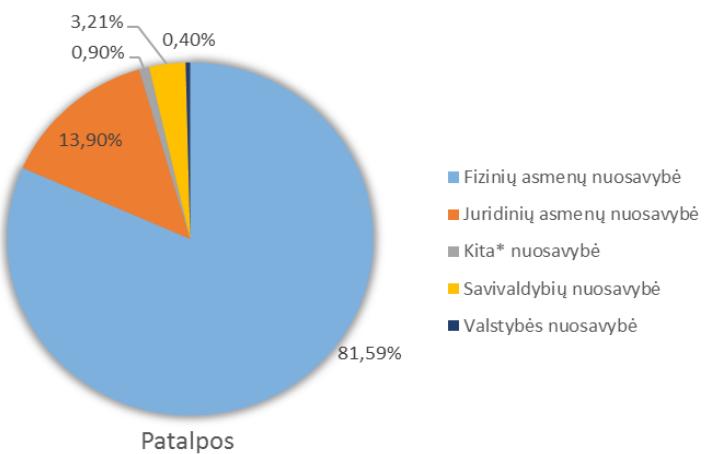
²¹ Ibid.

Neringos savivaldybėje Nekilnojamojo turto registro 2018 m. sausio 1 d. duomenimis pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butai (1452) ir kitos gyvenamosios patalpos (22) sudaro 53,10 proc. visų įregistruotų patalpų, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 831 (29,94 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų), gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 308 (11,09 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 67 (2,41 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 67 (2,41 proc.). Kitos paskirties patalpos sudaro 1,44 proc.: gyvenamosios patalpos įvairiomis socialinėmis grupėmis (14) tik 0,50 proc., administracinių paskirties patalpos – 23 (0,83 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 2 (0,07 proc.), gydymo paskirties patalpos – 1 (0,04 proc.).



2.13 pav. Pastatų Neringos savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.²²

Pastatų pasiskirstymas Neringos savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 354 arba 35,05 proc. visų įregistruotų (1010) pastatų; juridiniams asmenims – 234 pastatai (23,17 proc.), valstybės nuosavybė – 92 pastatai (9,11 proc.), savivaldybių nuosavybė – 49 pastatai (4,85 proc.), kita nuosavybė – 281 pastatai (27,82 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Neringos savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2018 m. sausio 1 d.²³

²² Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VI Registrų centras. Vilnius, 2018. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d.

²³ 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.

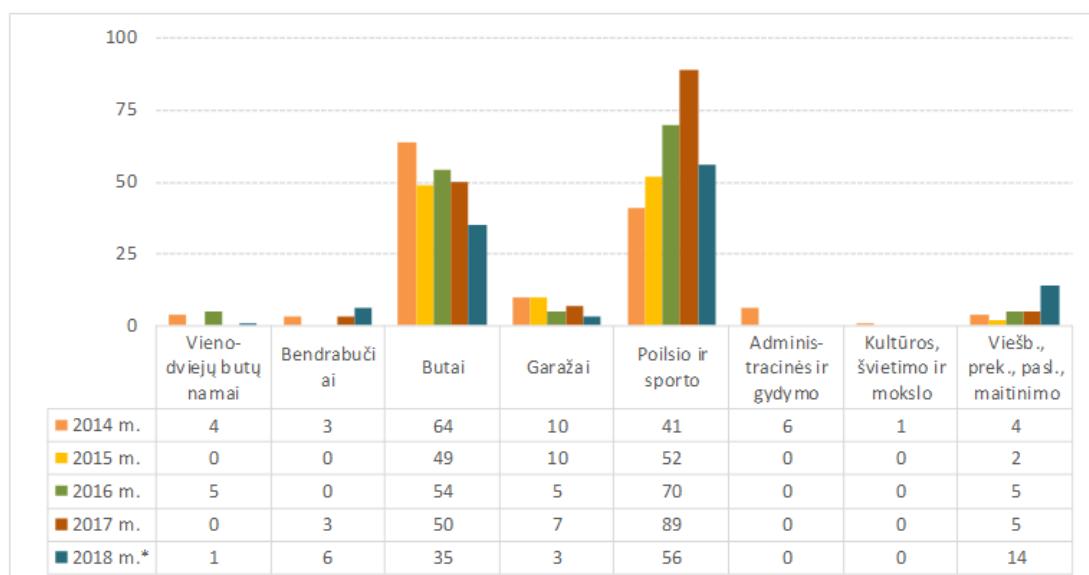
Patalpos Neringos savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 2265 patalpos (81,59 proc.), juridiniams asmenims – 386 patalpos (13,90 proc.), valstybės nuosavybė – 11 patalpų (0,40 proc.), savivaldybių nuosavybė – 89 patalpos (3,21 proc.), likusią dalį – 25 patalpos (0,90 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (2648) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2014–2018* m. Neringos savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**24}

Neringos savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2017 metais (154), mažiausiai – 2015 m. (113). 2016 metais perleista 23,01 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais ir 10,79 proc. mažiau nei 2017 metais. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2014–2018* m. Neringos savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**} pagal paskirties grupes²⁵

²⁴ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

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

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

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

* Sandoriai įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

Neringos savivaldybėje 2014 – 2018* metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleista 640 nekilnojamojo turto objektų. Per analizuojamą laikotarpij aktyviausiai yra perkami–parduodami butai bei poilsio ir sporto paskirties nekilnojamojo turto objektais.

2017 m. daugiausia parduota poilsio ir sporto paskirties objektų – 89, tai yra 27,14 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleista 70 objektų. Pirkimo – pardavimo sandoriais perleistų butų skaičius 2017 m. – 50, t. y. 8 proc. mažiau nei 2016 metais. Neringos savivaldybėje aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2017 m. perleisti 7 garažai, 2016 m. – 5, 2014 ir 2015 m. – po 10 objektų. 2017 m. perleisti 3 bendrabučiai, 5 viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo pastatai ir patalpos.

Administracinės ir gydymo, vieno – dviejų butų gyvenamujų namų, kultūros, švietimo ir mokslo paskirties objektų nebuvvo parduota 2017 m.

* Sandoriai įvykė 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

Atliekant nekilnojamomo turto masinį vertinimą, taikomus vertinimo metodus nustato Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymas. Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamomo turto vertė nustatoma lyginamuju arba pajamų metodu. Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamomo turto vertė nustatoma lyginamuju metodu.

Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamomo turto masinio vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankamumą, patikimumą, išsamumą.

Vadovaujantis Nekilnojamomo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu) nekilnojamasis turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigtu statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamomo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, nekilnojamomo 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 (išv. soc. grupių) | Bendrabučiai | Lyginamasis metodas |
| | Gyvenamoji (gyvenamujų patalpų) | | |
| 4. | Viešbučių | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | Lyginamasis metodas, pajamų metodas |
| | Prekybos | | |
| | Paslaugų | | |
| | Maitinimo | | |
| 5. | Administracinié | Administracinié 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 palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Turto vertintojas turi pasižymeti visas skirtinges 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 (anologo) pardavimo kaina,
 PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiamą).

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

Pajamų metodo esmė – turto teikiamas naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas iš turto vertės. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtiną 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 – nekilnojamajo 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 nekilnojamajį 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 veiksnių kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesni nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekj), 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 eksplloatavimo 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.

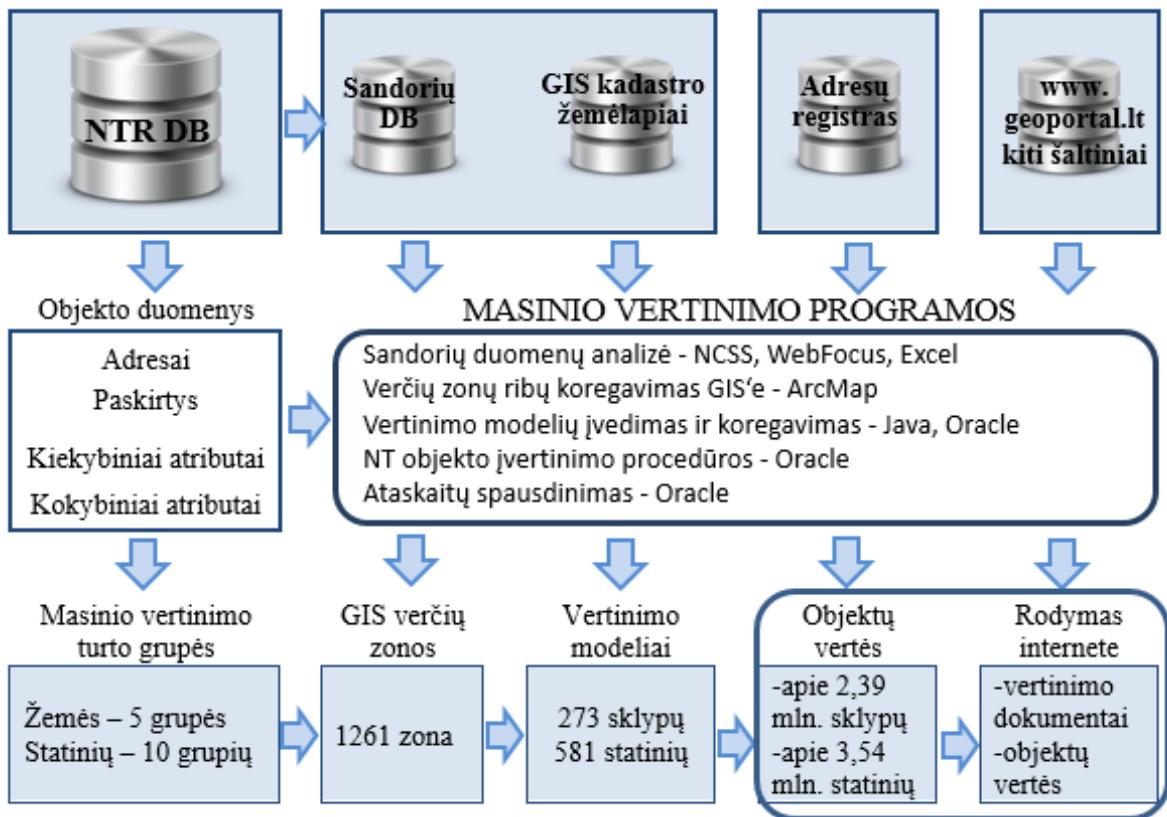
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniams vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniams vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio www.geoportal.lt informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlirkti 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 aprivojimų;
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 nebuvinamą;
4. vienodą sandorių laiką.

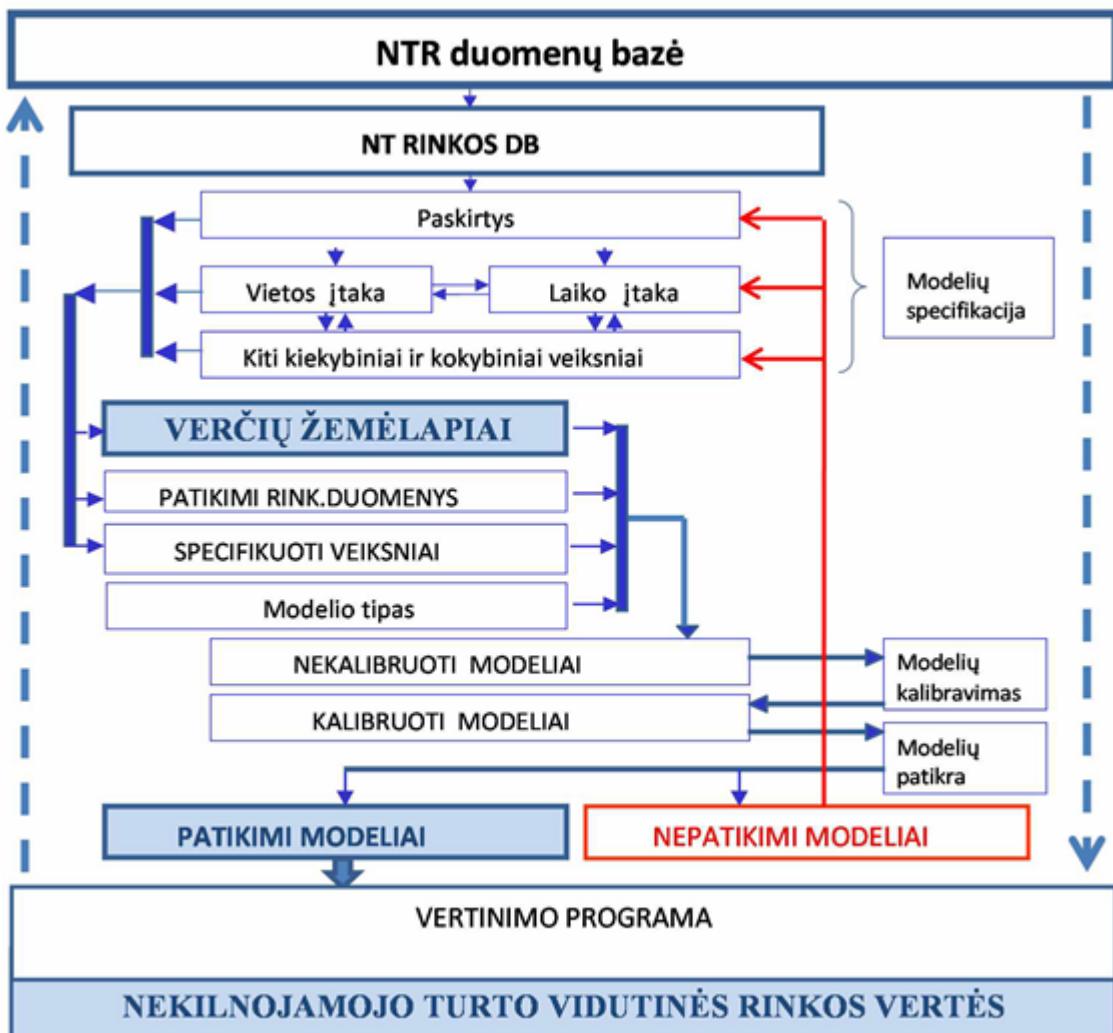
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 pateiktai ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiente 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 – vietas įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietas įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumazinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniams veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamujų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiente reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiamą nekilnojamojo turto veiksnių specifikaciją. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksnių 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:

$$S = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_p X_p,$$

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:

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

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 koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente 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 pasikartojuosi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu 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 nuokrypi 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 iš jų 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 (nebuvinis) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

Koreliacijos koeficientas parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiente galimos reikšmės $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiente 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. Normaluji 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 neesminiu 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 lygyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygtyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiu, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasiklivimo 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 kintamuųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lytyje.

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

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

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 kinas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

4. VERTINIMO MODELIU 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 nuomas 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.

Neringos savivaldybės teritorijoje 2014–2018* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų, poilsio ir sporto paskirties sandorių, atitinkamai 269 ir 310 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, administracinės ir gydymo, pagalbinio ūkio pastatų paskirčių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Neringos 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: | 10 | 191 | 28210 | 6371 | 8601 | 3575 |
| Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas | | | | | | |
| Iš viso: | 269 | 6 | 44897 | 4358 | 6616 | 2502 |
| Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas | | | | | | |
| Iš viso: | 11 | 902 | 11940 | 3942 | 3089 | 4164 |
| Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas | | | | | | |
| Iš viso: | 12 | 41 | 111654 | 11032 | 31709 | 1439 |
| Administracinės ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas | | | | | | |
| Iš viso: | 6 | 1925 | 7801 | 3156 | 2284 | 2353 |
| Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas | | | | | | |
| Iš viso: | 36 | 73 | 28069 | 1843 | 4684 | 780 |
| Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas | | | | | | |
| Iš viso: | 1 | | 9160 | 9160 | | 9160 |
| Poilsio ir sporto 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: | 310 | 95 | 159663 | 12483 | 28277 | 2835 |
| Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas | | | | | | |
| Iš viso: | — | — | — | — | — | — |
| Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas | | | | | | |
| Iš viso: | 7 | 3 | 3973 | 1811 | 1450 | 1500 |
| Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas | | | | | | |
| Iš viso: | 21 | 0 | 64398 | 15911 | 21839 | 3747 |

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 zonombs ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys turtui vertinti nenaudojami.

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamā nuo nustatyto 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, atlirkta 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 koeficiente analizės;
4. daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atliki skirtingu metu. Pataisius šių objektų kinas 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 nustatyto 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 zonas laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų tendencijos koeficiente 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. Išsidėščiusius 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, tokį kaip objektų fizinių, vietas charakteristikų, įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnio koeficiente reikšmę. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Neringos savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamomojo turto paskirčių grupėms (vienodviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinių ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2018-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

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

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

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas (Nekilnojamomojo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Neringos savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo poziūriu 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, Nekilnojamomojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamomojo 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 žemėlapio ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programe suformuojamos verčių zonas. Verčių zonų ribos turi atitinkti nekilnojamomojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamą objektą, 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. Nekilnojamomojo turto verčių zonas sudarytos laikantis Nekilnojamomojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

1. *Nekilnojamomojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenis, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamomojo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamomojo 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 telkiniai 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 programe suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, 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 vietas 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 vietas identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytyų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo atskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

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

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

4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaškinimas

Neringos savivaldybėje sudarytos 4 verčių zonas.

Zona 28.1 - Nidos gyvenvietė. Tai didžiausias Neringos miesto – administracinis ir kultūrinis centras. Šioje zonoje brangiausias nekilnojamasis turtas, didžiausios nuomas kainos. Todėl ši teritorija išskirta į atskirą zoną.

Zona 28.2 – Juodkrantė – antroji pagal dydį Neringos savivaldybės gyvenvietė. Joje daug poilsio pastatų. Nekilnojamojo turto vertė šioje zonoje 10 – 20 % mažesnė negu Nidoje, todėl zona išskirta į atskirą zoną.

Zona 28.3 – Preilos ir Pervalkos gyvenvietės. Tai mažai apgyvendinta Neringos dalis, kurioje pagrindinis nekilnojamasis turtas – poilsio pastatai. Dėl to zona išskirta į atskirą zoną.

Zona 28.4 – tai likusi savivaldybės dalis. Nekilnojamojo turto vertės šioje zonoje pačios mažiausios.

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

Statybos metų įtaka yra vienas iš reikšmingiausių kintamųjų vidutinei rinkos vertei nustatyti. Vertinant nekilnojamajių turtų 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 kintamuojų 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, nustatyta priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomas kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtinį 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 Neringos savivaldybės butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog daugiausiai bendrabučių turinčiose nekilnojamojo turto verčių zonoje Nr. 28.1 butų paskirties 1 kv. m kainos mediana lyginant su bendrabučių paskirties 1 kv. m kainos mediana nesiskiria. Taigi, sudarant bendrą butų ir bendrabučių paskirčių modelį bei skaičiuojant bendrabučių vertes, gauta vertė dauginama iš priimto koeficiente 1. Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zonas | Butų paskirties 1 kv. m kainos mediana (Eur) | Bendrabučių paskirties 1 kv. m kainos mediana (Eur) | Koeficientas |
|--------------|--|---|--------------|
| 28.1 | 1551 | 1551 | 1 |

4.7. Ekspertinis vertinimas

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

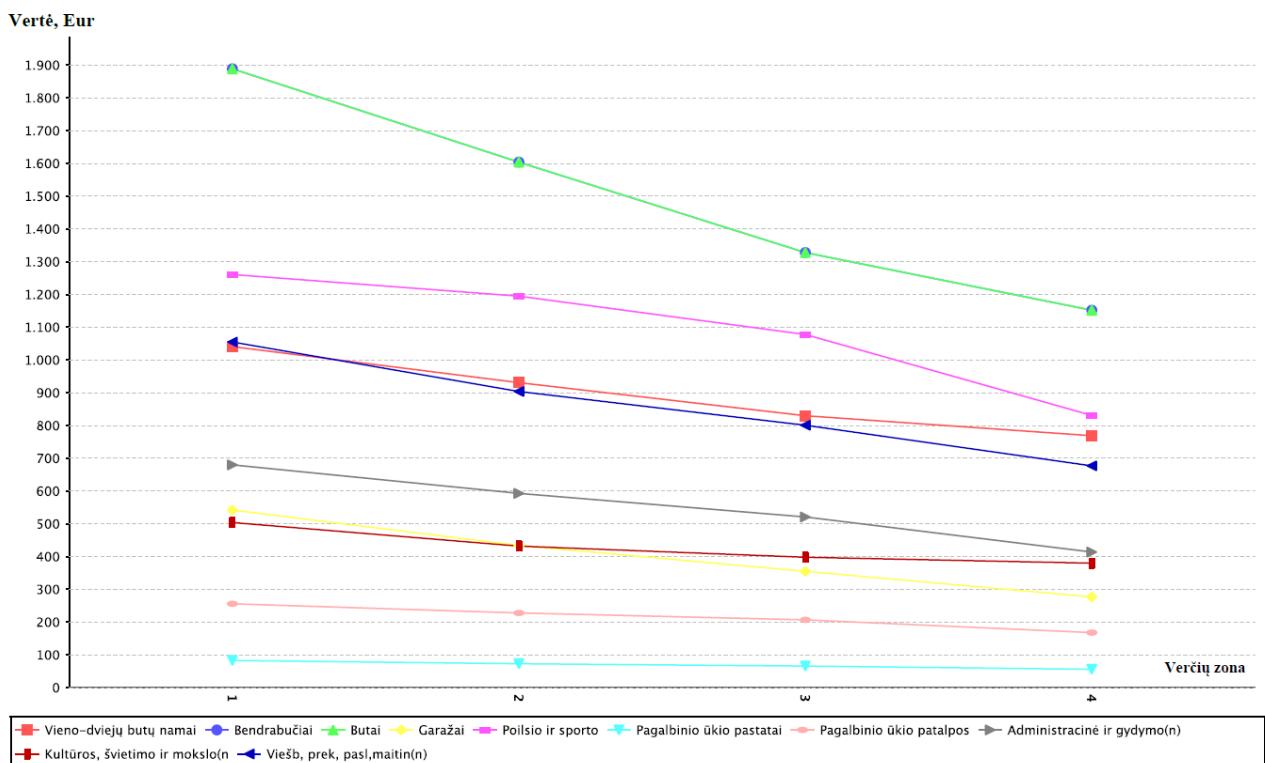
Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamajį arba pajamų metodą.

4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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

Neringos sav.

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



4.1 pav. Neringos 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.

Neringos 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 lyginamuju metodu*“.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto mokesčio įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatas. Poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų (patalpų) nuomas sandorių fiksuojama mažai, todėl jų vertinimui taikant pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir siekiant tikslensio 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 nekilnojamajį turtą pajamų metodu, gali būti naudojamas:

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

Nekilnojamomojo 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.

Nekilnojamomojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

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

Nekilnojamomojo turto verčių žemėlapiai ir vertinimo modelių parengimą pajamų metodu sudaro 8 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. Rinkos duomenų patikra;
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija;
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, kalibravimas;
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, patikra;
5. Vertinamo nekilnojamomojo turto grynujų pajamų nustatymas;
6. Kapitalizavimo normos nustatymas;
7. Žemės įtakos koeficiente statinyje nustatymas;

8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:
 $((BP \times (Užim \% / 100)) - (MokV \times (NTm \% / 100) + VRV \times (Drau \% / 100) + BP \times (Vald \% / 100) + BP \times (Remo \% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$

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

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

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

| Pavadinimas | Pavadinimo trumpinis |
|--|----------------------|
| 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 nuomas vertę, sudarymas

5.2.1. Neringos savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Neringos sav. pradinių nuomas sandorių duomenų statistiniai rodikliai

| Nuomas sandorių skaičius | Aritmetinis vidurkis | Mediana | Vidutinis kvadratinis nuokrypis | Minimali vnt. kaina | Maksimali vnt. kaina |
|---|----------------------|---------|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| <i>Administracines ir gydymo paskirčių grupė</i> | | | | | |
| 1 | 24 | 24 | | 24 | 24 |
| <i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i> | | | | | |
| 7 | 16 | 13 | 11 | 8 | 32 |

Nekilnojamojo turto nuomas rinka nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Neringos sav. užfiksuotų nuomas sandorių skaičius buvo nepakankamas vertinimo modeliams sudaryti, taikant pajamų metodą. Papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kainas. Vertinant Neringos sav. komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašios teritorijos vertės požiūriu Palangos m. savivaldybės nuomas kainos.

5.3 lentelė. Neringos sav., Palangos m. sav. nuomas kainų duomenų statistiniai rodikliai

| Nuomas sandorių skaičius | Aritmetinis vidurkis | Mediana | Vidutinis kvadratinis nuokrypis | Minimali vnt. kaina | Maksimali vnt. kaina |
|---|----------------------|---------|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| <i>Administracinių ir gydymo paskirčių grupė</i> | | | | | |
| 20 | 11 | 4 | 19 | 1 | 84 |
| <i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i> | | | | | |
| 48 | 7 | 5 | 7 | 0 | 31 |

Jei vertinamų paskirčių grupių (paskirčių) analizuojamosose teritorijose (verčių zonose) nuomas kainos nėra žinomos, jos nustatomos rinkos modeliavimo arba ekspertiniu būdu.

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomas kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{m}\text{ēn}$. – nuomas kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomas kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamomo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomas kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomas kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomas vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Neringos savivaldybė turi 4 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomas kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Neringos savivaldybėje 2018 m. rugpjūčio 1 d. nuomas verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę, taip pat nekilnojamomo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinių ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniams veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamujų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybinių faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiamą nekilnojamomo turto veiksnį specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma,

kokie veiksniai ir kokioje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomas vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomas vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

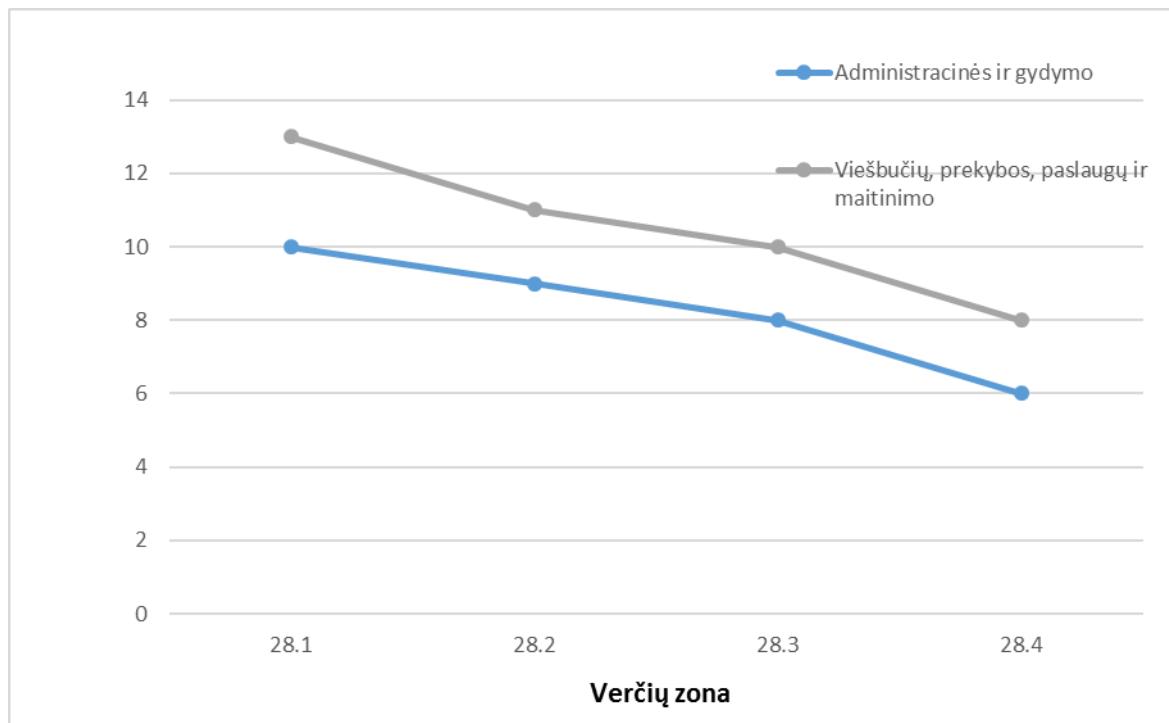
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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 – nuomas kainos ir objektų charakteristikos. DRA leidžia nustatyti kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vidutinės nuomas vertės.

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomas vertę, patikra pateikta 5.1 pav.



5.1 pav. Neringos savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomas verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės nuomas vertės (Eur/m²/mén.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomas vertės (Eur/m²/mén.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatyti vidutinių nuomas verčių vertinimo modeliai

sudaryti teisingai, ir atvirkšciai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atliskti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Neringos 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 grynųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrujų nuomas 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 bendrasias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomas vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomas vertė mažinama 25 proc.

Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomas vertė) × vertinamo objekto bendras objekto plotas + (- 25 proc. nuo pagalbinio ploto) × 12,

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrujų metinių pajamų. Neringos savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo administracinių paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,25) = 0,75$, 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 Neringos savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

| Išlaidos | Paskirtis | Procentai |
|---|--|-----------|
| Nekilnojamojo turto mokesčis ¹ | Administracinė ir gydymo | 0,5 |
| | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 0,5 |
| 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 mokesčis. Neringos savivaldybės 2017 m. gegužės 18 d. sprendimu Nr. T1-94 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokesčis = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,005.

Statinio mokesčinė 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 apdraustą daiktą įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

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

4. Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. nuo bendrujų 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.

Skaičiuojant savininko išlaidas priimama, kad nuomininkai apmoka komunalinius mokesčius (proporcinali 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 vienų metų gynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominalaisiais 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 tokų 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 gryniasias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. Iš skirtinges kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūši. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomas mokesčio dydis remiasi realiaja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinas, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektais. 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 koeficiente 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 koeficiente 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 pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamomo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriehšinimu. 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. Ši metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \sum D Y_i,$$

čia: Y_b – bazinė norma (imama nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma),
 $D Y_i$; – 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 nekilnojamomo turto ypatybėmis.

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

Akivaizdu, 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.

Neringos savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomas kainų analizė. Kadangi Neringos savivaldybėje per metus įvykę nedaug komercinio naudojimo turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijos (Palangos m. sav.). Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

Neringos savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

| Sandorio data | Savivaldybė | Gyvenvietė | Gatvė | Paskirtis | Sandorio suma, Eur | Isigytas plotas, m ² | Grynosios metinės pajamos, Eur | r, proc. |
|---------------|------------------|------------|--------------|----------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------|
| 2017/07/24 | Palangos m. sav. | Palanga | Kretingos g. | Administracinė | 254399 | 858,19 | 18100 | 7,11 |
| 2017/03/22 | Palangos m. sav. | Palanga | Malūno g. | Administracinė | 26730 | 55,04 | 1966 | 7,36 |
| 2017/04/12 | Palangos m. sav. | Palanga | Malūno g. | Administracinė | 4000 | 10,62 | 375 | 9,37 |
| 2017/03/22 | Palangos m. sav. | Palanga | Malūno g. | Administracinė | 9120 | 18,99 | 671 | 7,36 |

| Sandorio data | Savivaldybė | Gyvenvietė | Gatvė | Paskirtis | Sandorio suma, Eur | Įsigytas plotas, m ² | Grynosios metinės pajamos, Eur | %, proc. |
|--------------------------------------|------------------|------------|------------------|----------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------|
| 2017/07/13 | Palangos m. sav. | Palanga | Malūno g. | Administracinė | 7000 | 16,54 | 591 | 8,45 |
| 2017/07/11 | Palangos m. sav. | Palanga | Malūno g. | Administracinė | 5000 | 10,64 | 380 | 7,59 |
| 2017/04/18 | Palangos m. sav. | Palanga | Klaipėdos pl. | Administracinė | 195036 | 498,74 | 16428 | 8,42 |
| 2017/05/12 | Palangos m. sav. | Palanga | Malūno g. | Administracinė | 4000 | 10,50 | 375 | 9,37 |
| 2017/04/10 | Palangos m. sav. | Palanga | Malūno g. | Administracinė | 34780 | 73,11 | 2612 | 7,50 |
| 2017/05/03 | Palangos m. sav. | Palanga | Malūno g. | Administracinė | 4000 | 10,56 | 377 | 9,43 |
| Kapitalizavimo norma priimama | | | | | | | | 8,00 |
| 2017/05/03 | Palangos m. sav. | Palanga | Vytauto g. | Viešbučių | 34872 | 40,46 | 3017 | 8,65 |
| 2017/04/04 | Palangos m. sav. | Palanga | Virbališkės tak. | Prekybos | 157958 | 127,11 | 8922 | 5,65 |
| 2017/06/06 | Neringos sav. | Neringa | Pervalkos g. | Maitinimo | 296180 | 397,70 | 26313 | 8,88 |
| 2018/03/21 | Palangos m. sav. | Palanga | Kontininkų g. | Viešbučių | 31102 | 24,20 | 1693 | 5,44 |
| 2018/01/06 | Palangos m. sav. | Palanga | Virbališkės tak. | Prekybos | 70000 | 68,06 | 5760 | 8,22 |
| 2018/03/20 | Palangos m. sav. | Palanga | Vytauto g. | Viešbučių | 19369 | 20,03 | 1912 | 9,87 |
| Kapitalizavimo norma priimama | | | | | | | | 8,00 |

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertę sudėtinėms vertinamo objekto dalims turėtų būti paskirstoma proporcingai, o ne sumavimo ar atėmimo būdu. Pajamų ir pelno srautai 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 priešlaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojui priklauso nuosavybės teise.

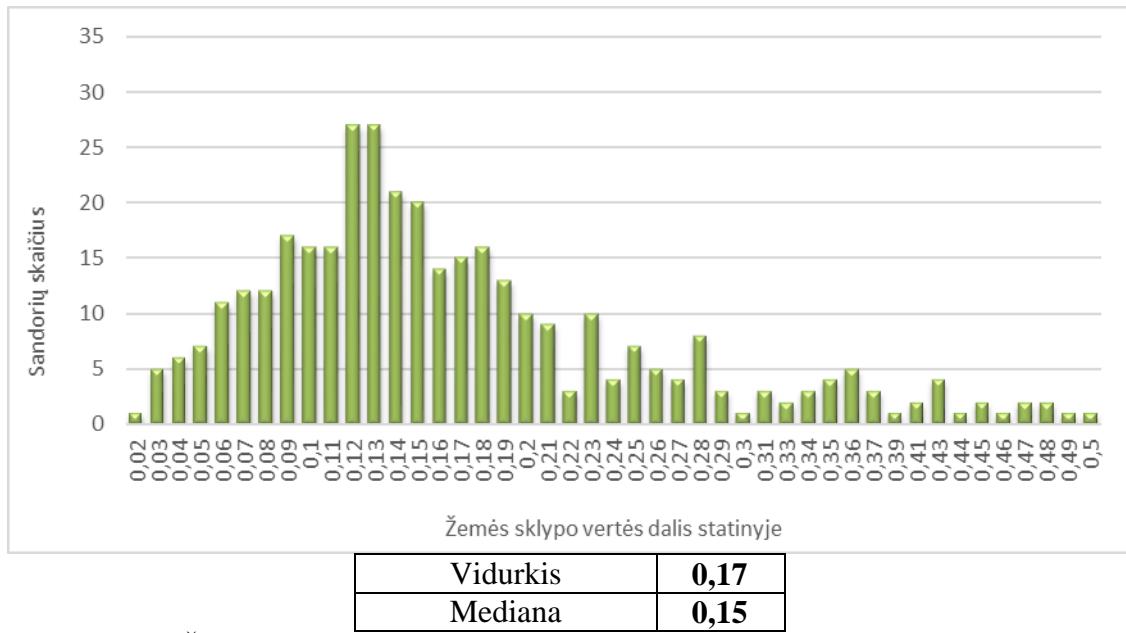
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santlykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santlykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.6 lentelėje:

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

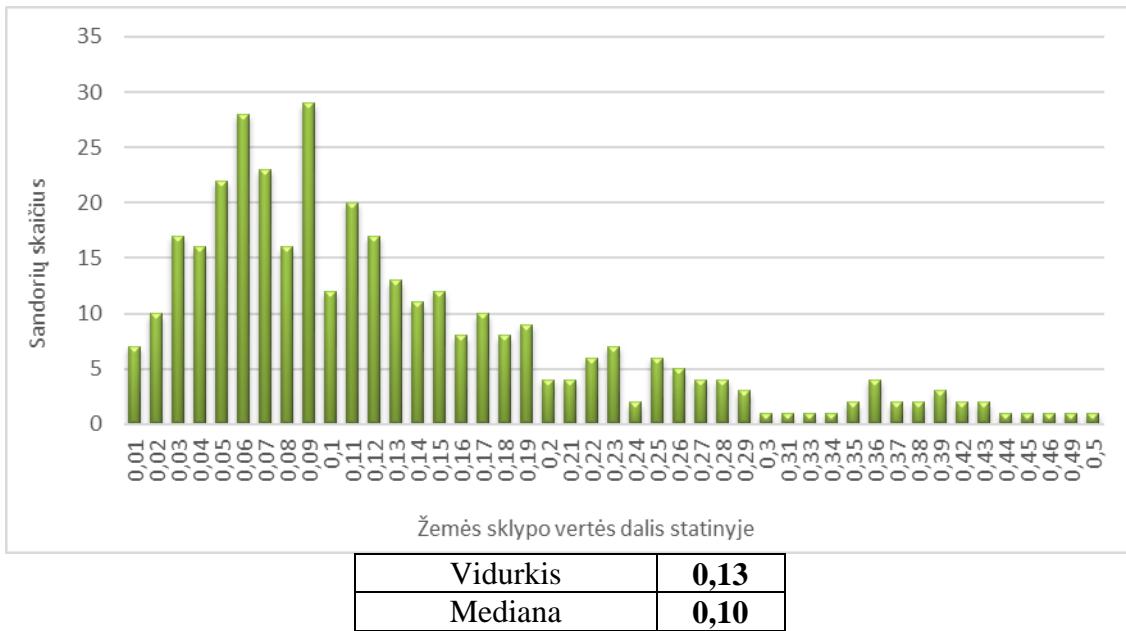
| Sandoryje dalyvavę objektai | Masinio vertinimo vertė, Eur | Dalis | Koef. | Sandorio suma 250 000 Eur | Padalinta objekto kaina, Eur |
|---|------------------------------|-----------------|-------|---------------------------|------------------------------|
| Žemės sklypas | 17 500 | 17 500/350 000 | 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.



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.



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

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

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo bei administracinių 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 išipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Neringos 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, nustatytių 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

| Zonos Nr. | Įvertintų daiktų skaičius | Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuju metodu (Eur/m ²) | Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²) | Verčių procentinis skirtumas, proc. |
|---|---------------------------|---|---|-------------------------------------|
| Administracinių ir gydymo paskirčių grupė | | | | |
| 28.1 | 30 | 653,25 | 720,36 | -9,32% |
| 28.2 | 9 | 564,95 | 610,51 | -7,46% |
| 28.3 | 3 | 403,29 | 438,23 | -7,97% |
| 28.4 | 3 | 335,18 | 366,27 | -8,49% |
| Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė | | | | |
| 28.1 | 58 | 993,58 | 957,84 | 3,73% |
| 28.2 | 36 | 924,13 | 894,87 | 3,27% |
| 28.3 | 13 | 774,03 | 740,09 | 4,58% |
| 28.4 | 1 | 674,60 | 634,92 | 6,25% |

Vadovaudamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Neringos savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2018 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių 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 konkretnaus 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 įvykusiu nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Neringos savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuočių 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 ekspertinių vertinimų arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausiu 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 Nekilnojamomojo turto registre įregistruotų nuomas sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stysių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamomojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atliki remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslėsni 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 Nekilnojamomojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamomojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamomojo turto vidutines rinkos vertes objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamomojo 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 (m^2);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

| | |
|-----------------|--|
| S | objekto vidutinė rinkos vertė; |
| + | suma; |
| - | atimtis; |
| * ar × | daugyba; |
| $\wedge 1,1252$ | 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 | Rūsys |
| Bpl | Bendras plotas |
| PgNPl | Pagalbinis nenaudingas plotas |
| RūsPl | Rūsių (pusrūsių) plotas |
| GarPl | Garažų plotas |
| PgPl | Pagalbinis plotas |
| Auk | Aukštasis |
| 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 aukštasis |
| AukV | Viršutinis aukštasis |
| StRek | Statybos-rekonstr. metų intervalai |
| Auk11 | Vieno aukšto arba pirmas aukštasis |

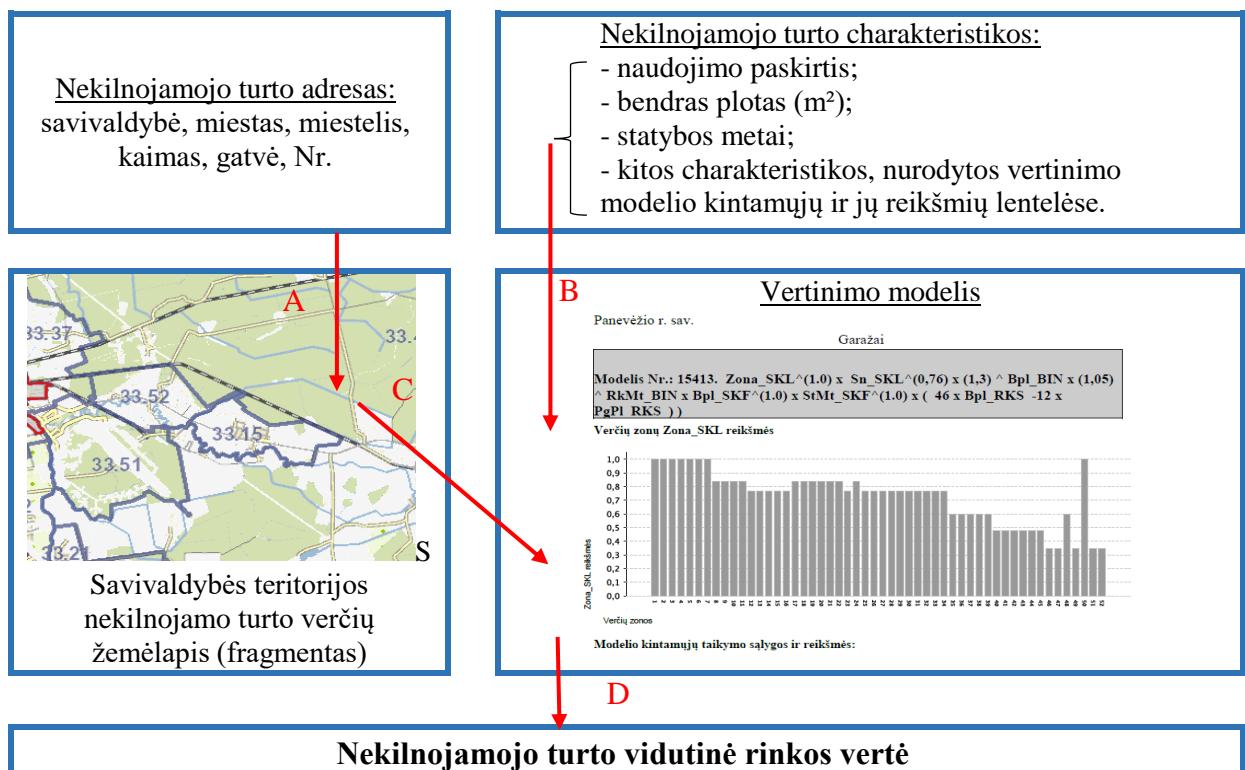
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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, išrašytą 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, pateikiti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*“.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonas numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonas numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklė).
5. Išrašius 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 | - G.D. Kuverto g., Neringos sav.; |
| Verčių zona | - 28.1; |
| Naudojimo paskirtis | - administracinė; |
| Sienų medžiaga | - plytos; |
| Vandentiekis | - yra; |
| Šildymas | - centrinis šildymas; |
| Statybos pabaigos m. | - 1973; |
| Aukštas | - 1 |
| Objekto bendras plotas m ² | - 64,54 |
| tame skaičiuje pagrindinis plotas m ² | - 56,20 |
| tame skaičiuje pagalbinis plotas m ² | - 8,34 |

Administracinių paskirties grupės vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

Neringos sav.

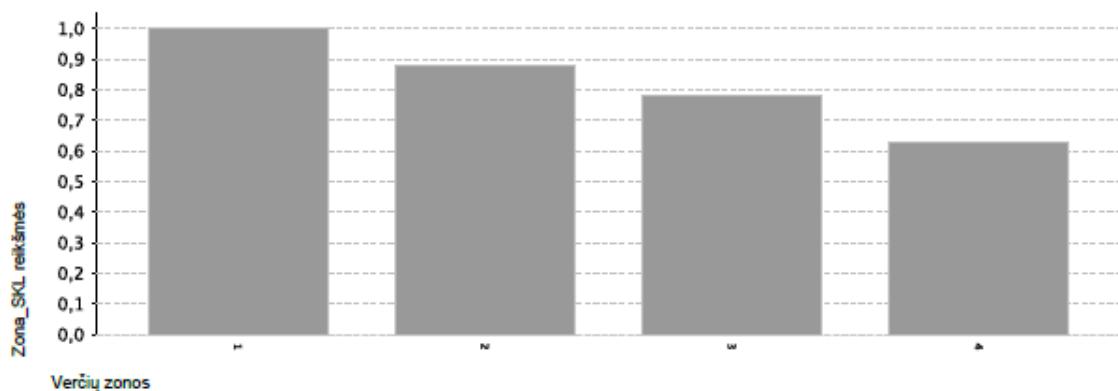
Administracinié ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 16329. Zona_SKL^(1,07) x Sn_SKL^(1,06) x Auk_SKL^(0,88) x (1,08) ^ RkMt_BIN x (1,05) ^ Šl_BIN x (1,03) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0,95) x StMt_SKF^(1,12) x (969 x Bpl_RKS -194 x PgPl_RKS)

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

G.D. Kuverto g. yra 28.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Administracinių paskirties grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



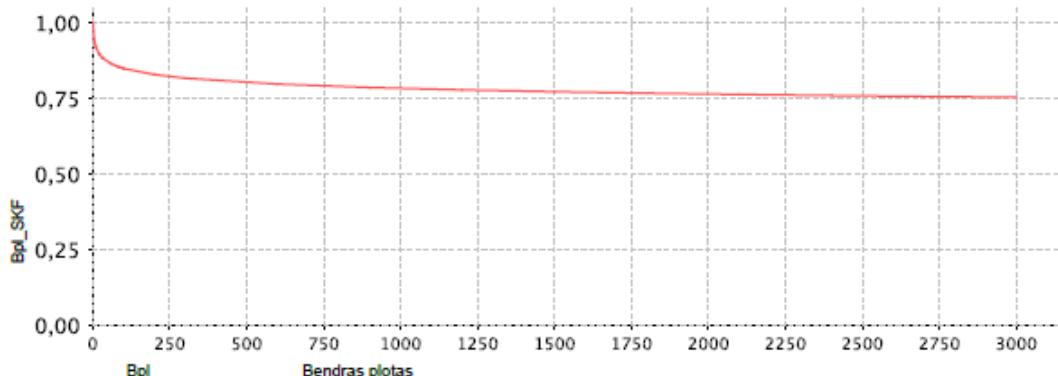
Modelio kintamujų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Sienų medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | | Laipsnis: 1.06 |
|-------------------------|-------------------|------|---------------------------|------|--------------------|
| | Akmenbetonis | 0.81 | Asbestcementis su karkasu | 0.81 | |
| Gelžbetonio plokštės | 0.98 | | Medis su karkasu | 0.79 | Metalas su karkasu |
| Monolitinis gelžbetonis | 0.91 | | Plytos | 1.0 | Rastai |
| Stiklas su karkasu | 0.93 | | | | 0.93 |

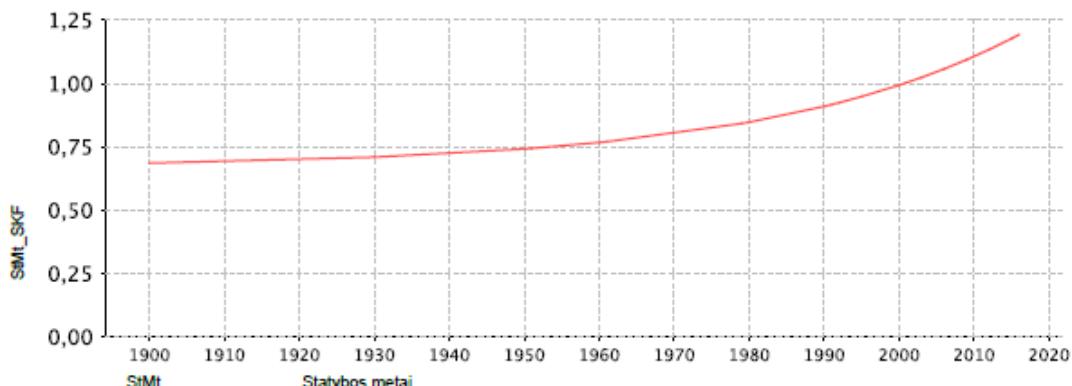
| | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|
| Aukštas | Pagrindas: Auk_SKL | Laipsnis: 0.88 |
| 0-0 | 0.83 | 1-1 |
| 3-3 | 0.9 | 1.0 |
| | | 2-2 |
| | | 0.95 |
| Rekonstrukcijos metai | Laipsnis: RkMt_BIN | Pagrindas: 1.08 |
| 1990-2020 | 1.0 | |
| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | Pagrindas: 1.05 |
| Centrinis šildymas | 1.0 | Ind. centrinis šildymas |
| Krosmis šildymas | 0.0 | Néra |
| | | Vietinis šildymas |
| | | 0.0 |
| Vandentiekis | Laipsnis: Vnd_BIN | Pagrindas: 1.03 |
| Komunalinis vandentiekis | 1.0 | Néra |
| | | 0.0 |
| | | Vietinis vandentiekis |
| | | 1.0 |
| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.95 |

VĮ Registrų centras
2019 m. masinės vertinimai
Neringos sav.

Administracinių ir gydymo(n)



| | | |
|----------------|----------|------|
| Statybos metai | StMt_SKF | 1.12 |
|----------------|----------|------|



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

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

$$S = 1^{1,07} \times 1^{1,06} \times 1^{0,88} \times 1,08^0 \times 1,05^1 \times 1,03^1 \times 0,86^0,95 \times 0,81^1,12 \times (969 \times 64,54 - 194 \times 8,34) = 1 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 1,03 \times 0,87 \times 0,79 \times (62540 - 1618) = 45\ 285 \text{ Eur},$$

suapvalinus 45 300 Eur.

Išvada: Administracinių patalpų, esančių G.D. Kuverto g., Neringos sav., pastatyti 1973 metais, 64,54 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 45 300 eurų.

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.

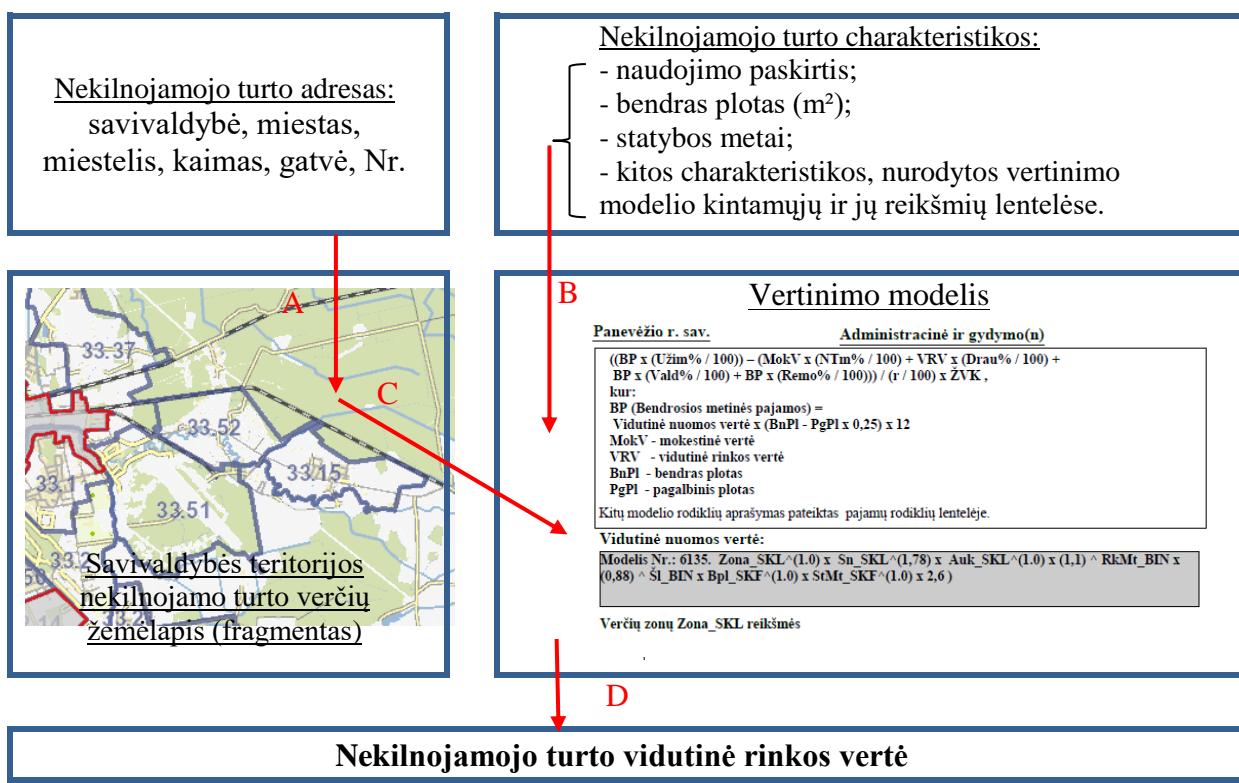
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai pajamų metodu*“.

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

4. Pagal nekilnojamo turto verčių zonas 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 | - G.D. Kuverto g., Neringos sav.; |
| Verčių zona | - 28.1; |
| Naudojimo paskirtis | - administracinė; |
| Sienų medžiaga | - plytos; |
| Videntiekis | - yra; |
| Šildymas | - centrinis šildymas; |
| Statybos pabaigos m. | - 1973; |
| Aukštas | - 1 |
| Objekto bendras plotas m ² | - 64,54 |
| tame skaičiuje pagrindinis plotas m ² | - 56,20 |
| tame skaičiuje pagalbinis plotas m ² | - 8,34 |

Administracinių paskirties grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

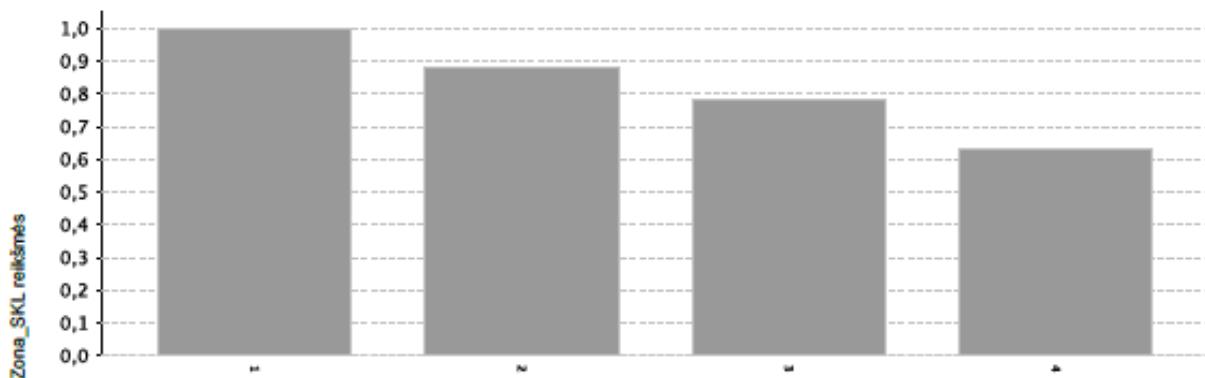
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6545. Zona_SKL^(1,04) x Sn_SKL^(1,06) x Auk_SKL^(0,88) x (1,08) ^ RkMt_BIN
x (1,05) ^ Šl_BIN x (1,03) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0,95) x StMt_SKF^(1,12) x 12,5)

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

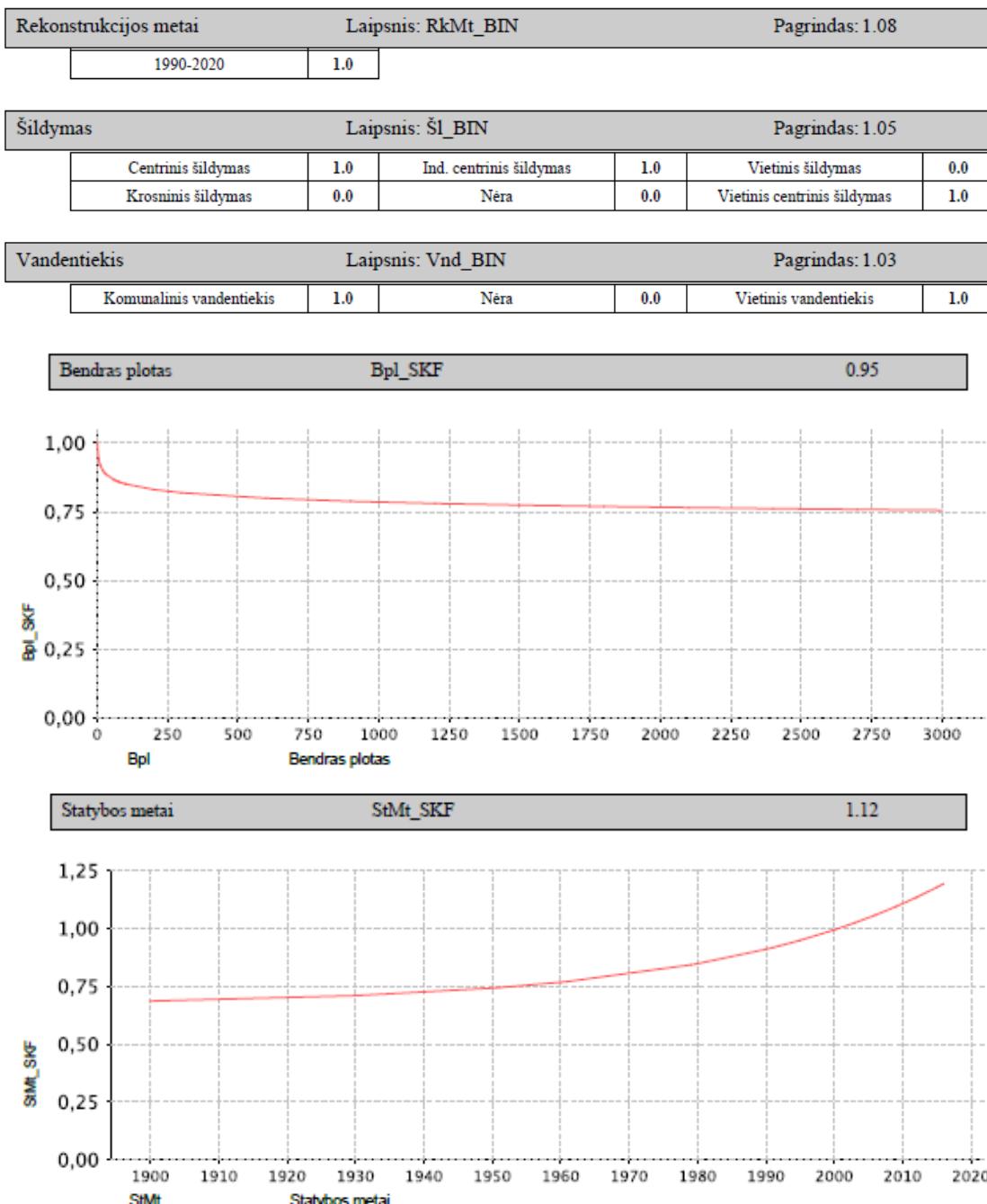
G.D. Kuverto g. yra 28.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Administracinių paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



| Sienų medžiagos | | Pagrindas: Sn_SKL | | Laipsnis: 1.06 | |
|-------------------------|------|------------------------------|------|--------------------|------|
| Akmenbetonis | 0.81 | Asbest cementinis su karkasu | 0.81 | Blokeliai | 0.96 |
| Gelžbetonio plokštės | 0.98 | Medis su karkasu | 0.79 | Metalas su karkasu | 0.93 |
| Monolitinis gelžbetonis | 0.91 | Plytos | 1.0 | Rąstai | 0.93 |
| Stiklas su karkasu | 0.93 | | | | |

| Aukštas | | Pagrindas: Auk_SKL | | Laipsnis: 0.88 | |
|---------|------|--------------------|-----|----------------|------|
| 0-0 | 0.83 | 1-1 | 1.0 | 2-2 | 0.95 |
| 3-3 | 0.9 | | | | |



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

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

$$S = 1^{1,04} * 1^{1,06} * 1^{0,88} * 1,08^0 * 1,05^{+1} * 1,03^{+1} * 0,86^{0,95} * 0,81^{1,12} * 12,5 = 1 * 1 * 1 * 1,05 * 1,03 * 0,87 * 0,79 * 12,5 = 9,29 \text{ Eur.}$$

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

| Neringos sav. | Administracinė ir gydymo(n) |
|--|-----------------------------|
| ((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) + BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK , 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. | |

| Paskirtis: | Administracinė | |
|------------|----------------------------------|------|
| Drau% | Draudimo išlaidų procentas | 0,1 |
| r | Kapitalizavimo norma | 8 |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 0,5 |
| Remo% | Remonto išlaidų procentas | 2 |
| Vald% | Turto valdymo išlaidų procentas | 2 |
| Užim% | Užimtumo procentas | 75 |
| ŽVK | Žemės vertės įtakos koeficientas | 0,85 |

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

Atliekame skaičiavimus:

$$BP = 9,29 \times (64,54 - 8,34 \times 0,25) \times 12 = 6963 \text{ Eur},$$

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

$$((6963 \times (75/100)) - (43900 \times (0,5/100) + 44500 \times (0,1/100) + 6963 \times (2/100) + 6963 \times (2/100)) / (8/100) \times 0,85 = 49 723 \text{ Eur, suapvalinus } 49 700 \text{ Eur.}$$

Išvada: 64,54 kv. m. bendro ploto administracinių paskirties patalpų, esančių G. D. Kuverto g., Neringos sav., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodui yra 49 700 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 nepakitus), 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 Registru centro direktoriaus įsakymu patvirtintais Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registru centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės skelbiamas Registru centro interneto puslapyje http://www.registracentras.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 Registru centro direktoriaus įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI IR VERTINTOJAI

L. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registratorius pareigas



Kazys Maksvytis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A000616)

Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė

9. LITERATŪROS SĀRAŠAS

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 Neringos savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos
Nr. SVM-20
1 priedas

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

2018 m. spalio 11 d.

Vadovaudamaši 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 Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2018 m. rugsėjo 7 d. buvo paskelbta leidinyje „Pajūrio naujienos“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatyta 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko né vienas gyventojas. 1 interesantas vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A000186)

Romas Petruskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A000616)

Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė

2018-12-27 Neringos savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos
Nr. SVM-20
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. rugėjo 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 Neringos savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

ATASKAITOS RENGĖJAI IR VERTINTOJAI

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A000616)

Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė