

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

# VILKAVIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2018-12-27 Nr. SVM-25

**Vertinamas turtas ir jo adresas** Nekilnojamasis turtas, Vilkaviškio rajono 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** Alma Cikockienė  
Zita Savukaitienė  
Nijolė Valaitienė  
Gintarė Matulienė

Marijampolė, 2018

Ataskaitos lapų skaičius – 63, iš jų priedai – 2.

## TURINYS

<b>1.</b>	<b>JVADAS .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.</b>	<b>MASINIO VERTINIMO SAMPRATA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2.</b>	<b>VERTINIMO ATVEJIS IR PANAUDΟJIMAS .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.</b>	<b>VERTINAMAS TURTAS, JO BUVIMO VIETA .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4.</b>	<b>UŽSAKOVAS.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5.</b>	<b>VERTINTOJAS .....</b>	<b>6</b>
<b>1.6.</b>	<b>VERTINIMO DATA .....</b>	<b>9</b>
<b>1.7.</b>	<b>ATASKAITOS SURAŠYMO DATA .....</b>	<b>9</b>
<b>1.8.</b>	<b>NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO, SVARSTYMO IR TVIRTNIMO DOKUMENTAI ....</b>	<b>10</b>
<b>2.</b>	<b>NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILKAVIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1.</b>	<b>GEOGRAFINIS APIBŪDINIMAS, ADMINISTRACINIS PADALIJIMAS, DEMOGRAFINIAI IR EKONOMINIAI DUOMENYS.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1.1.</b>	<b>GYVENTOJŲ SKAIČIUS.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.2.</b>	<b>GYVENTOJŲ MIGRACIJA .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.3.</b>	<b>BVP IR VIDUTINĖ METINĖ INFLIACIJA .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.4.</b>	<b>ĮMONIŲ SKAIČIUS.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1.5.</b>	<b>NEDARBO LYGIS .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.6.</b>	<b>INVESTICIJOS.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.7.</b>	<b>STATYBOS LEIDIMAI.....</b>	<b>16</b>
<b>2.2.</b>	<b>STATINIŲ STATISTINIAI DUOMENYS .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3.</b>	<b>NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS STATISTINIAI DUOMENYS .....</b>	<b>21</b>
<b>3.</b>	<b>NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1.</b>	<b>VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS VIDUTINEI RINKOS VERTEI NUSTATYTI .....</b>	<b>23</b>
<b>3.2.</b>	<b>MASINIAM VERTINIMUI PANAUDOTOS DUOMENŲ BAZĖS IR PROGRAMOS.....</b>	<b>25</b>
<b>3.3.</b>	<b>VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMO BENDROSIOS TAISYKLĖS.....</b>	<b>26</b>
<b>3.4.</b>	<b>STATISTINIŲ RODIKLIŲ APIBŪDINIMAS .....</b>	<b>28</b>
<b>4.</b>	<b>VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU.....</b>	<b>30</b>
<b>4.1.</b>	<b>VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT LYGINAMĄJĮ METODĄ.....</b>	<b>30</b>
<b>4.2.</b>	<b>PRADINIŲ RINKOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI .....</b>	<b>30</b>
<b>4.3.</b>	<b>LAIKO PATAISA .....</b>	<b>31</b>
<b>4.4.</b>	<b>VETOS ĮTAKOS ĮVERTINIMAS.....</b>	<b>32</b>
<b>4.4.1.</b>	<b>VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIO SUDARYMAS .....</b>	<b>32</b>
<b>4.4.2.</b>	<b>TRUMPAS ZONŲ SUSKIRSTYMO PRAKTINIS PAAIŠKINIMAS .....</b>	<b>33</b>
<b>4.5.</b>	<b>STATYBOS IR REKONSTRUKCIJOS METŲ ĮTAKA.....</b>	<b>34</b>
<b>4.6.</b>	<b>RINKOS MODELIAVIMAS .....</b>	<b>34</b>
<b>4.7.</b>	<b>EKSPERTINIS VERTINIMAS.....</b>	<b>35</b>
<b>4.8.</b>	<b>MODELIŲ, SUDARYTŲ LYGINAMUOJU METODU, PATIKRA.....</b>	<b>35</b>
<b>5.</b>	<b>VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU .....</b>	<b>37</b>
<b>5.1.</b>	<b>VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT PAJAMŲ METODĄ.....</b>	<b>37</b>
<b>5.2.</b>	<b>PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTE, SUDARYMAS .....</b>	<b>38</b>
<b>5.2.1.</b>	<b>VILKAVIŠKIO R. SAVIVALDYBĖS NUOMOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI .....</b>	<b>38</b>
<b>5.2.2.</b>	<b>RINKOS DUOMENŲ PATIKRA .....</b>	<b>39</b>
<b>5.2.3.</b>	<b>PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTE, SPECIFIKACIJA.....</b>	<b>39</b>
<b>5.2.4.</b>	<b>PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTE, PATIKRA.....</b>	<b>40</b>
<b>5.3.</b>	<b>VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO GRYNUJŲ PAJAMŲ NUSTATYMAS.....</b>	<b>41</b>
<b>5.4.</b>	<b>KAPITALIZAVIMO NORMOS NUSTATYMAS .....</b>	<b>42</b>
<b>5.5.</b>	<b>ŽEMĖS VERTĖS ĮTAKOS KOEFICIENTAS .....</b>	<b>44</b>
<b>6.</b>	<b>NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....</b>	<b>47</b>

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....	49
7.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINEI RINKOS VERTEI APSKAIČIUOTI BŪTINI DUOMENYS.....	49
7.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMAS.....	50
7.2.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS .....	50
7.2.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS .....	51
7.3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMAS .....	53
7.3.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS .....	53
7.3.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS .....	53
7.4. APSKAIČIUOTOS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APVALINIMO TVARKA .....	56
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....	58
9. LITERATŪROS SARAŠAS .....	59
10. PRIEDAI.....	61
1. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA .....	62
2. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA	63

## 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 santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelį kaštą 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 vykdydama 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 bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitoje vartojamos savokos 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. rugėjo 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 apskaičiavimo metodikos ir bazinio 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 nuomas“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas laikinųjų 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 laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

### **1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta**

Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnoamojo 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:

Alma Cikockienė, Nekilnoamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnoamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000144);

Zita Savukaitienė, Nekilnoamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnoamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001636).

Nijolė Valaitienė, Nekilnoamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnoamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001252).

Gintarė Matulienė, Nekilnoamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja (iki 2018-10-05).

Nekilnoamojo 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), nekilnoamojo 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.	Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Masinio vertinimo ataskaita</b>	<b>Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas</b>	<b>Vertinimo data</b>	<b>Įsigaliojo nuo</b>
4.	Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
5.	Vilkaviškio rajono 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.	Vilkaviškio rajono 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.	Vilkaviškio rajono 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.	Vilkaviškio rajono 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.	Vilkaviškio rajono 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.	Vilkaviškio rajono 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

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

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

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

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

## 1.6. Vertinimo data

2018 m. rugpjūčio 1 d.

## 1.7. Ataskaitos surašymo data

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

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

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

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILKAVIŠKIO RAJONO 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 apskryties: 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).

Vilkaviškio rajono savivaldybė yra pietvakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje (2.1 pav.), vakaruose ribojasi su Kaliningrado sritimi (Rusija), šiaureje – su Šakių rajono, rytuose – su Kazlų Rūdos ir Marijampolės savivaldybėmis, pietuose – su Kalvarijos savivaldybe ir Lenkijos Respublika. Vilkaviškio rajono savivaldybės centras – Vilkaviškio miestas. Atstumas nuo Vilkaviškio m. iki Vilniaus m. – 161 km, iki Kauno m. – 73 km, iki Klaipėdos m. – 224 km, iki Lenkijos sienos (Kalvarijos PKP) – 56 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) (Kybartų PKP) – 20 km. Savivaldybės teritorijoje yra 62 ežerai, iš jų vienas giliausiai ir švariausiai Lietuvoje – Vištyčio ežeras.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas<sup>1</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos plotas 1258 kvadratiniai kilometrai, t.y. 28,2 proc. Marijampolės apskrities teritorijos. Savivaldybės teritorijoje yra miestai - Vilkaviškis (gyventojų skaičius 13283), Kybartai (gyventojų skaičius 6556) ir Virbalis (gyventojų skaičius 1351) ir 5 miesteliai – Bartninkai, Gražiškiai, Keturvalakiai, Pilviškiai, Vištytis. Vilkaviškio rajono

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-02]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

savivaldybės teritorija suskirstyta į 12 seniūnijų: Bartninkų, Gižų, Gražiškių, Keturvalakių, Kybartų, Klausučių, Pajevonio, Pilviškių, Šeimenos, Vilkaviškio, Virbalio, Vištyčio.

Regioninės politikos požiūriu, Nacionalinė regioninė politika formuojama atsižvelgiant į Europos Sąjungos regioninės politikos prioritetus ir tikslus. Regioninė politika glaudžiai siejasi su ES struktūrine politika, kurios tikslas – finansinėmis priemonėmis ir koordinuojant nacionalines regionines politikas mažinti ES valstybių ekonominio ir socialinio išsivystymo skirtumus. LR teritorijos bendrasis planas (1996–2000 m., patvirtintas LR Seimo 2001 m.) tapęs valstybės valdymo instrumentu, padedančiu suderinti visuomenės raidą veikiančių subjektų – valstybės, regionų, vietas – interesus teritorijos atžvilgiu, numato tvarią (darnią) ir subalansuotą šalies teritorijos tvarkymo perspektyvinę (2020 m.) koncepciją bei svarbiausių teritorijos raidos kryptį nuostatas, nacionalinio lygmens specialiesiems bei regioninio lygmens bendriesiems ir specialiesiems planams. Jis formuoja teritorines užduotis įvairių lygmenų strateginiams plėtros planams. Ne mažiau svarbi jo vieta ir rengiant tarptautinius projektus Baltijos jūros regione bei kitus dvišalius ar daugiašalius projektus su kaimyninėmis šalimis. Nacionalinė darnaus vystymo strategija (patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimu Nr. 1160) „Dėl Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo“ numato tvarios (darnios) šalies plėtojimo principus. Nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje darnus vystymasis suprantamas kaip kompromisas tarp aplinkosauginių, ekonominių ir socialinių visuomenės tikslų, sudarantis galimybes pasiekti visuotinę gerovę dabartinei ir ateinančioms kartoms, neperžengiant leistinų poveikio aplinkai ribų. Strategijoje atsižvelgta į Lietuvos specifiką, nes transformacinės ūkio depresijos metu gamtos ištaklių naudojimas ir aplinkos tarša sumažėjo keleriopai ir spartėjantis ekonomikos augimas kurį laiką neišvengiamai lems tam tikrą gamtos ištaklių naudojimo ir aplinkos taršos didėjimą. Lokalinių centrų ir jų aplinkos ekonominiai-socialiniai rodikliai gerokai blogesni negu funkcinio stuburo zonas. Planuojamose teritorijoje trūksta aktyvumo centrų, nepakankamos investicijos, neišvystyta paslaugų sritis, menkos veiklos galimybės, vyrauja pensinio amžiaus gyventojai, didžiausias gyventojų sergamumas ir t. t. Kita vertus, jai būdinga savykiniai mažesnė oro tarša, didesni natūralaus kraštovaizdžio ištakliai, didelės galimybės konvertuoti tradicinį žemės naudojimą vadovaujantis naujais rinkos poreikiiais. Vykdant kaimo plėtros politiką svarbūs yra seniūnijų centrų ir kitų kaimo gyvenviečių (miestelių, kaimų), kuriuose išplėtoti instituciniai požymiai, tinklas.<sup>2</sup>

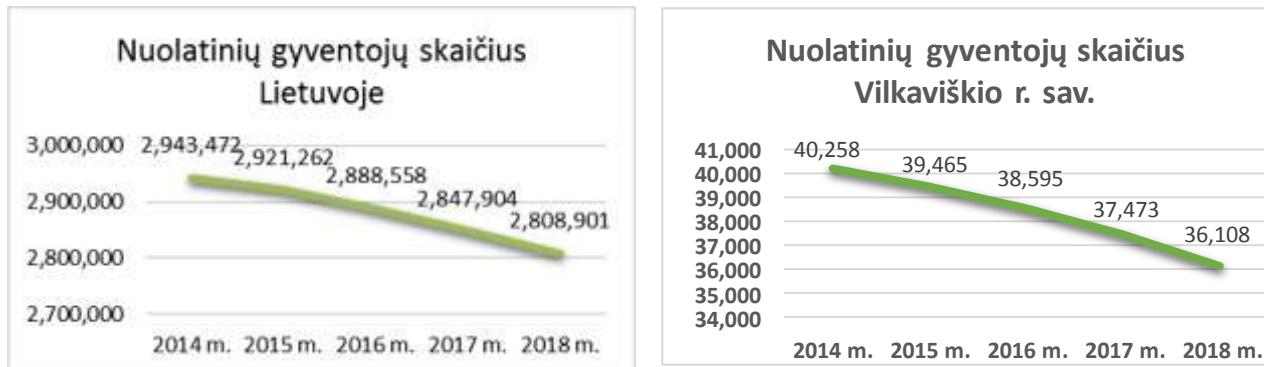
### **2.1.1. Gyventojų skaičius**

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>3</sup>, 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. Neigiamo neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiamo 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 viename kvadratiniame kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiniame kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).

<sup>2</sup> Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-02]. Prieiga per internetą: <[http://www.panrs.lt/architektura/bendras\\_planas/2008t154/II\\_esama%20bukle.pdf](http://www.panrs.lt/architektura/bendras_planas/2008t154/II_esama%20bukle.pdf)>.

<sup>3</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

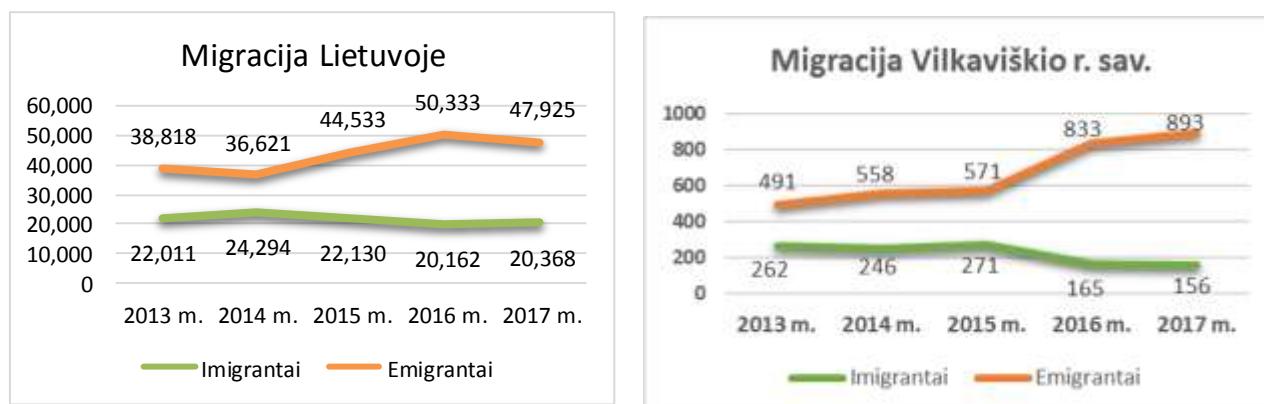


2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje<sup>4</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Vilkaviškio r. savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 36 108 gyventojai, tai yra 1 365 gyventojais (3,64 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2014–2017) sumažėjo 4 150 gyventojų (10,31 proc.).

### 2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>5</sup>, 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 migracija<sup>6</sup>

Vilkaviškio r. savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2013–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2017 metais iš savivaldybės emigravo 893 asmenys (7,2 proc. daugiau nei 2016 m.), imigravo 9 asmenimis mažiau nei 2016 m. (5,45 proc. mažiau nei 2016 m.).

### 2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>7</sup>, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2017 metais padidėjo 3,9 proc., t. y. augo vienais iš sparčiausių tempų pokriziniu laikotarpiu. BVP augimo tempas padidėjo dėl paslaugų sektoriaus ir pramonės pridėtinės vertės augimo, taip pat dėl

<sup>4</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Ibid.

gerokai padidėjusio eksporto ir dėl labai spartaus visos ekonomikos augimo pirmojoje 2017 metų pusėje.

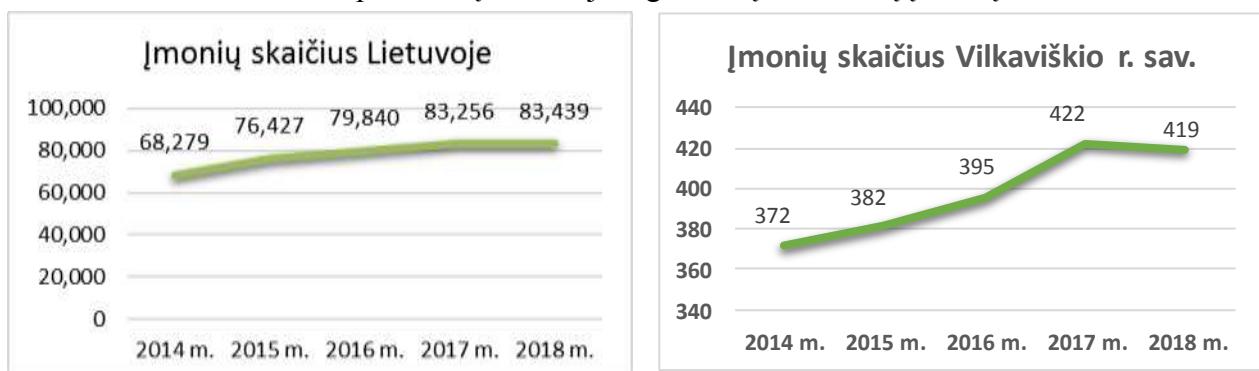


2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>8</sup>

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

#### 2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>9</sup>, 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 pradžioje<sup>10</sup>

Įmonių skaičius Vilkaviškio r. savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus vis didėjo. Tačiau 2018 m. pradžioje buvo įregistruotos 419 įmonių (3 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 14 956 darbuotojų. Vilkaviškio r. savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (81,38 proc.) ir mažos įmonės (14,56 %). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 4,06 proc., bet jose dirba 47,20 proc. visų miesto įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

<sup>8</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Ibid.

### 2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>11</sup>, 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 nulémė 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.).<sup>12</sup>



2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>13</sup>

Marijampolės apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Pats didžiausias nedarbo lygis buvo 2013 m., nedarbas siekė 15,4 proc. Lietuvos statistikos departamento duomenims nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 1,6 proc. Vilkaviškio rajono savivaldybėje 2017 m. buvo registruota 2,1 tūkst. bedarbių, tai sudaro 9,2 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Marijampolės apskrityje šis rodiklis siekia 8,8 proc.).

2017 metais Marijampolės apskrityje buvo 59,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (55,1 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 15,7 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 23,1 proc., statyboje – 6,1 proc.

### 2.1.6. Investicijos

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

<sup>11</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

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

<sup>13</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>14</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

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 pabaigoje<sup>15</sup>

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2017 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2015 m. duomenimis Vilkaviškio rajono savivaldybėje TUI sudarė 85 Eur vienam gyventojui, tai yra beveik trečdaliu daugiau nei 2014 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 60 Eur. Tačiau rajonui 2015 metais teko vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (4673 Eur).

Vilkaviškio rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos 2013 metų pradžios duomenimis sudarė 1,94 mln. Eur. Tiesioginės užsienio investicijos Vilkaviškio rajono savivaldybėje, jas lyginant su kitomis Marijampolės apskritys savivaldybėmis, yra vienos mažiausią (mažesnės yra Kalvarijos savivaldybėje – 0,16 mln. Eur). Vertinant investicijų augimą, matyti, kad per 2012 metus Vilkaviškio rajono savivaldybės TUI sumažėjo nuo 1,95 mln. Eur iki 1,94 mln. Eur, o Marijampolės apskritys TUI sumažėjo nuo 134,70 mln. Eur iki 119,62 mln. Eur.<sup>16</sup>

TUI paskirstymas tarp Marijampolės apskritys savivaldybių rodo žemą Vilkaviškio rajono savivaldybės konkurencingumą bei gebėjimą pritraukti investicijas. Pagrindinės lėto augimo priežastys – savivaldybės, kaip mažos rinkos, nepatrauklumas, nedidelis rinkos talpumas, maža gyventojų perkamoji galia ir nedidelės pajamos, didžiųjų apskritys savivaldybių konkurencija.

### 2.1.7. Statybų leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>17</sup>, 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 bendrabutį. 2017 m. 54,2 proc. leistų statyti butų buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 42,5 proc.) ir 24,6 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 15,5 proc.).

2017 m. negyvenamiesiems pastatams statyti išduota 9,4 proc. daugiau leidimų ir leista statyti pastatų, kurių bendrasis plotas – 1,6 mln. m<sup>2</sup>, 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 negyvenamujų pastatų bendrojo ploto buvo

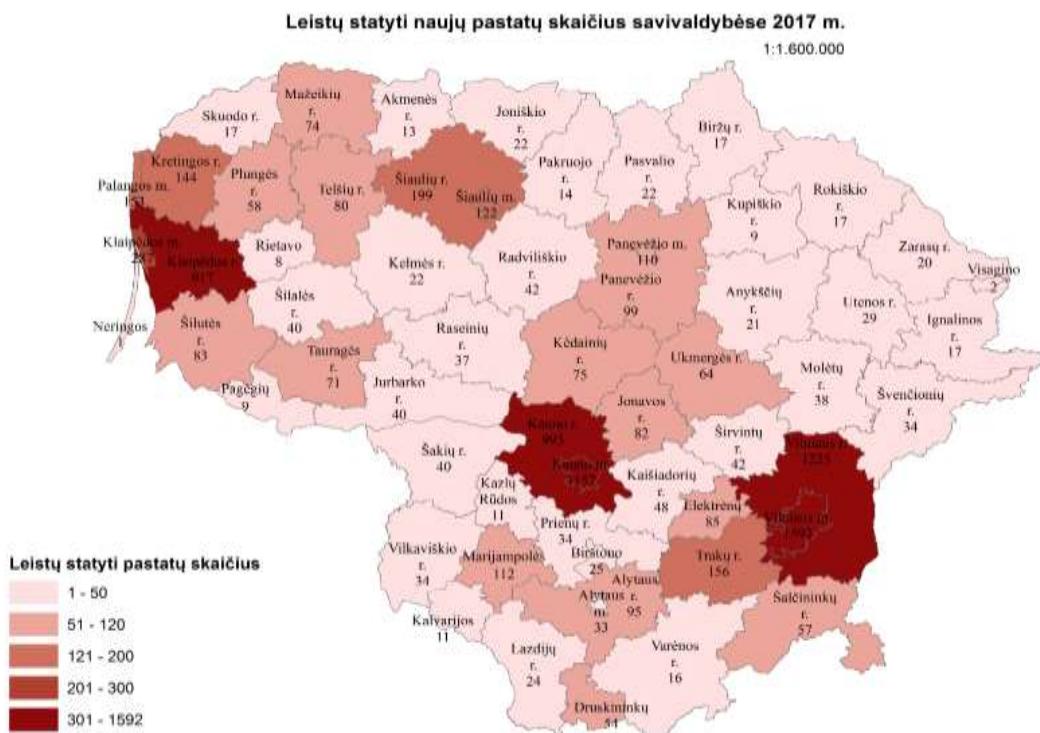
<sup>15</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Officialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

\* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

<sup>16</sup> 2015–2017 metų strateginis veiklos planas, Vilkaviškis, 2016. Vilkaviškio rajono savivaldybės administracija.

<sup>17</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Officialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 28,6 proc.) ir 28,3 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 12,1 proc.).



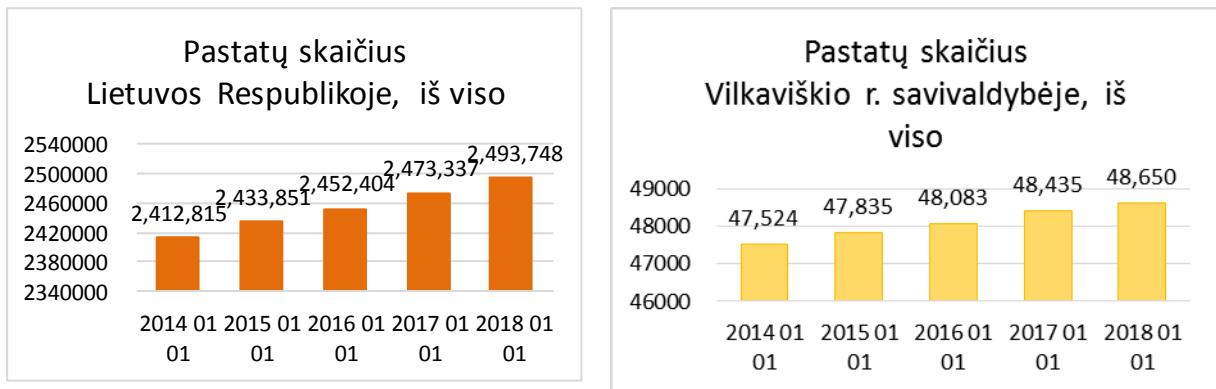
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>18</sup>

Vilkaviškio rajono savivaldybėje 2017 iš viso leista statyti 34 gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai, tai yra 39,29 proc. mažiau nei 2016 m., kai buvo išduoti leidimai 56 pastatams statyti. Pagal 2017 m. išduotus statybos leidimus planuojami 26 gyvenamieji pastatai (vieno ir dviejų būstų pastatai) ir 8 negyvenamiesiems pastatams (2016 metais išduoti leidimai statyti 47 ir 9 pastatai atitinkamai).

## 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 Nekilnojamomo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 493 748 pastatai, tai yra 20 411 pastatų (0,83 proc.) daugiau nei prieš metus ir 80 933 pastatais (3,35 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 18 553 pastatai (0,76 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 036 pastatai (0,87 proc.) – 2015 metų pradžioje.

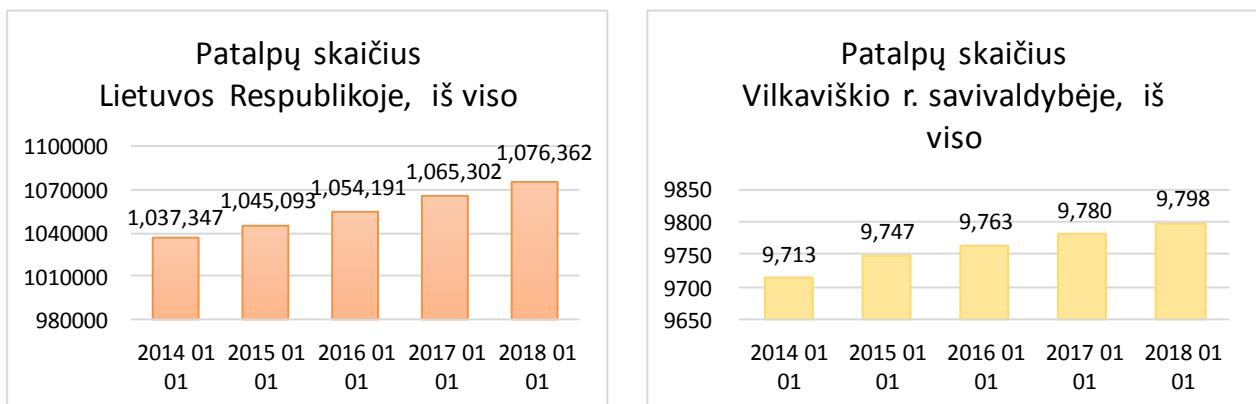
<sup>18</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Officialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.



2.9 pav. Nekilnoamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika<sup>19</sup>

Nekilnoamojo turto registro duomenimis 2017-01-01 Vilkaviškio rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 48 650 pastatų, tai yra 215 pastatų (0,44 proc.) daugiau nei 2017-01-01. Per paskutinius penkerius metus įregistruotų pastatų skaičius didėja vidutiniškai apie 326 pastatus per metus (0,86 proc): 2014 metų pradžioje – 506 pastatais daugiau nei prieš metus, 2015 – 311 pastatais, 2016 – 248 pastatais, 2017 – 352 pastatais, 2018 – 215 pastatų.

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 Nekilnoamojo turto registre 2018 metų pradžioje buvo įregistruotos 1 076 362 patalpos. Patalpų, įregistruotų Nekilnoamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2014 metų pradžioje – 1 037 347, 2015 m. – 1 045 093, 2016 m. – 1 054 191, 2017 m. – 1 065 302 patalpos per metus. 2018 metais įregistruota 1 076 362 patalpos (1,04 proc.) daugiau nei 2017 metų pradžioje, tai yra didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus.

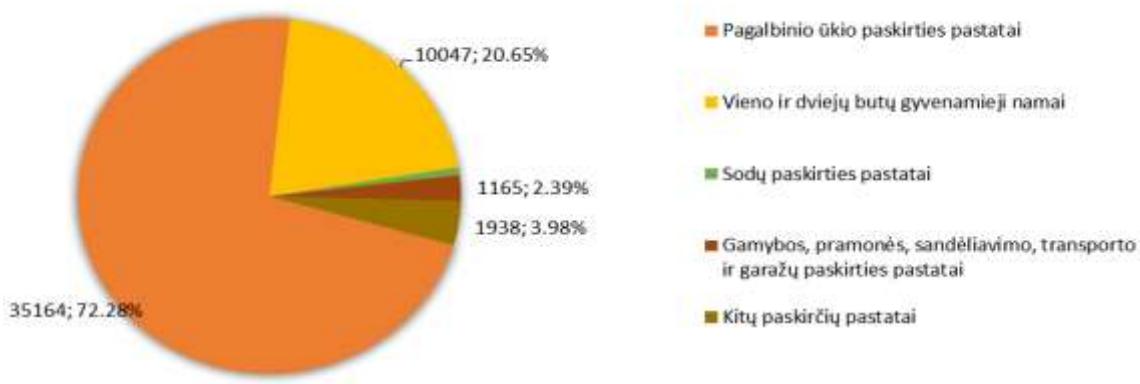


2.10 pav. Nekilnoamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika<sup>20</sup>

Vilkaviškio rajono savivaldybėje Nekilnoamojo turto registre iki 2018-01-01 įregistruotos 9 798 patalpos, tai yra 18 patalpų arba 0,18 proc. daugiau nei prieš metus. Įregistruotų patalpų skaičius savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus didėja, bet nežymiai – vidutiniškai 0,88 proc. kasmet.

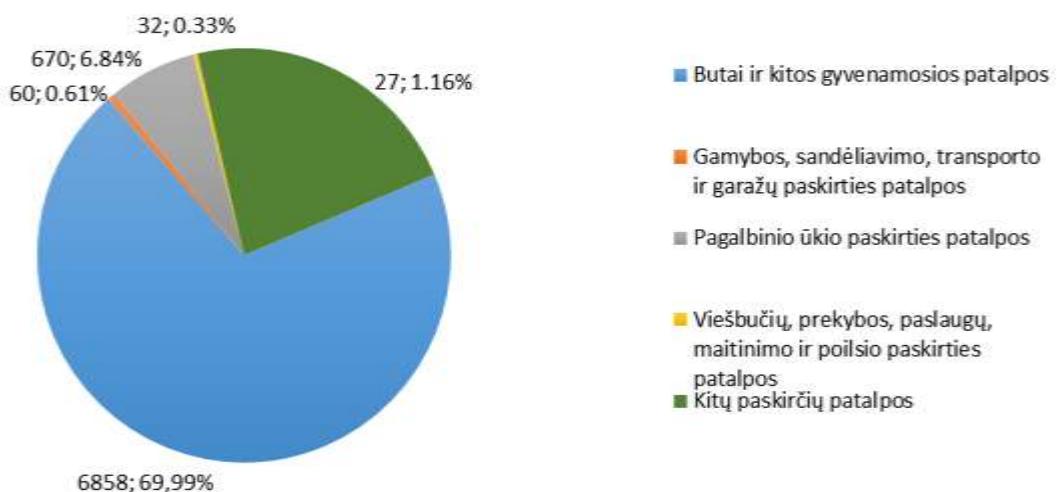
<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos nekilnoamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

<sup>20</sup> Ibid.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilkaviškio r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.<sup>21</sup>

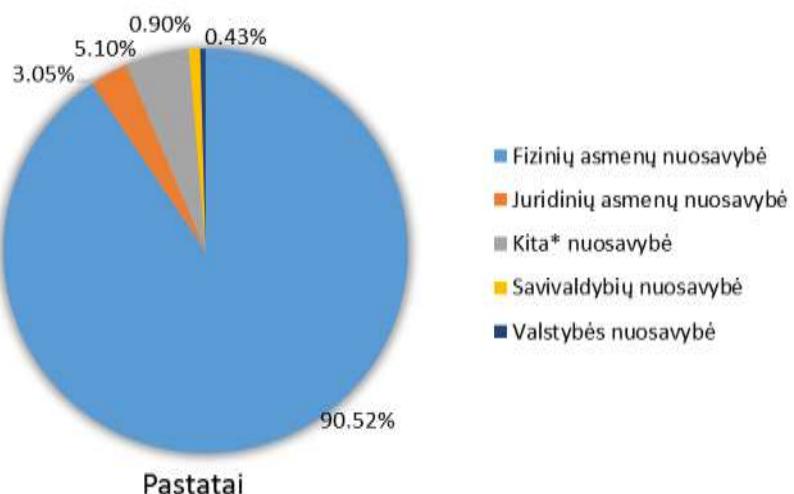
Vilkaviškio rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 35164 (tai sudaro 72,28 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai – 10047 (20,65 proc.), sodų paskirties pastatų – 336 (0,69 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1165 (2,39 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,98 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 346 (0,71 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 476 (0,98 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamujų namų – 564 (1,16 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 257 (0,53 proc.), administracinių paskirties pastatų – 134 (0,28 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 128 (0,26 proc.), gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 12 (0,02 proc.), gydymo paskirties pastatai – 21 (0,04 proc.).



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilkaviškio r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> 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.

Vilkaviškio rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registro 2018 m. sausio 1 d. duomenimis pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamujų patalpų: butų (6858) ir kitos gyvenamosios patalpos (59) sudaro 70,60 proc. visų įregistruotų patalpų, gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms (4) tik 0,04 proc. Negyvenamujų patalpų – gamybos, sandeliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 987 (10,07 proc.), administracinių paskirties patalpų – 40 (0,41 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 144 (1,47 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 26 (0,27 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 19 (0,19 proc.), gydymo paskirties patalpos – 20 (0,20 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 1704 (17,39 proc.).

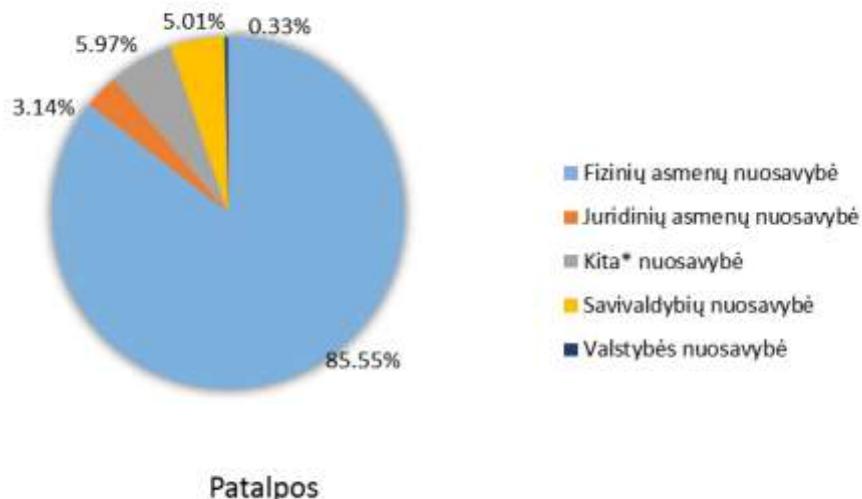


2.13 pav. Pastatų Vilkaviškio r. savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.<sup>23</sup>

Pastatų pasiskirstymas Vilkaviškio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 44037 arba 90,52 proc. visų įregistruotų (48650) pastatų; juridiniams asmenims – 1486 pastatų (3,05 proc.), valstybės nuosavybė – 208 pastatų (0,43 proc.), savivaldybių nuosavybė – 437 pastatai (0,90 proc.), kita nuosavybė – 2482 pastatai (5,10 proc. visų įregistruotų pastatų).

<sup>22</sup> Ibid.

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



2.14 pav. Patalpų Vilkaviškio r. savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2018 m. sausio 1 d.<sup>24</sup>

Patalpos Vilkaviškio rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 8382 patalpos (85,55 proc.), juridiniams asmenims – 308 patalpos (3,14 proc.), valstybės nuosavybė – 32 patalpos (0,33 proc.), savivaldybių nuosavybė – 491 patalpa (5,01 proc.), likusią dalį – 585 patalpos (5,97 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (9798) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

### 2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2014–2018\* m. Vilkaviškio r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius<sup>\*\*25</sup>

Vilkaviškio rajono savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018\* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2014 metais, mažiausiai – 2015 m. 2016 metais perleista 17,05 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais. 2016 metais pastatų ir patalpų parduota 19 (4,77 proc.)

<sup>24</sup> Ibid.

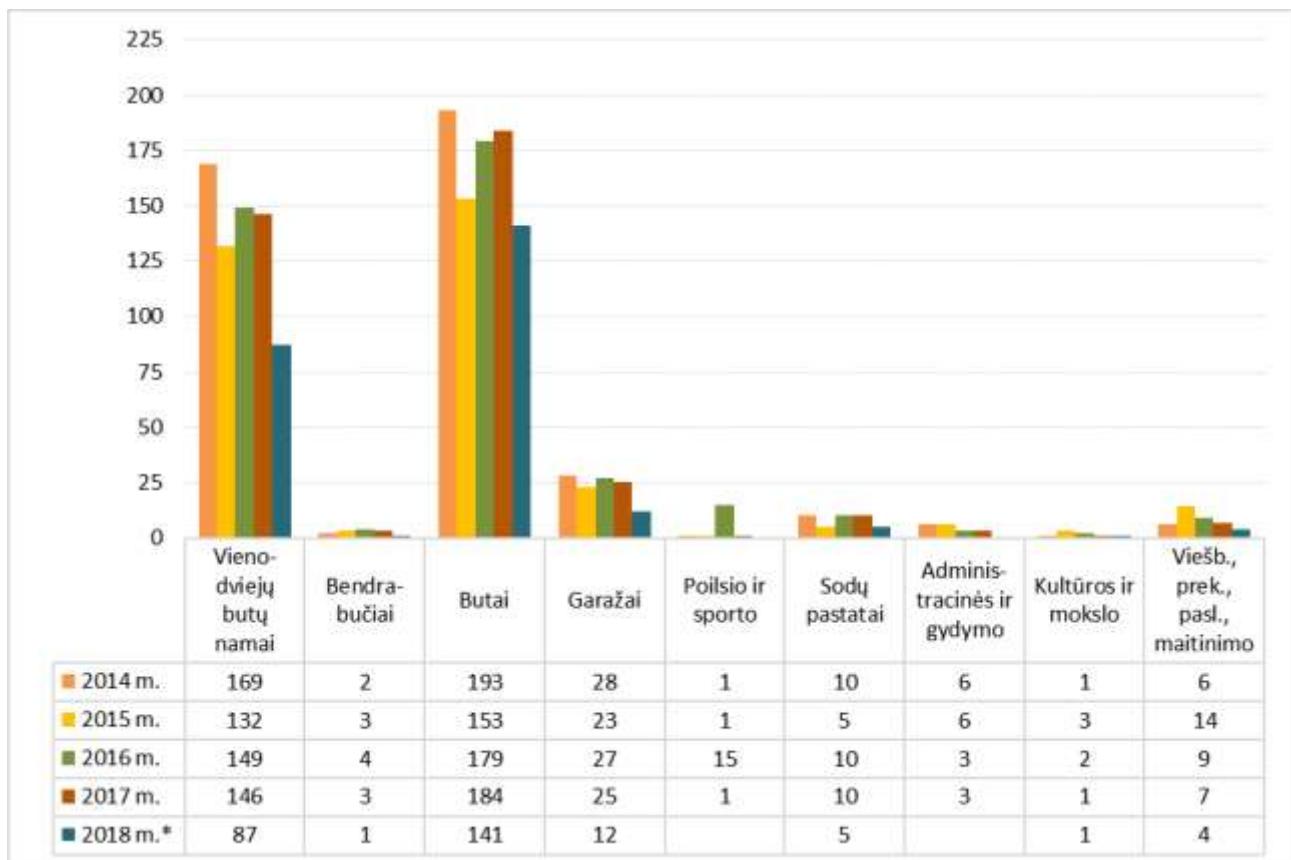
\* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė. Taip pat pastatai, kuriems nuosavybės teisės neįregistruotos.

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

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

<sup>25</sup> VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

mažiau. 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. Vilkaviškio r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirties grupes<sup>26</sup>

Vilkaviškio rajono savivaldybėje 2014–2018\* metų laikotarpių pirkimo – pardavimo sandoriais iš viso perleista 1723 nekilnojamomo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami – parduodami vieno – dviejų butų namai, butai ir garažų pastatai.

2017 m. daugiausia parduota butų – 184, tai yra 2,79 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 179 butai. Pirkimo – pardavimo sandoriais perleistų vieno ir dviejų butų gyvenamujų namų skaičius 2017 m. – 146, 2,01 proc. mažiau nei 2016 metais, tačiau tai yra 11,8 proc. mažiau nei 2014 m., kai buvo perleista 169 vieno - dviejų butų gyvenamieji namai. Vilkaviškio rajone aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamomo turto objektų rinka: 2017 m. perleisti 25 garažų paskirties pastatai, 2016 m. – 27, 2015 m. – 23 pastatai. 2017 m. perleista 3 bendrabučių paskirties objektai, 10 sodų paskirties objektų.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo bei švietimo ir kultūros nekilnojamomo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusią sandorių skaičius mažas ir tiesiekia apie 5,8 proc. visų 2017 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamomo turto objektų.

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

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

<sup>26</sup> VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamomo turto registro duomenų bazės duomenys.

### 3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

#### 3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu) 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 nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (2 butų past.)		
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)	Butai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (butų)		
3.	Gyvenamoji (i.v. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamujų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administraciniė	Administraciniė 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 vertę apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

- čia:  $RV$  – vertinamo objekto rinkos vertę,  
 $PK$  – lyginamo objekto (anologo) pardavimo kaina,  
 $PV$  – patikslinimų vertę (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 į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertę surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, atėmus visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertę apskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r,$$

- čia:  $OV$  – vertinamo objekto rinkos vertę,  
 $GP$  – 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 (statybinės 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 kiekjį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m<sup>3</sup> (1 m<sup>2</sup> 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 eksploratyvimo 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.

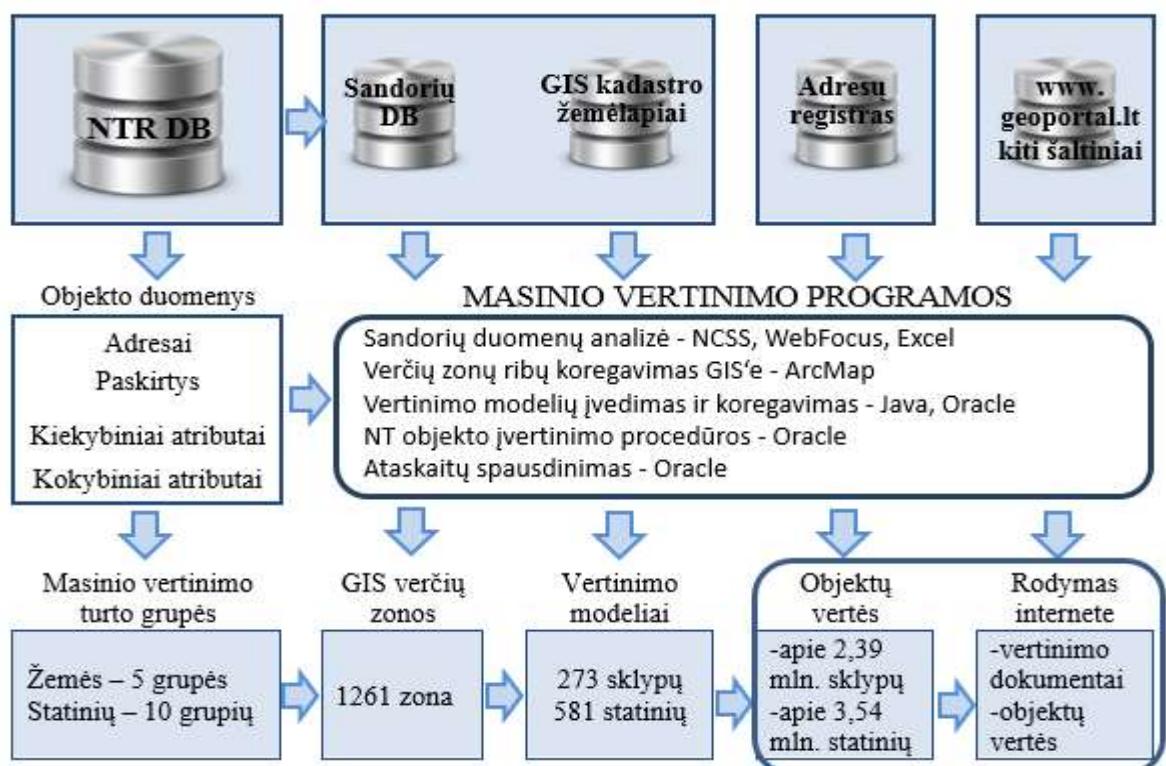
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

### 3.2. Masiniams vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

### 3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisykliės

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 nebuvimą;
4. vienodą sandorių laiką.

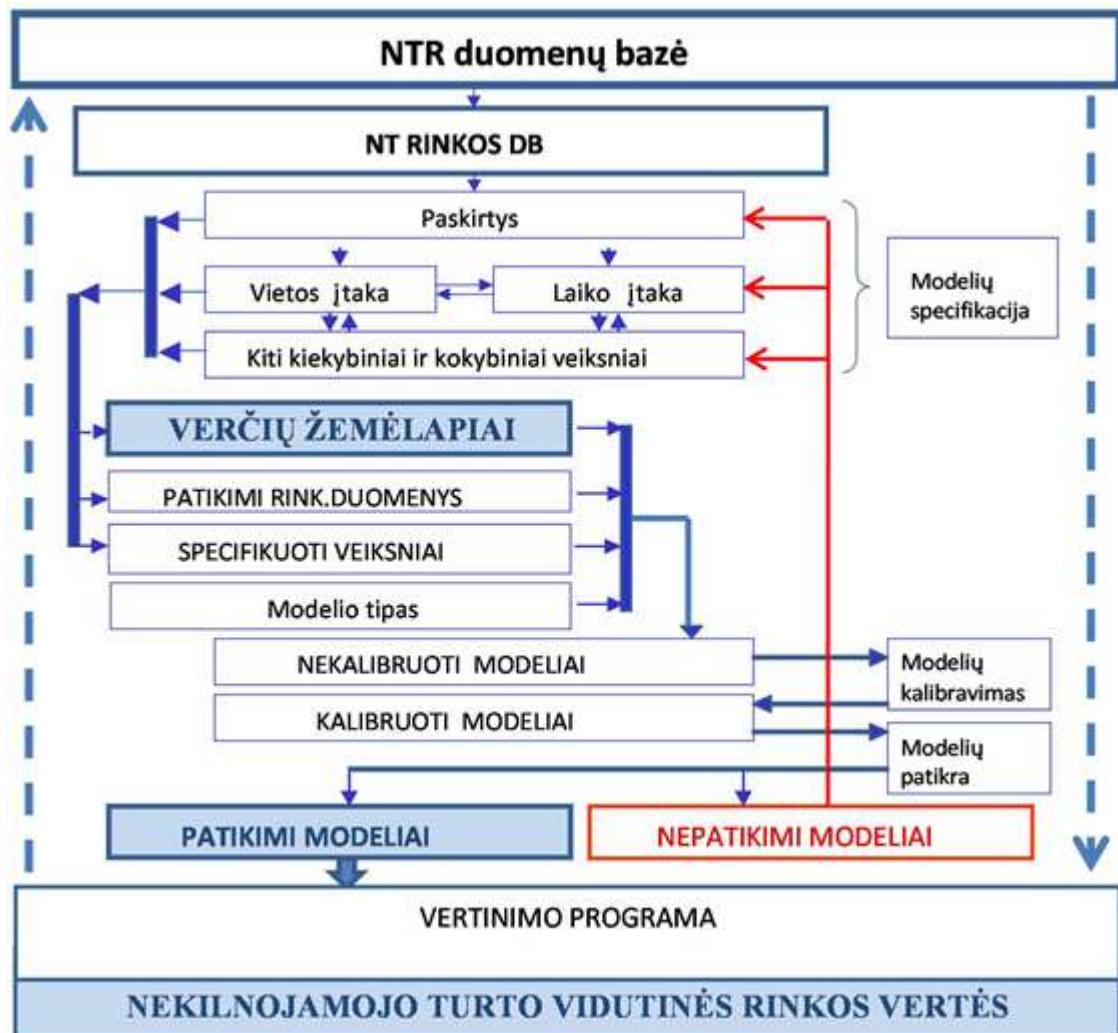
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m<sup>2</sup> kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 pateiktos 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 taisykliės pateiktos 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 užbaigiamama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

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

**Adityvinis modelis.** Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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 (nebuvinas) 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 kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lygyje.

**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 kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

## 4. VERTINIMO MODELIU SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

### 4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

Nekilnoamojo turto masinio vertinimo modelių, taikant lyginamąjį metodą, sudarymui panaudoti Nekilnoamojo 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 nekilnoamojo 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.

Nekilnoamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą lyginamuju 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

Nekilnoamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnoamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 3.2 lentelėje.

Vilkaviškio r. savivaldybės teritorijoje 2014–2018\* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir vieno-dviejų butų namų sandorių, atitinkamai 815 ir 114 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio paskirčių objektų sandorių.

3.2 lentelė. Vilkaviškio r. 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
<b>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	114	17	684	133	110	104
<b>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	815	11	680	175	104	174
<b>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	3	59	146	115	49	140
<b>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	30	23	1091	263	257	197
<b>Administracinių ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	7	15	351	85	120	40
<b>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	95	12	253	49	42	39
<b>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	2	47	67	57	14	57

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

	Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<b>Poilsio ir sporto paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	-	-	-	-	-	-
<b>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	34	14	347	128	79	106
<b>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	1	25	25	25	0	25
<b>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	41	11	62	24	19	14

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

#### 4.3. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

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

**Porinė pardavimų analizė.** Atrenkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atliliki 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 nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

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

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

**Pardavimo kainų tendencijos 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. Išsidėsiusius 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, tokiai kaip objektų fizinių, vietas charakteristikų, įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnių koeficiente reikšmė. Ji parodo laiko veiksnių įtaką pardavimo kainai.

Vilkaviškio r. savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamomo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų 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 nekilnojamomo turto vertinime vietos įtaka įvertinama nekilnojamomo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogenišumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamujų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamomo turto vertei.

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

Žemės sklypams ir statiniams sudaromas bendros verčių zonas (Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Vilkaviškio r. savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamomo 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 nekilnojamomo 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 m<sup>2</sup> kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamomo turto verčių zonas sudarytos laikantis Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

1. *Nekilnojamomo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenis, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamomo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamomo turto verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.*

2. *Nekilnojamomo 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, gyvenamujų 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 zonas 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 vienos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinius aprašymas tampa nereikalingas objekto geografinės vienos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytyų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose 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/](http://www.regia.lt/zemelapis/). Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

Vilkaviškio r. 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 paaiškinimas**

Vilkaviškio rajono savivaldybėje sudaryta 13 verčių zonų, iš kurių Vilkaviškio mieste – 2, likusioje savivaldybės teritorijoje – 11.

56.1.1. zonai priklauso Vilkaviškio miesto centras. Šioje zonoje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centralai, bankai, poliklinika, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka.

56.1.2. tai likusi miesto dalis, kuri apgaubia centrinę dalį (56.1.1. zoną). Zonoje esančių žemės sklypų vertė, butų kainos bei gyvenamujų namų kainos pagal statybos metus, statybines medžiagas ir dizainą yra panašios. Šioje zonoje yra didžioji dalis gamybinių, sandeliavimo bei administracinių pastatų.

56.2. zona – Vilkaviškio priemiesčio zona, apimanti aplink miestą 4-8 kilometrų spinduliu kaimiškias vietoves. I šią zoną įeina nemaža dalis mėgėjiškų sodų bendrijų. Čia nekilnojamojo turto kainos yra didesnės nei likusioje savivaldybės dalyje.

56.3. zonai priklauso Kybartų miestas, o 56.4. zonai - Virbalio miestas. Šie miestai yra žymiai didesni ir tankiau apgyvendinti už kitus rajono miestelius. Abiejose zonose nekilnojamojo turto kainos yra panašios. Nedidelis atstumas nuo Vilkaviškio miesto, geras susisiekimas, pasienis su Kaliningrado sritimi (Rusija) bei neaukštos turto kainos – tai pagrindiniai šių zonų nekilnojamojo turto paklausos kriterijai.

56.5. zona – Pilviškių mstl., 56.6. zona – Bartninkų mstl., 56.7. zona – Gražiškių mstl., 56.8. zona – Keturvalakių mstl., 56.9. zona – Vištyčio mstl. Jie yra panašaus dydžio, vyraujančių pastatų pagrindinės konstrukcijos bei statybos metai panašūs, taip pat panašios ir nekilnojamojo turto kainos.

56.10. zonai priklauso Gižų k. Jo negalima lyginti su kitais savivaldybės kaimais, nes šis kaimas yra netoli Marijampolės miesto ir nekilnojamomo turto kainos yra didesnės negu kituose Vilkaviškio rajono savivaldybės kaimuose.

56.11. zona – Bartninkų sen., Gražiškių sen., Vištyčio sen., Pajevonio sen., Keturvalakių sen. kaimai. Šioje zonoje nekilnojamomo turto pardavimo kainos yra panašios kaip ir 56.12. zonoje, išskyrus žemės ūkio paskirties žemės sklypus.

#### **4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka**

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

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

#### **4.6. Rinkos modeliavimas**

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

Nekilnojamomo 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 nekilnojamomo 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 Kalvarijos, Šakių r., Vilkaviškio r. savivaldybių teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamomo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamomo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių  $1 \text{ m}^2$  kainos medianos ir bendrabučių sandorių  $1 \text{ m}^2$  kainos medianos, yra 40 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiente 0,60.

Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas

<b>Verčių zona</b>	<b>Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/<math>\text{m}^2</math></b>	<b>Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/<math>\text{m}^2</math></b>	<b>Koeficientas</b>
14.1	163	95	0,58
42.1.1	369	207	0,56
56.1.1	233	143	0,61

56.1.2	250	165	0,66
		Koeficientų vidurkis:	0,60

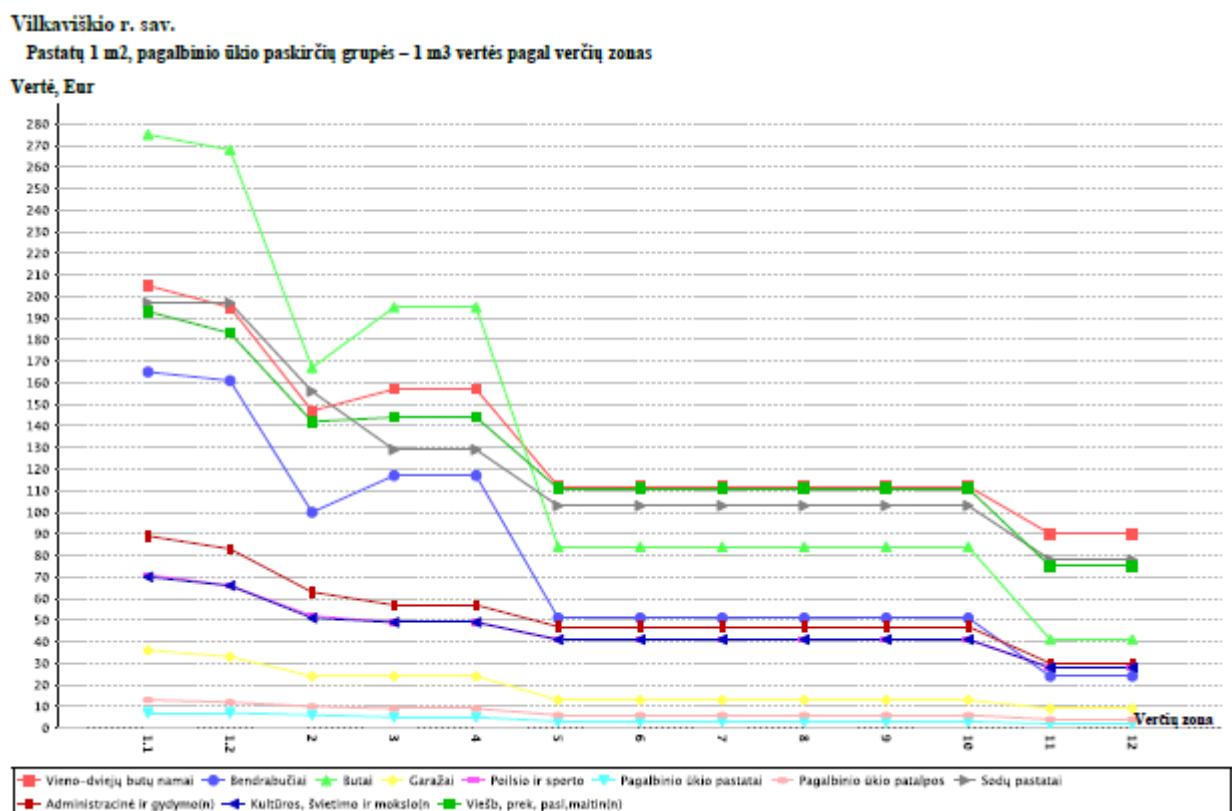
#### 4.7. Ekspertinis vertinimas

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

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

#### 4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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



4.1 pav. Vilkaviškio r. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės 1 m<sup>2</sup> vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m<sup>2</sup> vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskiru 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.

Vilkaviškio r. savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti interneto puslapje

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

## 5. VERTINIMO MODELIU SUDARYMAS VERTINANT PAJAMU METODU

### 5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Lietuvos Respublikos nekilnojamomo 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 metadas 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 metadas 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.

Nekilnojamomo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu taikytas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Šis metadas 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.

Nekilnojamomo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamomo 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.

Nekilnojamomo turto verčių žemėlapių 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 nekilnojamomo turto grynujų pajamų nustatymas;
6. Kapitalizavimo normos nustatymas;
7. Žemės įtakos koeficiente statinyje nustatymas;
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamomo 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:  $BP = (\text{vid. nuomas vertė} \times (\text{BnPl-PgPl} \times 0,25)) \times 12,$

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. Vilkaviškio r. savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Vilkaviškio r. sav. pradinių nuomas kainų duomenų statistiniai rodikliai

Nuomas sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administraciniės ir gydymo paskirčių grupė</i>					
5	1,79	1,3	1,18	0,89	3,85
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>					
3	2,75	2,36	2,89	0,07	5,82

Nekilnojamojo turto nuomas rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Vilkaviškio r. sav. užfiksotų 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 Vilkaviškio r. sav. komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu, t.y. Vilkaviškio r. sav., Kazlų Rūdos sav., Šakių r. sav. ir Kalvarijos sav., nuomas kainos.

### 5.3 lentelė. Vilkaviškio r. sav. nuomas kainų duomenų statistiniai rodikliai

Nuomas kainų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Administracinių ir gydymo paskirčių grupė					
47	2,70	2,57	1,66	0,60	7,79
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė					
32	3,89	2,99	2,41	1,01	9,66

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 –  $1 \text{ m}^2/\text{m}\text{€}$  – 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 nekilnojamamojo 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 lemiančių veiksnių ir nekilnojamamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus.

Vadovaujantis Nekilnojamamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamamojo 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. Nekilnojamamojo 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. Vilkaviškio r. savivaldybė turi 13 verčių zonų, 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.

Vilkaviškio r. savivaldybėje 2018 m. rugpjūčio 1 d. nuomas verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę, taip pat nekilnojamamojo 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 laipsnus turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiamā

nekilnojamojo turto veiksnių 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.

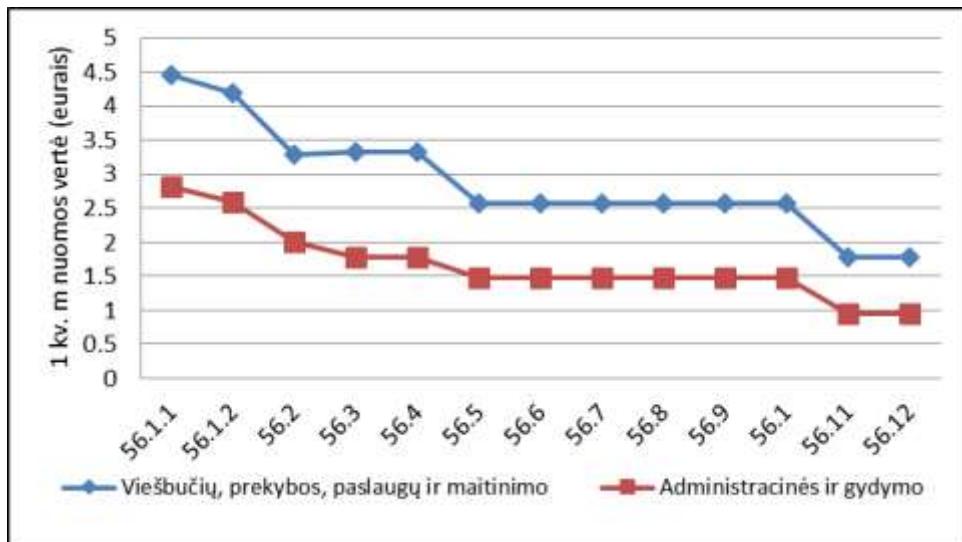
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:  $S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \dots \times X_p^{bp}$ ,

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 patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibréžtumo (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. Vilkaviškio r. 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 ( $\text{Eur}/\text{m}^2/\text{mén.}$ ), apskaičiuotos pagal parenktus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomas vertės ( $\text{Eur}/\text{m}^2/\text{mén.}$ ) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytių vidutinių nuomas verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atliliki rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Vilkaviškio r. 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 nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

*Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomos vertė) × 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. Vilkaviškio r. savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo (administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,2) = 0,8.

**Turtui tenkančios metinės išlaidos.** Sudarant Vilkaviškio r. 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	Procentais
Nekilnojamojo turto mokesčis <sup>1</sup>	Administracinė ir gydymo	1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
Draudimas <sup>2</sup>	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos <sup>3</sup>	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos <sup>4</sup>	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

*1. Nekilnojamojo turto mokesčis. Vilkaviškio r. savivaldybės 2017 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. B-TS-780 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 1 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:*

*Nekilnojamojo turto mokesčis = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,01.*

*Statinio mokesčinė vertė skelbiama interneto puslapyje*

[http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](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 daiktų išsigijimo 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 nekilnojamomo 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 nekilnojamomo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

- nekilnojamomo 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 grynašias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamomo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. I skirtinges kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomas mokesčio dydis remiasi realaja 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 nekilnojamomo 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 metodui ir susietų investicijų metodui** 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 metodui** 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 metodui** 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 supriėšinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnį 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:

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

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.

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

Vilkaviškio r. 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	Įsigytas plotas, m <sup>2</sup>	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2018/03/26	Kalvarijos sav.	Kalvarija	Laisvės g.	Prekybos	6000	27.6400	537	8.95
2017/12/18	Kalvarijos sav.	Jusevičiai	Ugniagesių g.	Maitinimo	36300	272.8200	1215	12.44
2018/03/23	Marijampolės sav.	Marijampolė	Vasario 16-osios g.	Prekybos	33000	56.7000	2797	8.48
2018/02/22	Marijampolės sav.	Marijampolė	Vytauto g.	Prekybos	15000	30.2000	1612	10.74
2018/02/15	Marijampolės sav.	Marijampolė	V. Kudirkos g.	Prekybos	32000	72.1700	2933	10.68
2017/04/28	Marijampolės sav.	Marijampolė	Kauno g.	Paslaugų	30000	71.0500	3595	11.99

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m <sup>2</sup>	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2018/05/07	Marijampolės sav.	Marijampolė	Draugystės g.	Paslaugų	10500	27.2200	1284	12.22
2018/02/01	Marijampolės sav.	Marijampolė	Gėlyno g.	Prekybos	9760	19.2300	1107	12.18
2017/12/20	Marijampolės sav.	Marijampolė	Kauno g.	Paslaugų	16000	34.9200	1733	10.84
2018/05/03	Vilkaviškio r. sav.	Vilkaviškis	Gedimino g.	Prekybos	15000	41.4700	1208	8.05
2017/01/18	Vilkaviškio r. sav.	Serdokai	Gelių g.	Maitinimo	49500	251.7300	2375	8.76
2018/07/03	Šakių r. sav.	Šakiai	Aušros g.	Prekybos	48400	20.4000	282	8.15
2017/10/12	Šakių r. sav.	Šakiai	Vytauto g.	Paslaugų	10000	54.2800	1198	11.99
2018/01/18	Šakių r. sav.	Išdagai	Žiedo g.	Prekybos	4242	41.6400	362	8.52
2017/03/10	Šakių r. sav.	Gelgaudiškis	Taikos g.	Prekybos	11495	64.2800	899	7.81
2017/01/27	Šakių r. sav.	Gelgaudiškis	Taikos g.	Prekybos	11495	64.2800	899	7.81
<b>Kapitalizavimo norma priimama</b>								<b>10,00</b>
2018/02/19	Kazlų Rūdos sav.	Kazlų Rūda	S. Daukanto g.	Administracijė	21000	396.4900	2779	13.22
2018/05/23	Marijampolės sav.	Marijampolė	Vytauto g.	Administracijė	30000	143.5600	2383	7.96
2018/03/02	Marijampolės sav.	Marijampolė	Vytauto g.	Administracijė	250000	979.2300	16433	7.50
2017/10/26	Marijampolės sav.	Marijampolė	Jono Dailidės g.	Administracijė	121000	526.5200	11433	9.44
2017/06/08	Marijampolės sav.	Marijampolė	Kauno g.	Administracijė	98010	175.0700	3760	11.53
2017/06/08	Marijampolės sav.	Marijampolė	Kauno g.	Administracijė	98010	66.2100	1493	11.56
2017/06/08	Marijampolės sav.	Marijampolė	Kauno g.	Administracijė	98010	291.8500	6049	11.52
2017/04/06	Marijampolės sav.	Marijampolė	Jaunimo g.	Administracijė	33808	141.5500	2901	8.59
2018/05/04	Marijampolės sav.	Marijampolė	Statybininkų g.	Administracijė	16574	65.3200	1050	11.28
2018/03/15	Marijampolės sav.	Marijampolė	Vytauto g.	Administracijė	80000	25.6700	424	8.10
2018/05/24	Marijampolės sav.	Šunskai	Varpo g.	Administracijė	20000	420.3700	1655	8.20
2018/04/18	Šakių r. sav.	Šakiai	Birutės g.	Administracijė	19000	312.0000	2183	11.47
2017/10/04	Šakių r. sav.	Paluobiai	Alyvų g.	Administracijė	2670	130.6300	198	8.25
<b>Kapitalizavimo norma priimama</b>								<b>10,00</b>

## 5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamomo 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 prielaida, 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

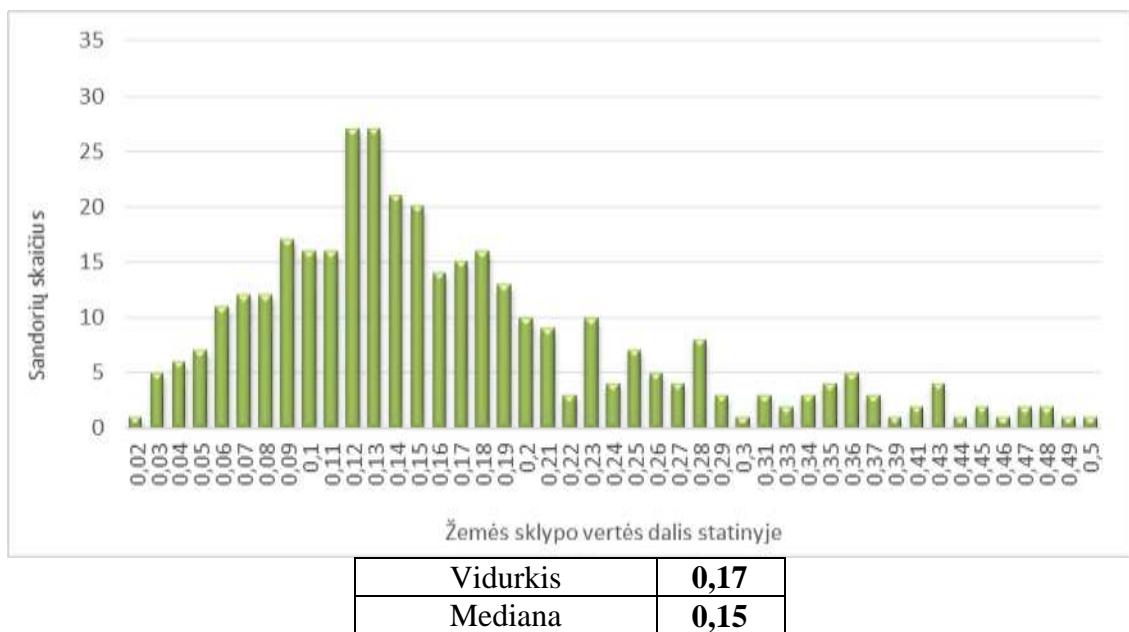
atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.6 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 dalyvavusiu objektų vertė, nustatyta masiniu vertinimu	350 000				250 000

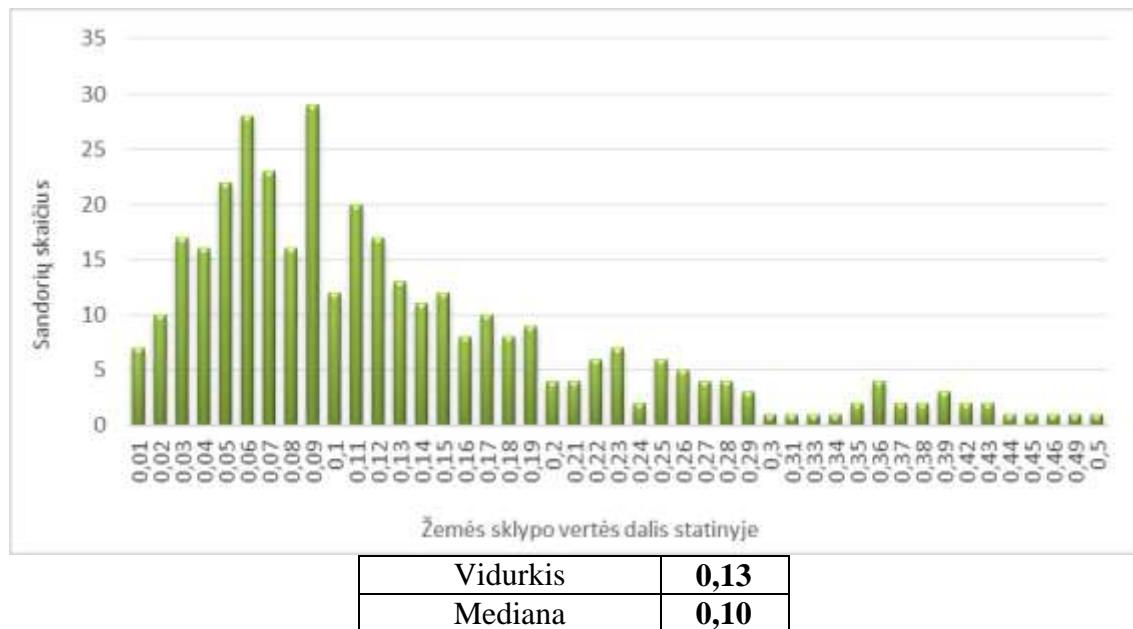
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2013–2018\* m. Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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.

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



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

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

## 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 lyginamuju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Vilkaviškio r. 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.

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

Zonos Nr.	Ivertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m <sup>2</sup> )	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m <sup>2</sup> )	Verčių procentinis skirtumas (%)
<b>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</b>				
56.1.1	56	94,85	103,50	-8,36%
56.1.2	27	74,81	81,67	-8,40%
56.2	6	73,33	85,37	-14,11%
56.3	35	60,11	69,46	-13,46%
56.4	7	60,63	70,04	-13,44%
56.5	7	47,49	54,97	-13,60%
56.6	3	51,25	59,23	-13,48%
56.7	1	50,84	58,73	-13,44%
56.8	2	53,03	61,44	-13,69%
56.9	7	51,77	59,85	-13,50%
56.10	1	51,09	59,16	-13,65%
56.11	11	32,79	37,91	-13,51%
56.12	52	31,34	36,14	-13,30%
<b>Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė</b>				
56.1.1	118	205,99	216,18	-4,71%
56.1.2	35	203,84	211,59	-3,67%
56.2	5	149,66	168,26	-11,05%
56.3	61	154,59	168,71	-8,37%
56.4	7	162,14	128,76	-8,67%
56.5	16	117,59	123,36	-6,06%
56.6	2	121,33	134,67	-9,91%
56.7	1	123,61	136,78	-9,63%
56.9	7	124,48	136,73	-8,96%
56.10	1	130,39	144,88	-10,00%
56.11	16	80,29	88,48	-9,25%
56.12	62	81,59	90,49	-9,84%

Vadovaudamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilkaviškio r. 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 konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus

panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamomo turto registre, todėl Nekilnojamomo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusiu nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamomo turto nuomas rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Vilkaviškio r. savivaldybėje nepakako Nekilnojamomo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomas sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kinas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamomo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomas kinas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomas kinas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomas rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamomo 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 Nekilnojamomo turto registre įregistruotų nuomas sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamomo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, ir Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindinti vertinamo nekilnojamomo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamomo turto vidutines rinkos vertes objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamomo 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 kintamųjų 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, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

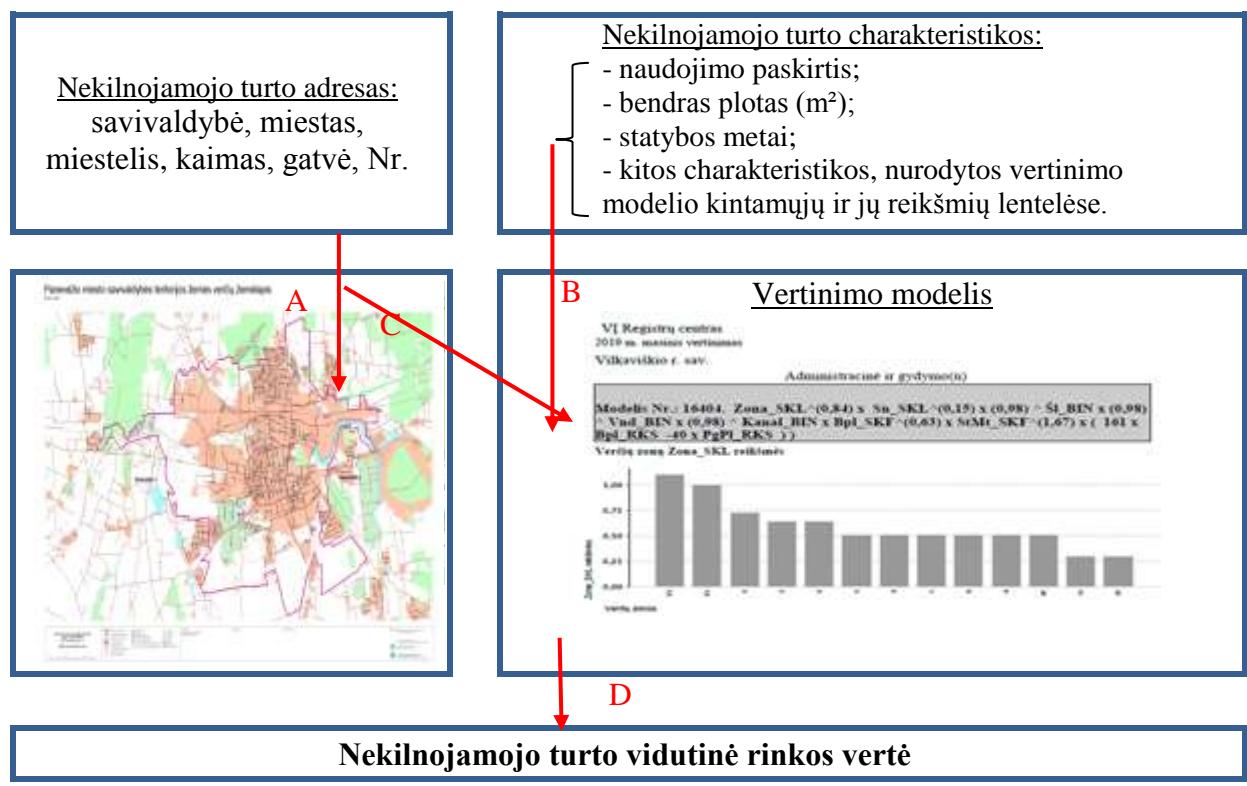
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai 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 zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklė).

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	-Vilkaviškio r. sav., Kybartų miestas, J.Basanavičiaus g.
Naudojimo paskirtis	- administracinė
Zona	- 56.3
Pastato statybos metai	-2006
Sienų tipas	- metalas su karkasu
Aukštasis	-pirmas
Šildymas	-vietinis centrinis
Vandentiekis	-komunalinis
Nuotekų šalinimas	-komunalinis
Objekto bendras plotas kv. m	- 763,61
Pagalbinis plotas kv. m	- 81,67

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

VĮ Registrų centras  
2019 m. masinis vertinimas

Vilkaviškio r. sav.

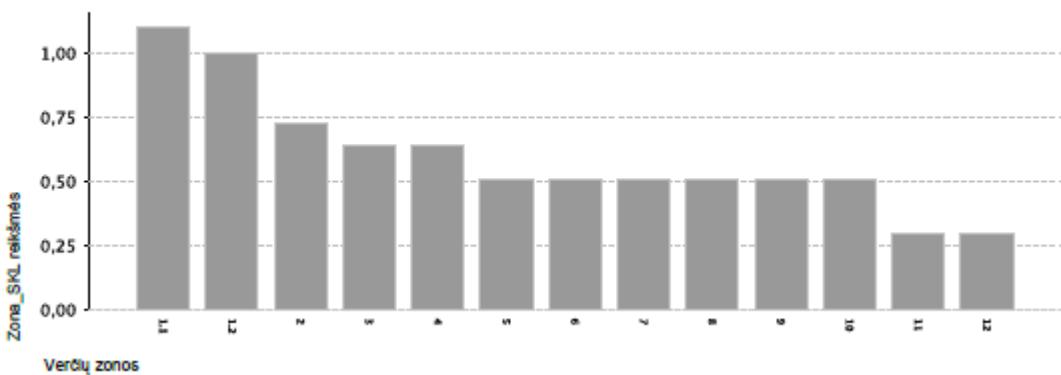
Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 16404. Zona\_SKL<sup>(0,84)</sup> x Sn\_SKL<sup>(0,15)</sup> x (0,98) ^ Šl\_BIN x (0,98)  
^ Vnd\_BIN x (0,98) ^ Kanal\_BIN x Bpl\_SKF<sup>(0,63)</sup> x StMt\_SKF<sup>(1,67)</sup> x ( 161 x  
Bpl\_RKS -40 x PgPl\_RKS ))

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

Vilkaviškio r. sav., Kybartų miestas, J.Basanavičiaus g. yra 56.3 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Administracinės paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.15
Akmenbetonis	0.58	Arbostementis su karkasu	0.4	Blokelini	1.0
Gelbtetonic plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.4	Metolas su karkasu	0.58
Molis	0.4	Monolitinis gelbtetonic	0.9	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.58	Stiklas su karkasu	0.58

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.98
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krovininis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0

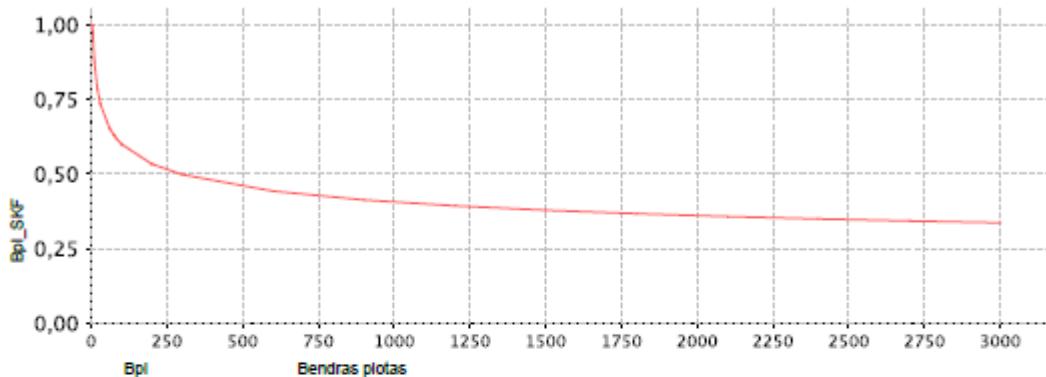
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN			Pagrindas: 0.98
Kommunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

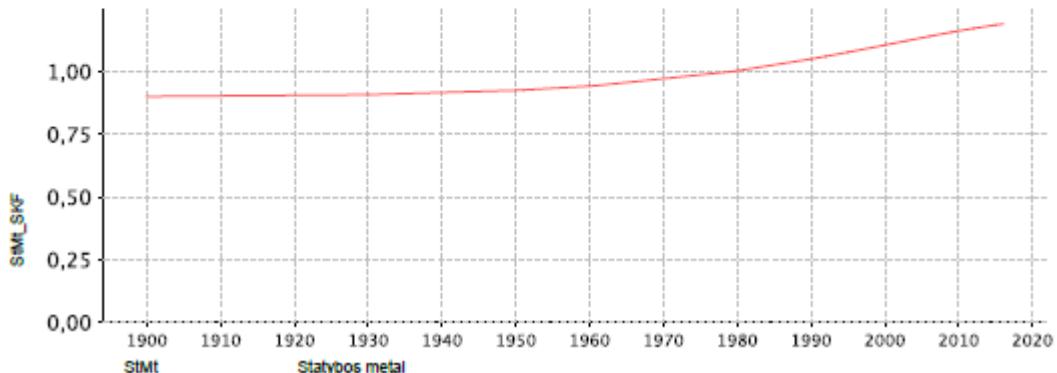
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.98
Kommunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF			0.63



Statybos metai	StMt_SKF	1.67



7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuju metodu iškarpa (pagalbinio vertinamojo modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės)

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

$$S=0,64^{0,84} \times 0,58^{0,15} \times 0,98^0 \times 0,98^0 \times 0,98^0 \times 0,66^{0,63} \times 1,05^{1,67} \times (161 \times 763,6 - 40 \times 81,67) = 0,69 \times 0,92 \times 1 \times 1 \times 0,77 \times 1,08 \times 119672 = 63175 \text{ Eur, suapvalinus } 63200 \text{ Eur.}$$

Išvada: Kybartų mieste, administracinės paskirties metalo su karkasu pastato, statyto 2006 m., 763,61 kv. m bendro ploto, 81,67 kv. m pagalbinio ploto, vidutinė rinkos vertė apskaičiuota lyginamuju metodu yra 63 200 Eur.

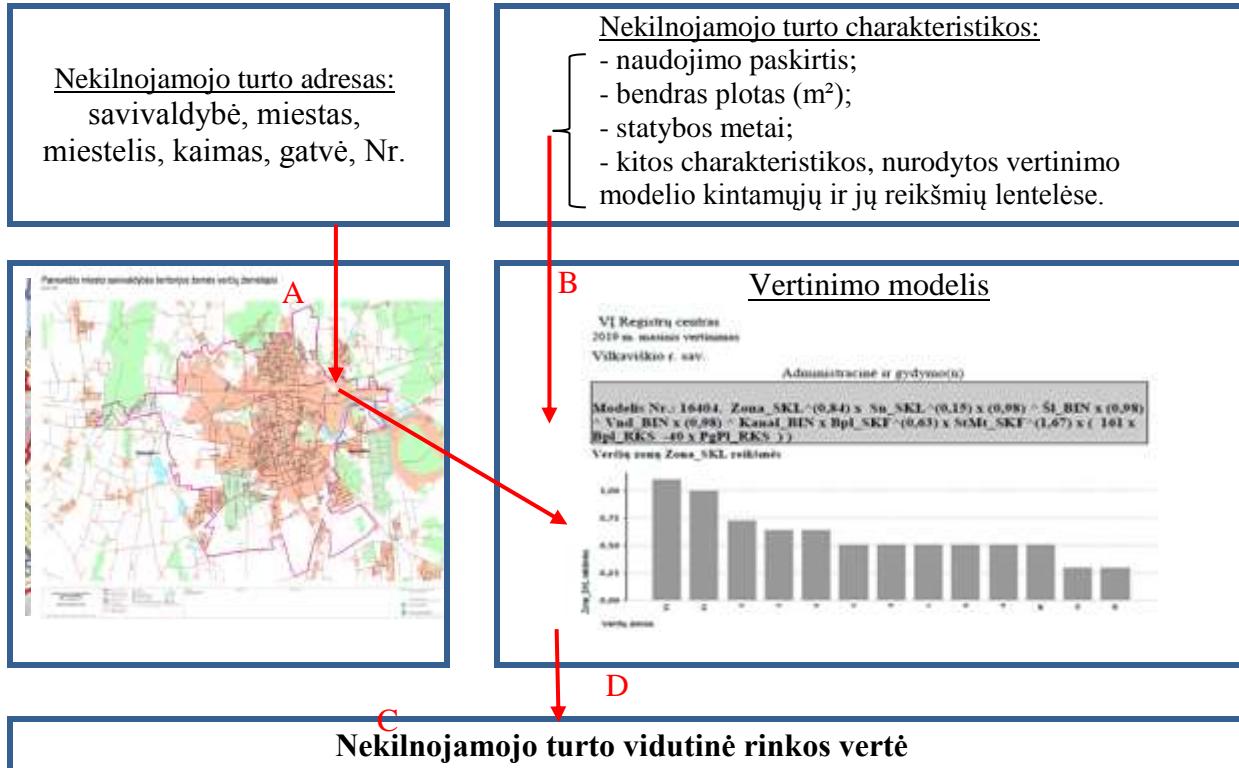
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, išrašytą 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. Išrašius 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	-Vilkaviškio r. sav., Kybartų miestas, J.Basanavičiaus g.
Naudojimo paskirtis	- administracinė
Zona	- 56.3
Pastato statybos metai	-2006
Sienų tipas	- metalas su karkasu
Aukštetas	-pirmas
Šildymas	-vietinis centrinis
Vandentiekis	-komunalinis
Nuotekų šalinimas	-komunalinis
Objekto bendras plotas kv. m	- 763,61
Pagalbinis plotas kv. m	- 81,67

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

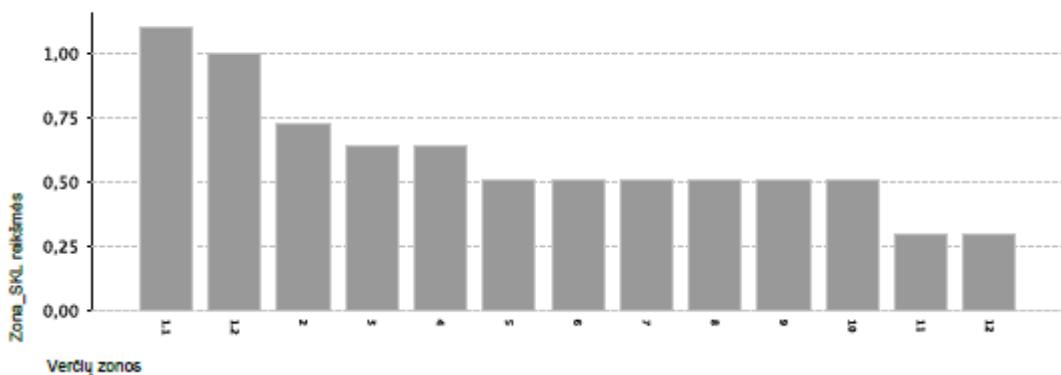
#### Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6550. Zona\_SKL<sup>(0,84)</sup> x Sn\_SKL<sup>(0,15)</sup> x (0,98) <sup>^</sup> Šl\_BIN x (0,98) <sup>^</sup> Vnd\_BIN x (0,98) <sup>^</sup> Kanal\_BIN x Bpl\_SKF<sup>(0,63)</sup> x StMt\_SKF<sup>(1,67)</sup> x 2,63 )

7.5 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (vertinimo modelis)

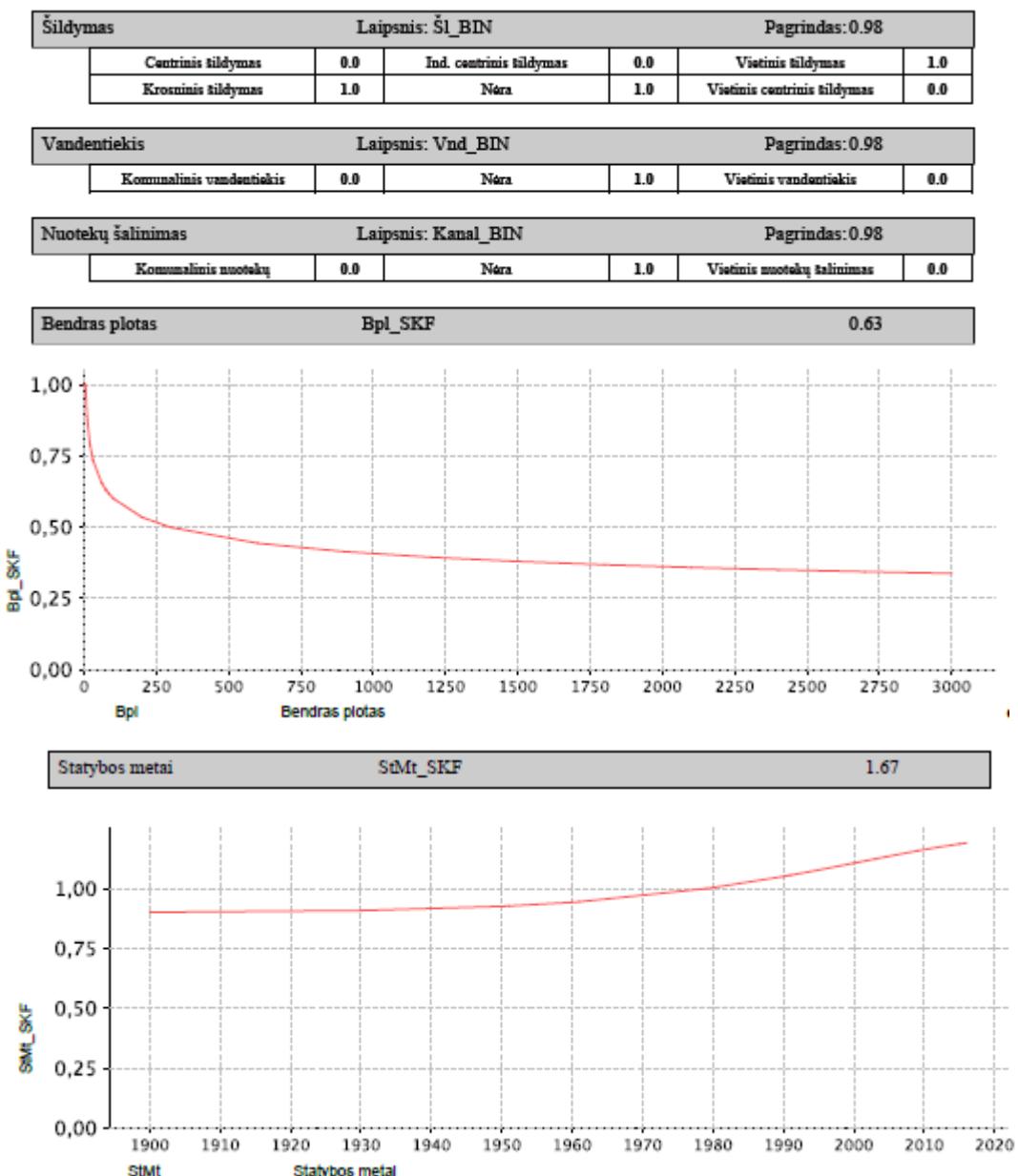
Vilkaviškio r. sav., Kybartų miestas, J.Basanavičiaus g. yra 56.3 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Paslaugų paskirties grupės modelio kintamuju ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



#### Modelio kintamuju taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.15	
Akmenbetonis	0.58	Asbestcementinis su karkasu	0.4	Blokeliai	1.0	
Gelžbetonio plotas	0.9	Medis su karkasu	0.4	Metolas su karkasu	0.58	
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.58	
Plytos	1.0	Rąstai	0.58	Stiklas su karkasu	0.58	



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

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

$$S=0,64^{0,84} \times 0,58^{0,15} \times 0,98^0 \times 0,98^0 \times 0,98^0 \times 0,66^{0,63} \times 1,05^{1,67} \times 2,6 = 0,69 \times 0,92 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,77 \times 1,08 \times 2,63 = 1,39 \text{ Eur.}$$

Suskaičiavus vertinamo objekto  $1 \text{ m}^2$  vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

**Vilkaviškio r. sav.****Administracinių 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 - mokesčinė vertė  
 VRV - vidutinė rinkos vertė  
 BnPl - bendras plotas  
 PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

**Pajamų rodikliai**

Paskirtis:	Administracinė
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas
Remo%	Remonto išlaidų procentas
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas
Užim%	Užimtumo procentas
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas
56.1.1	0,85
56.5	0,9
56.10	0,9
56.1.2	0,85
56.6	0,9
56.11	0,9
56.2	0,9
56.7	0,9
56.12	0,9
56.3	0,9
56.8	0,9
56.4	0,9
56.9	0,9

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

Atliekame skaičiavimus:

$$\text{BP} = 1,39 \times (763,61 - 81,67 \times 0,25) \times 12 = 12396 \text{ Eur},$$

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

$$((12396 (75/100)) - (51000 \times (1/100) + 63200 \times (0,1/100) + 12396 \times (2/100) + 12396 (2/100))) / (10/100) \times 0,9 = 73451 \text{ Eur.}$$

Išvada: Kybartų mieste, J.Basanavičiaus g. administraciniės paskirties metalo su karkasu pastato, statyto 2006 m., 763,61 kv. m. bendro ploto, 81,67 kv. m. pagalbinio ploto vidutinė rinkos vertė apskaičiuota pajamų metodu yra 73 500 Eur.

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

#### **7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka**

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

*Apskaičiuojant nekilnojamomojo 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

Nekilnoamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro direktoriaus įsakymu patvirtintais Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnoamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų 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 skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje [http://www.registracentras.lt/masvert/paieska\\_obj.jsp](http://www.registracentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp) ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje [www.regia.lt](http://www.regia.lt), paieškos laukे įvedus statinio unikalų numerį.

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

L. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registratorius pareigas



Kazys Maksvytis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnoamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000144)



Alma Cikockienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnoamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A 001636)



Zita Savukaitienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnoamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A 001252)



Nijolė Valaitienė

## 9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 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*. Audit, 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. Nekilnojamojos turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijoje, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: [www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf](http://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 Vilkaviškio rajono  
savivaldybės teritorijos nekilnojamojo  
turto masinio vertinimo ataskaitos  
Nr. SVM-25  
1 priedas

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

2018 m. spalio 11 d.

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2018 m. rugėjo 24 d. iki spalio 5 d. pristatė Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2018 m. rugėjo 7 d. buvo paskelbta leidinyje „Santaka“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatyta 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatėjo né viena gyventojas, telefonu tai pat niekas nesidomėjo. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A 001636)

Zita Savukaitienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

2018-12-27 Vilkaviškio rajono  
savivaldybės teritorijos nekilnojamojo  
turto masinio vertinimo ataskaitos  
Nr. SVM-25  
2 priedas

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

2018 m. spalio 16 d.

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

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A 001636)

Zita Savukaitienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė