



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

**JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA**

Nr. NSVM-149 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas Nekilnojamasis turtas, Jonavos rajono savivaldybė

Vertinimo data 2020-08-01

Ataskaitos surašymo data 2020-01-01–2020-12-01

Vertinimo atvejis Istatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais
(privalomas turto arba verslo vertinimas)

Vertinimo tikslas Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir
kitais teisės aktų nustatytais tikslais

Turtą įvertino ir ataskaitą parengė Valstybės įmonė Registrų centras
(jm. k. 124110246)

Turto vertintojai Algimantas Bubliauskas
Martynas Bukelis
Mindaugas Saldauskas

Kaunas, 2020 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas.....	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	5
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas.....	10
2.2. Gyventojų skaičius.....	10
2.3. Gyventojų migracija	11
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	12
2.5. Įmonių skaičius	13
2.6. Nedarbo lygis	13
2.7. Investicijos	14
2.8. Statybos leidimai	15
2.9. Statinių statistiniai duomenys	17
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	20
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	23
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	23
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	25
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	26
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	28
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	30
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	30
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	30
4.3. Laiko pataisa	31
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	32
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas	32
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paažinkinimas	33
4.5. Rinkos modeliavimas	33
4.6. Ekspertinis vertinimas	34
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra	34
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	36
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	36
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	37
5.2.1. Jonavos rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	37
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	38
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	38
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	39
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynuų pajamų nustatymas	40
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	41
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	43

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	46
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	48
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	48
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas	49
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	49
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	50
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	54
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	58
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	59
9. LITERATŪROS SĀRAŠAS	60
10. PRIEDAI	62
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuju metodu, 22 lapai	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 6 lapai	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 7 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 skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių mokesčines ir vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. 1R-52 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

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

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 str. atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto vertinimas).

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 3 d., nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokesčinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius 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 galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.).

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, šešioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas ketvirtajam nekilnojamojo turto (statinių) mokesčinių verčių galiojimo periodui, taip pat nekilnojamojo turto, įregistruoto Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras), 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. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose 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 taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiente patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomas konkurso ir nuomas ne konkurso būdu organizavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomas“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąrašo patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, 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 063562, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 063558, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Algimantas Bubliauskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistas vertinimui, nekilnojamomo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000289);

Martynas Bukelis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610);

Mindaugas Saldauskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistas vertinimui.

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

Lina Kanišauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);

Antanas Tumelionis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas metodininkas, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000149);

Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);

Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamomo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);

Daiwa Wolyniec, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

Rūta Aguarrab, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

Nekilnojamomo 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, nekilnojamomo turto vertinimo įmonių, užsienio šalių masinio vertinimo ekspertais, Geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, panaudota Registru centro ankstesniais metais atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo patirtis. Informacija apie patvirtintas nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registru centro atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Jonavos 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.	Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru 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.	Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru 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.	Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru 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.	Jonavos 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.	Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
8.	Jonavos 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.	Jonavos 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.	Jonavos 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
11.	Jonavos 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.	Jonavos 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.	Jonavos 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
14.	Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-664 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Kauno apskrties savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01

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**

2020 m. rugpjūčio 1 d.

▼ **1.7. Ataskaitos surašymo data**

2020 m. sausio 1 d. – 2020 m. gruodžio 1 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 – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita pateikti vertinimo ataskaitos 6 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Jonavos rajono savivaldybė (2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais) yra labai patogioje geografinėje vietoje, beveik pačiame šalies centre, greta antro pagal dydį Lietuvos miesto - Kauno. Šiaurės vakarų dalyje savivaldybė ribojasi su Kėdainių, rytuose – su Ukmergės bei Širvintų, pietuose – su Kaišiadorių, vakaruose – su Kauno rajonų savivaldybėmis. Nuo Jonavos iki Kauno miesto yra apie 30 km. Rajono teritoriją į 2 dalis – šiaurinę ir pietinę, dalija Neries ir Šventosios upės. Šiaurinėje pusėje prasideda Vidurio Lietuvos lyguma. Žemė čia derlinga, tinkama žemės ūkio veiklai, miškų nedaug. Šioje dalyje palankios sąlygos didelėms žemės ūkio bendrovėms ūkininkauti. Pietinėje rajono dalyje daug miškų, geros sąlygos turizmui plėtoti.

¹ Adresų registro 2020 m. duomenys.

Savivaldybės centro – Jonavos miesto pagrindinė dalis yra dešiniajame Neries krante, kuriam būdingas raiškus reljefas. Savivaldybėje pakankamai išvystytas kelių tinklas. Automagistralės – Kaunas-Jonava-Ukmergė-Panevėžys, Vilnius-Kaunas-Klaipėda ir šalia Jonavos rajono nutiesta tarptautinės automagistralė Via Baltica užtikrina šios savivaldybės gerą ryšį tiek su šalies vidaus, tiek su užsienio verslo partneriais. Jonavoje susikerta geležinkelio magistralės iš Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos. Tarp Kauno ir Jonavos esančiame Karmėlavos miestelyje veikia tarptautinis oro uostas. Paminėti transporto mazgai skatina tarptautinius ryšius, sukuria palankias sąlygas investicijoms, turizmo plėtrai.

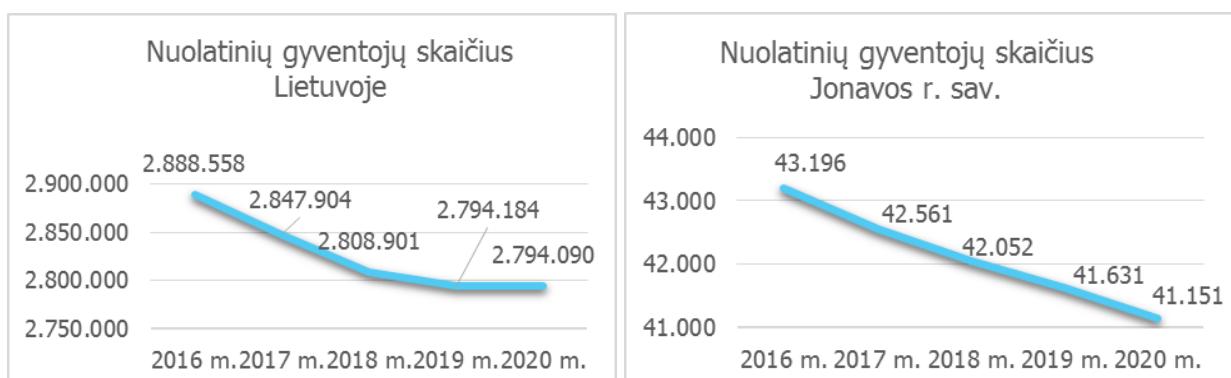
Jonavos mieste yra du pramonės rajonai - šiaurinis ir rytinis, kuriuose vyksta įmonių restruktūrizacija, yra sukurtos palankios sąlygos užsienio investicijų pritraukimui, naujoms verslo ir pramonės įmonėms kurtis.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Jonavos rajono savivaldybės plotas 2019 m. pradžioje buvo 943 kv. km. Tai sudaro apie 12 proc. visos apskrities teritorijos ploto. Savivaldybėje yra vienas miestas – Jonava – ir 3 miesteliai – Panoteriai, Rukla ir Žeimiai. Savivaldybė suskirstyta į 9 seniūnijas.²

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiamą neto tarptautinę migraciją – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiamą natūralią gyventojų kaitą – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Jonavos rajono savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 41 151 gyventojas, tai yra 480 gyventojų (1,2 proc.) mažiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Jonavos rajono savivaldybėje sumažėjo 2 045 gyventojais (4,7 proc.). 2020 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje

² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

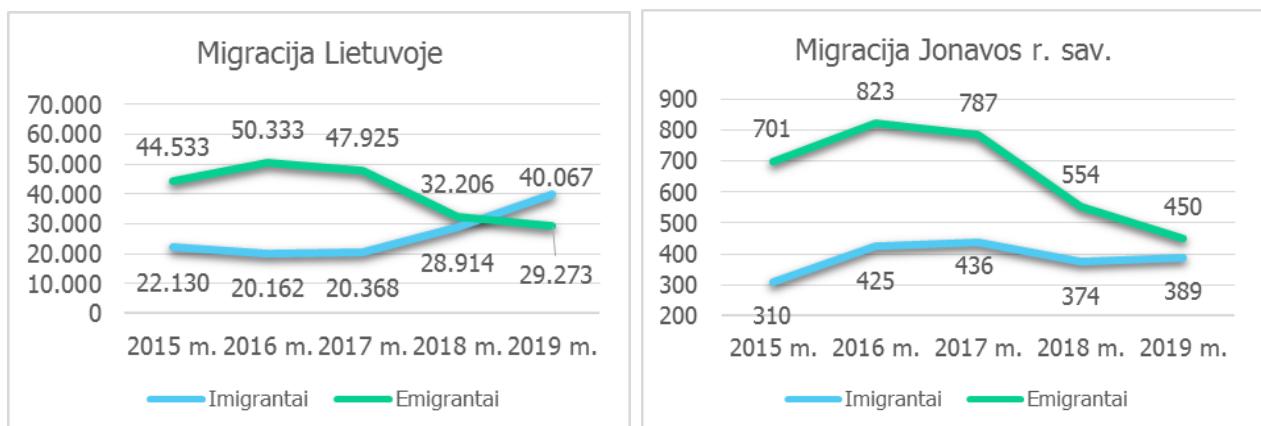
⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

savivaldybės dalyje gyveno 14 728 gyventojai (35,8 proc.), mieste – 26 423 (64,2 proc.). Jonavos rajono savivaldybėje yra vienas miestas – Jonava.

▼ 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Jonavos rajono savivaldybėje migracijos saldo 2015–2019 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2019 metus lyginant su 2018 m. šis rodiklis pagerėjo, iš savivaldybės emigravo 450 asmenų (18,8 proc. mažiau nei 2018 m.).

▼ 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartą augimą.⁹ Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁰, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2019 m. augo 3,9 proc. Lietuvos ekonomikos augimą labiausiai skatino namų ūkių vartojimas ir investicijos. Didelis atlyginimų kilimas ir nedidelis inflacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.¹¹

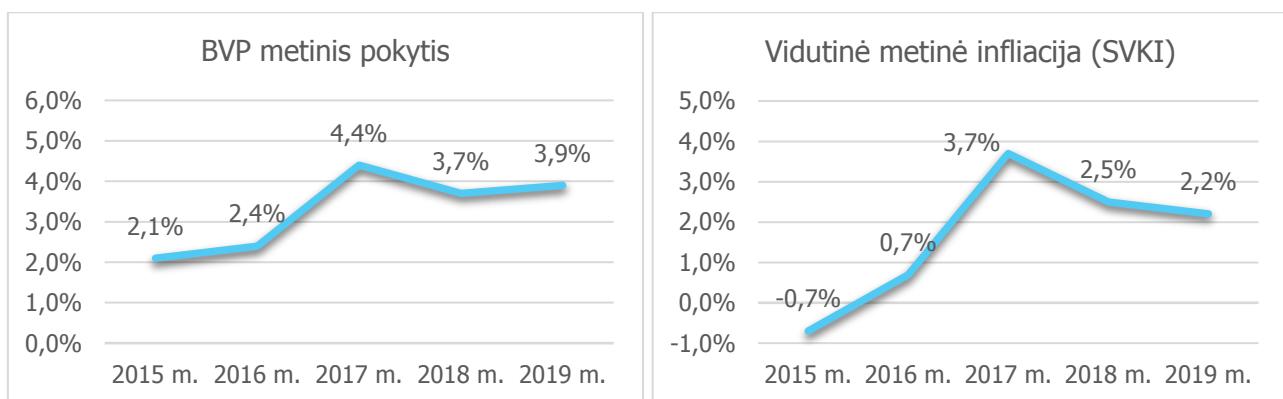
⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁸ *Ibid.*

⁹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹¹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

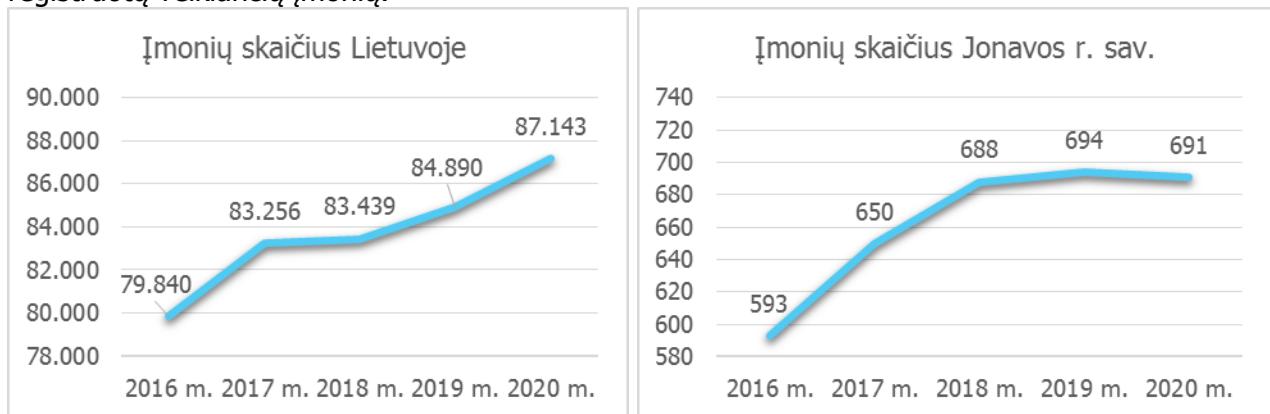


2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹²

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiąją dalį infliacijos praėjusiais metais lémė stabiliu vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos. Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilo sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.¹³

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁴, 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliouose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisiinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje įregistruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁵

Įmonių skaičius Jonavos rajono savivaldybėje 2016 – 2019 m. augo, o 2020 m. šiek tiek sumažėjo. 2020 m. pradžioje buvo įregistruota 691 įmonė (3 įmonėmis mažiau nei prieš metus).

¹² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹³ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

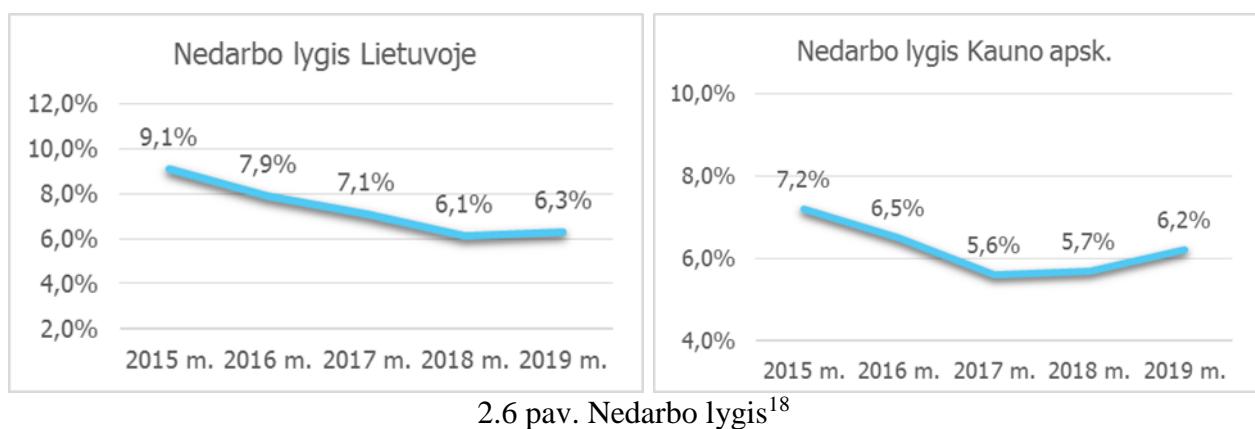
¹⁵ Ibid.

Jonavos rajono savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės, turinčios iki 4 darbuotojų. Tokių įmonių yra 434. Taip pat yra viena įmonė, kurioje dirba virš 1000 darbuotojų.

▼ 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniai punktais – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.¹⁷



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

Kauno apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁹, nedarbo lygis apskrityje per metus padidėjo 0,5 proc. (nuo 5,7 proc. 2018 m. iki 6,2 proc. 2019 m.). Jonavos rajone 2019 m. buvo registruoti 2885 bedarbiai, tai sudaro 11,4 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis siekia 8,8 proc.).

2019 m. Kauno apskrityje buvo 281,4 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų – 68,7 proc. dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 19,0 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 4,4 proc., statyboje – 7,9 proc.

▼ 2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²⁰, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2019 m. pabaigoje buvo 6 502 Eur arba 6,7 proc. didesnės nei prieš metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 102,78 mln. Eur), Estija (investuota 2 893 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 514,11 mln. Eur),

¹⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁷ Ibid.

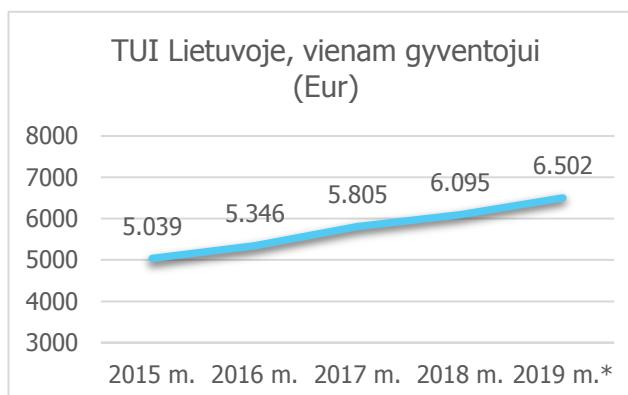
¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

Vokietija (investuota 1 310,92 mln. Eur), Kipras (investuota 1 250,61 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 090,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2018 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (14 755 Eur), Telšių (4 015 Eur), Klaipėdos (3 970 Eur), Kauno (3 543 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²¹

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse.

2018 m. Jonavos rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos vienam gyventojui sudarė 298 Eur. 2017 m. – 316 Eur. Lyginant su šalies vidurkiu 2018 m. (6095 Eur) – tai nėra daug. Išankstiniais duomenimis, tiesioginės užsienio investicijos vienam gyventojui šalyje 2019 m. sudarė 6502 Eur.

Pagal 2014-2020 metų Europos Sąjungos fondų investicijų veiksmų programą 2019 m. pateikti 3 projekiniai pasiūlymai Regioninės plėtros departamento prie Vidaus reikalų ministerijos Kauno apskrities skyriui ir 1 projektinis pasiūlymas ministerijoms. Projektinius pasiūlymus įvertinus teigiamai, buvo teikiamos paraiškos įgyvendinančioms institucijoms – 2019 m. pateiktos 4 paraiškos. 2019 m. sudarytos 4 projektų paramos sutartys 1429,5 tūkst. eurų vertės.

Šiai dienai Jonavos rajone renovuota 132 daugiabučiai namai. Šiuo metu dar vyksta modernizavimo darbai 23 daugiabučiuose. Be daugiabučių namų atnaujinimo, šiuose kvartaluose vykdomi ir kiti projektai: dviračių takų įrengimas, žaliųjų zonų sutvarkymas, darnaus judumo priemonių įdiegimas, kurių įgyvendinimas taip pat prisiđeis prie kvartalų energinio efektyvumo didinimo. Šiuose kvartaluose atnaujintas lopšelis darželis „Dobilas“, lopšelis-darželis „Žilvitis“, modernizuoti gatvių apšvietimo tinklai, sutvarkyti ir atnaujintos A. Kulviečio, Chemikų ir Vasario 16-osios gatvės, atlikti kiti darbai.²²

2.8. Statybų leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²³, 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 15 374

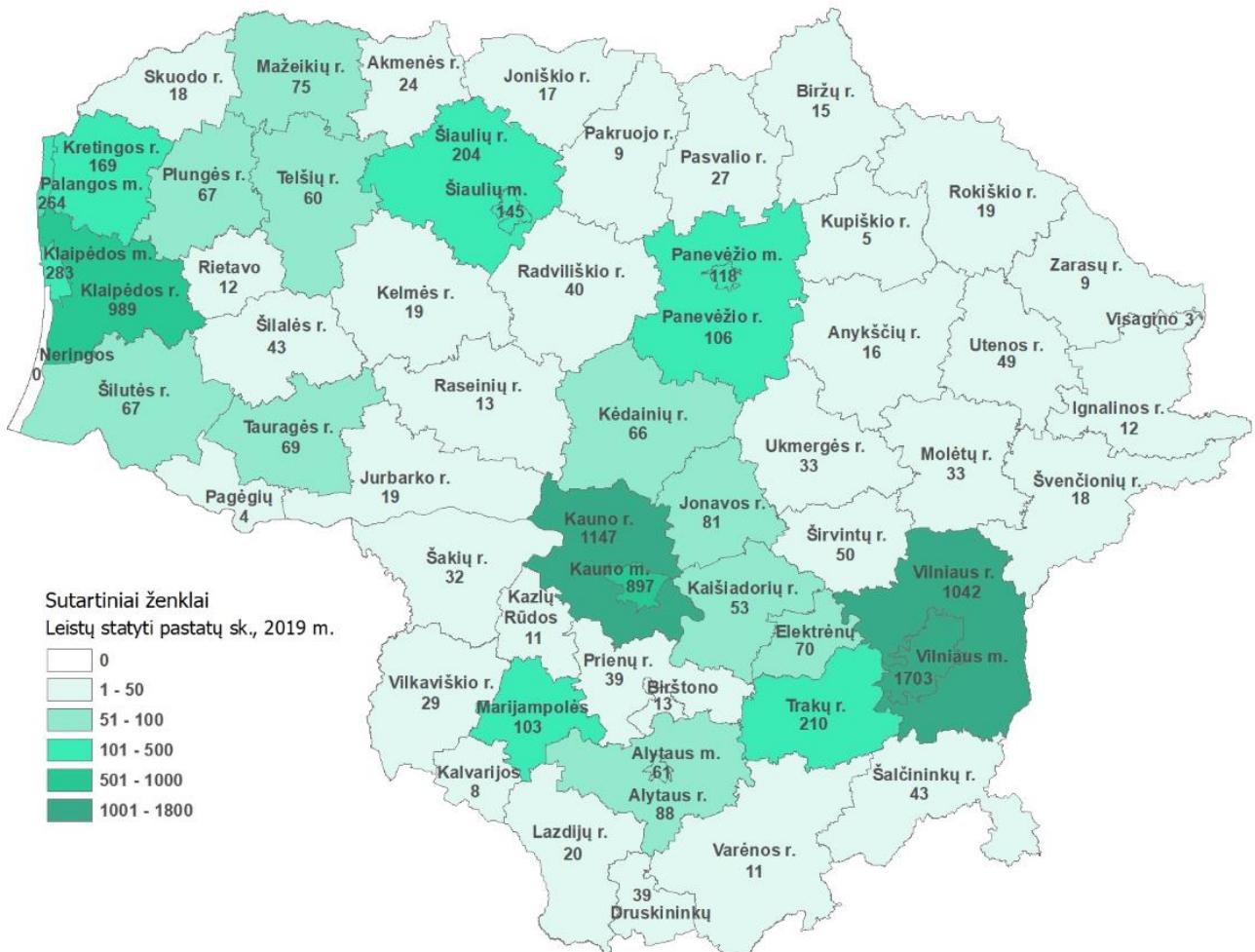
²¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

²² Jonavos rajono savivaldybės mero 2019 metų veiklos ataskaita. *Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. gegužės 28 d. sprendimas Nr. 1TS-86* [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://www.jonava.lt>> .

²³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528 individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamuų pastatų bėndrasis plotas 1,6 mln. m², t. y. 3,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).²⁴



M 1:1.500.000 © VĮ Registru Centras, 2020.

2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁵

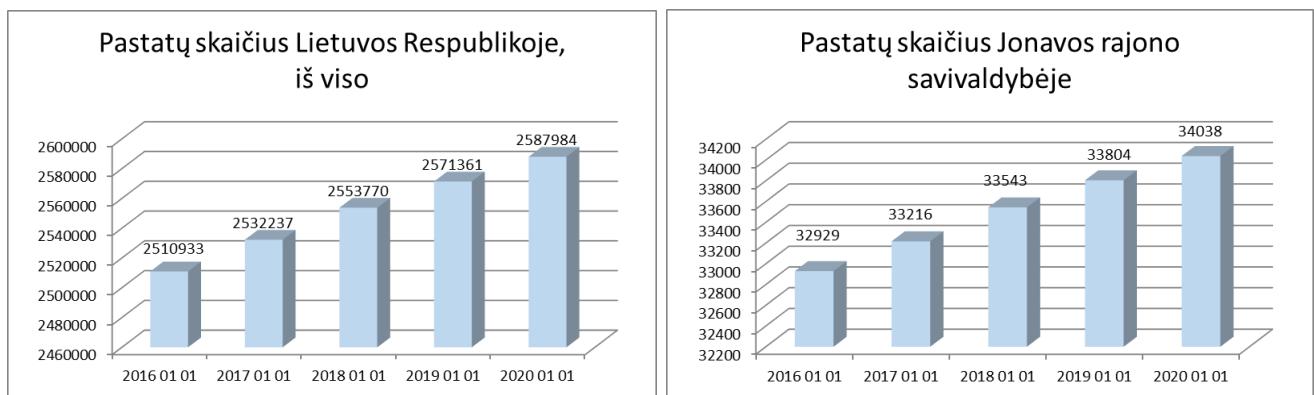
Jonavos rajone 2019 m. iš viso leista statyti 81 naują pastatą, iš jų 74 gyvenamuosius ir 7 negyvenamuosius pastatus.

²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²⁵ Ibid.

2.9. Statinių statistiniai duomenys

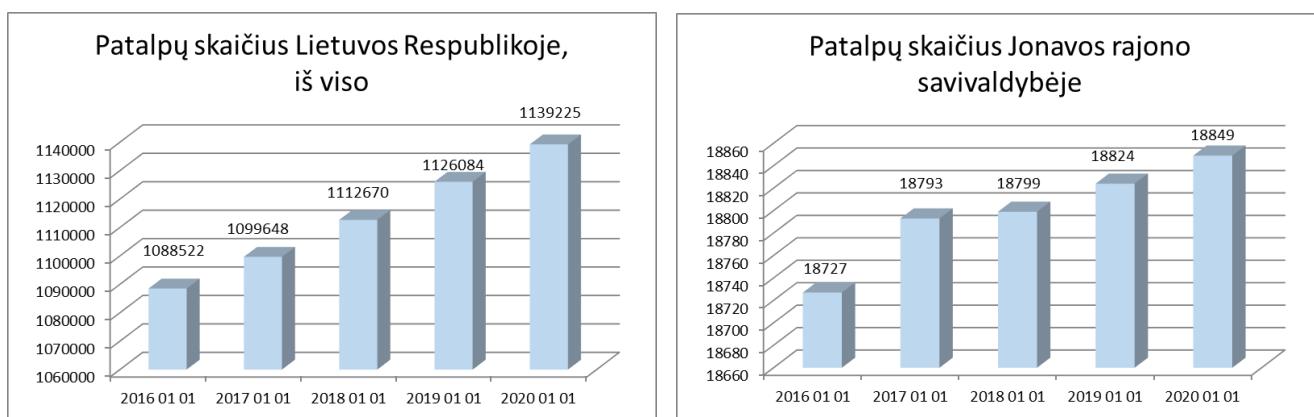
Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²⁶

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Jonavos rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 34 038 pastatai, tai yra 234 pastatu (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 109 pastatai (3,37 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 234 pastatai (0,69 proc.) fiksuojamas 2020 m. pradžioje, didžiausias – 327 pastatai (0,98 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

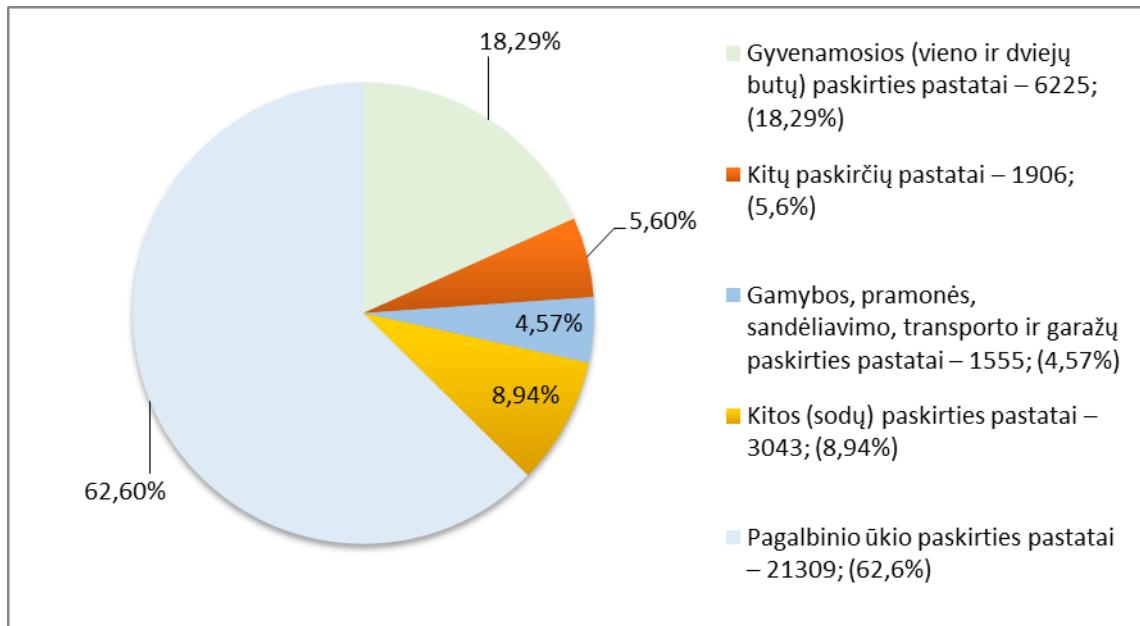


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁷

²⁶ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

²⁷ Ibid.

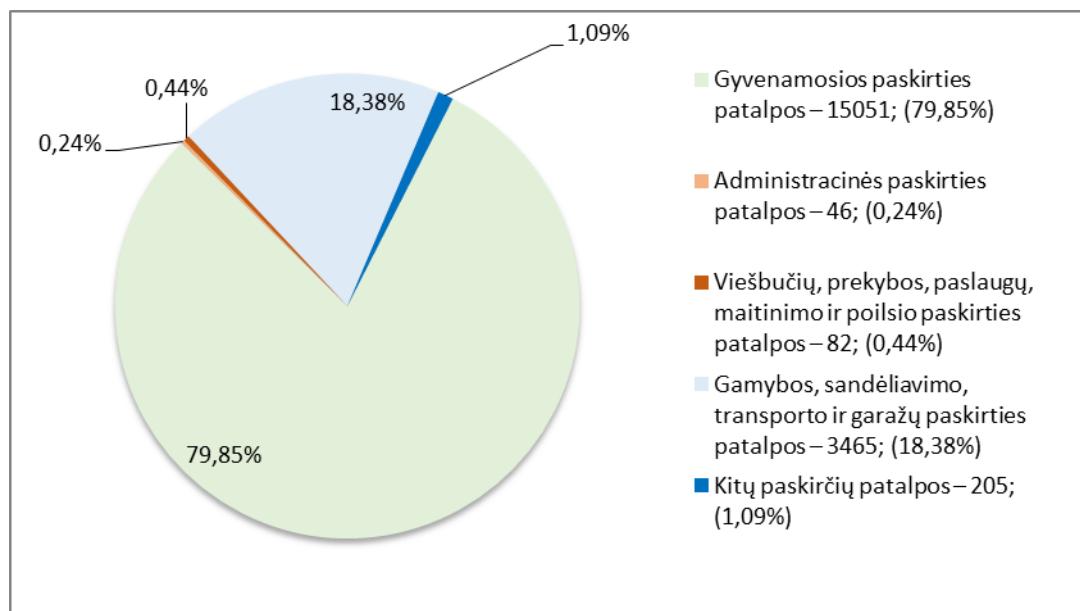
Registrų centro duomenimis, Jonavos rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruota 18 849 patalpos, tai yra 25 patalpomis arba 0,13 proc. daugiau nei prieš metus ir 122 patalpomis (0,65 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Jonavos rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁸

Registrų centro duomenimis, Jonavos rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 21 309 (tai sudaro 62,6 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 6 225 (18,29 proc.), sodų paskirties pastatų – 3 043 (8,94 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 555 (4,57 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 5,6 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltinamių) paskirties pastatų – 243 (0,71 proc.), specialiosios, religinės paskirties ir kiti pastatai – 589 (1,73 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų - daugiabučių) paskirties pastatų – 466 (1,37 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 254 (0,75 proc.), administracinės paskirties pastatų – 192 (0,56 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 118 (0,35 proc.), gyvenamosios (jvairiomis socialinėmis grupėmis) paskirties pastatų – 21 (0,06 proc.), gydymo paskirties pastatų – 23 (0,07 proc.).

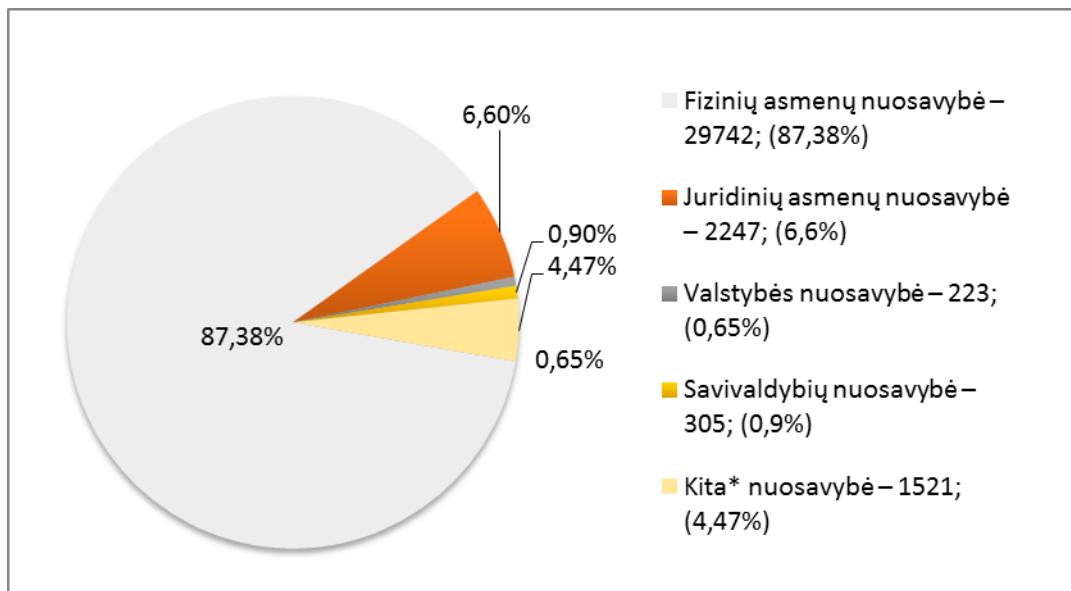
²⁸ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Jonavos rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁹

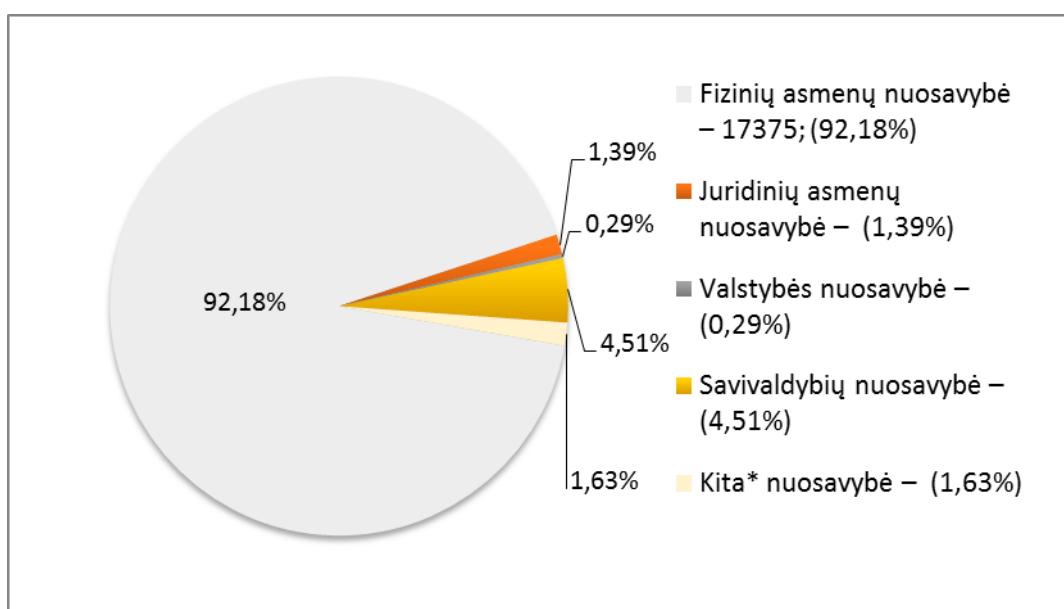
Registrų centro duomenimis, Jonavos rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamujų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 15 004, gyvenamosios (gyvenamujų patalpų) paskirties patalpų – 16, gyvenamosios (pvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 31 (tai sudaro 79,95 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamujų patalpų – gamybos, sandėliaivimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 3 465 (18,38 proc.), administracinių paskirties patalpų – 46 (0,24 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 82 (0,44 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės paskirties ir kitos patalpos – 91 (0,48 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 6 (0,03 proc.), gydymo paskirties patalpos – 19 (0,10 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 89 (0,48 proc.).

²⁹ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.



2.13 pav. Pastatų Jonavos rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.³⁰

Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Jonavos rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 29 742 arba 87,38 proc. visų įregistruotų (34 038) pastatų; juridiniams asmenims – 2 247 pastatai (6,60 proc.), valstybės nuosavybė – 223 pastatai (0,65 proc.), savivaldybių nuosavybė – 305 pastatai (0,90 proc.), kita nuosavybė – 1 521 pastatas (4,47 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Jonavos rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.³¹

Registrų centro duomenimis, patalpos Jonavos rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 17 375 patalpos (92,18 proc.), juridiniams asmenims – 261 patalpa (1,39 proc.), valstybės nuosavybei – 55 patalpos (0,29 proc.), savivaldybių nuosavybei – 850 patalpų (4,51 proc.), likusią dalį – 308 patalpas

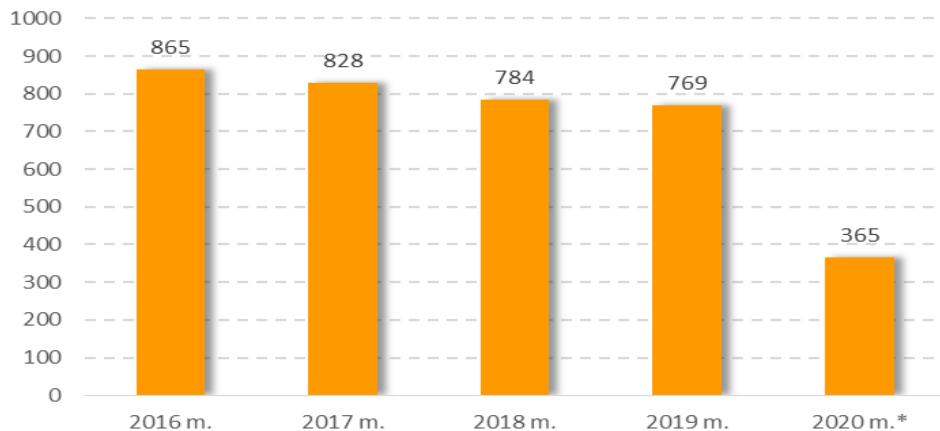
³⁰ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

³¹ Ibid.

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

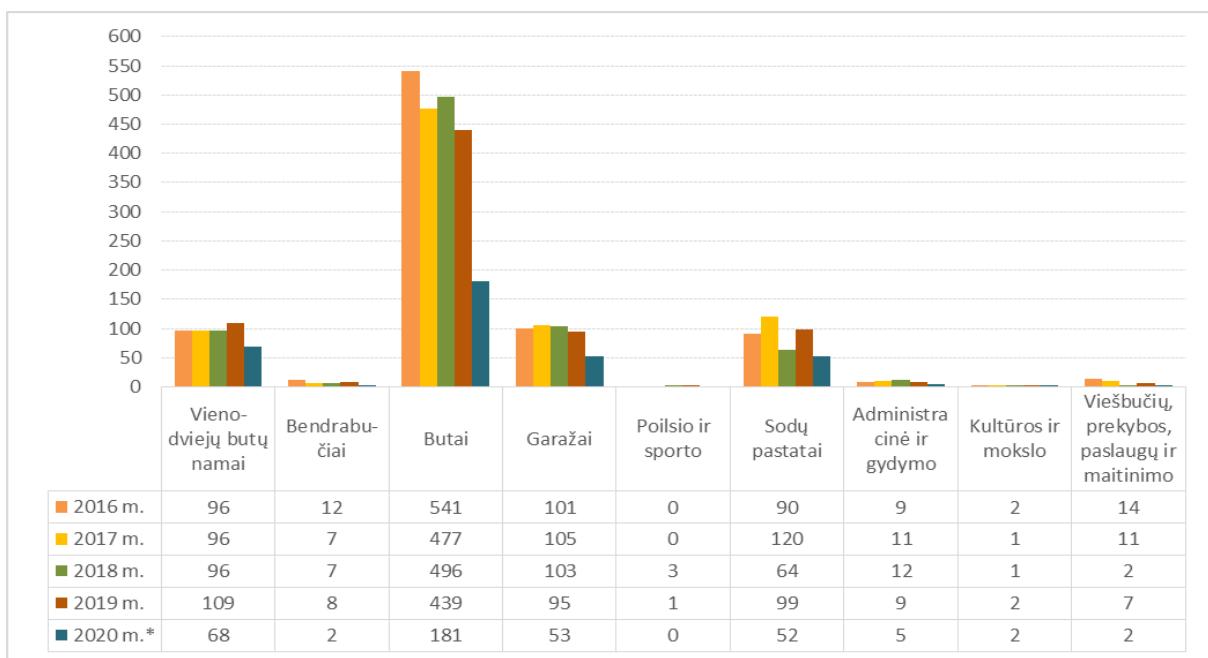
(1,63 proc. nuo visų 18849 savivaldybėje įregistruotų patalpų) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

▼ 2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2016–2020* m. Jonavos rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**32}

Jonavos rajono savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2016 m. (865), mažiausiai – 2019 m. (769). 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2016–2020* m. Jonavos rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**} pagal paskirčių grupes³³

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirčių grupės.

³² Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

³³ Ibid.

Jonavos rajono savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleista 3 611 nekilnojamojo turto objektų. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai – nuo 439 iki 541 kasmėt. Vieno–dviejų butų namų, garažų ir sodų pastatų parduodama kelis kartus mažiau – nuo 52 iki 120. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo, administracinės ir gydymo, kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir kiekvieno iš jų neviršija 14 objektų per metus. 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas. Ivertinant grafiko duomenis, galima teigti, kad 2019 m. laikotarpiu lyginant su 2018 m. bendras nekilnojamo turto pardavimas šiek tiek sumažėjo.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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 metodais. 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 masiniams vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirčių grupes. Paskirčių grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigtos statytis ir fiziškai pažeistos nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

3.1 lentelė. Naudojimo paskirtys, paskirčių grupės masiniams vertinimui ir vertinimo metodai

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamajį turtą masinio vertinimo būdu pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

Kapitalizavimo norma priimama atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, turinčius įtakos pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas remiantis rinkos duomenimis – nekilnoamojo 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 nekilnojamaji turtą masinio vertinimo būdu 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 didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnoamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnoamojo turto vertinimo taisyklė nustatyta tvarka.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnoamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydži (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnoamojo turto kadastro, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto)

vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

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

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

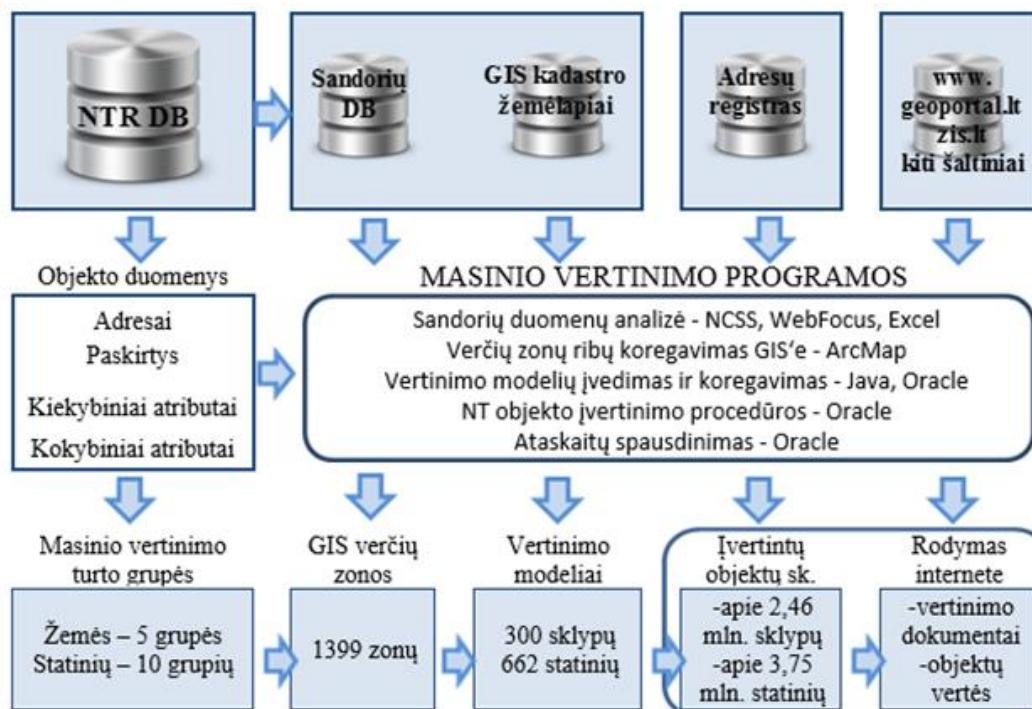
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

▼ 3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio <https://www.geoportal.lt> informacija ir atitinkamos programos, skirtos atliki 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 zonoje 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 nebuvinę;
4. vienodą sandorių laiką.

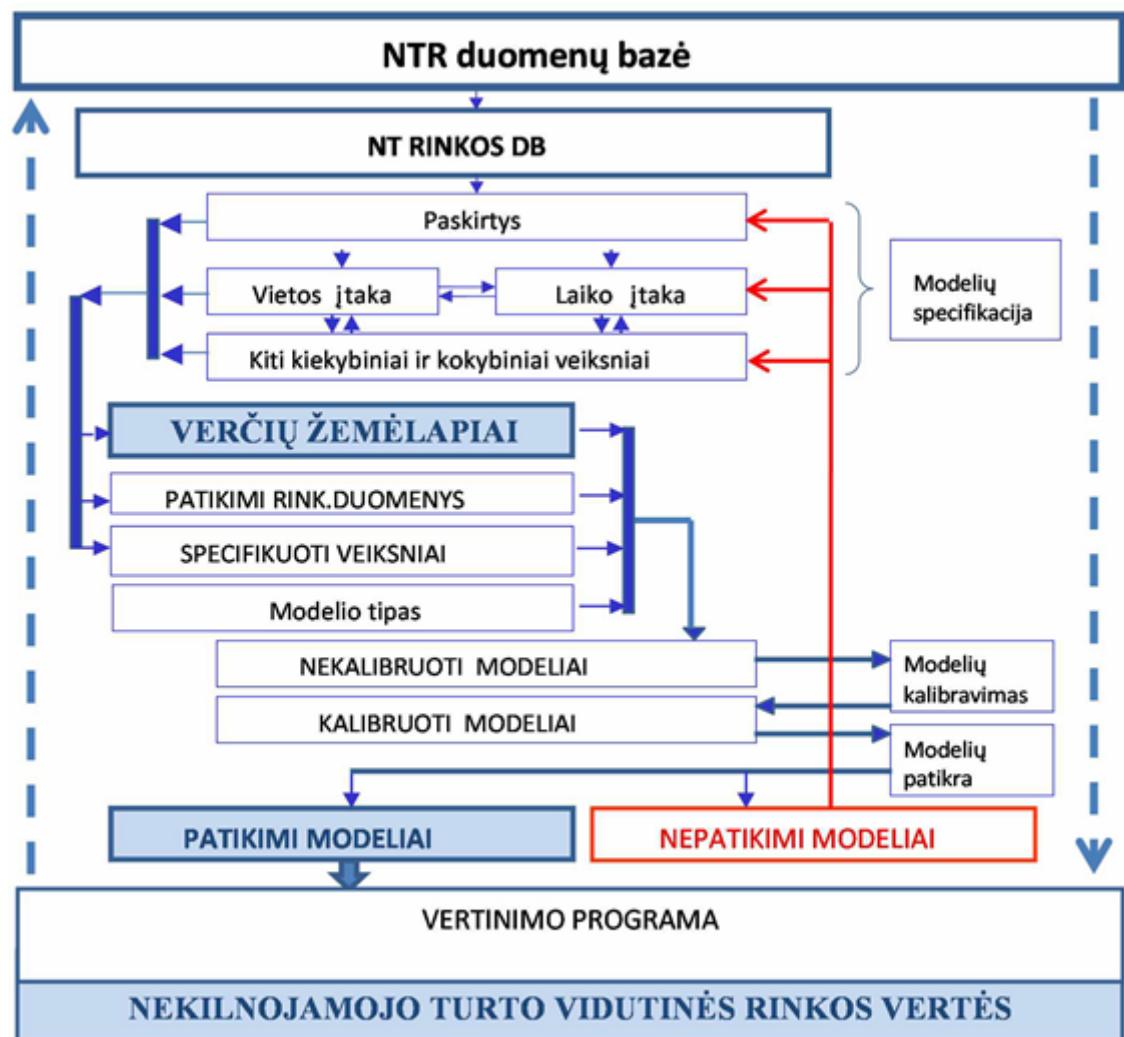
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateiktai ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiente analizę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorių kainas, 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 sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisykliės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnnyje.

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji;

p – nepriklausomų kintamujuų skaičius;

b_0 – konstanta;

b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamujuų 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 kintamujuų koeficientai.

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

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji;

p – nepriklausomų kintamujuų skaičius;

b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamuju koefficientai.

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

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

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 vienais su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar į jį galima nekreipti dėmesio.

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

Koreliacijos koeficientas parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiente galimos reikšmės $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamuju 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 vidurki, 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 funkciu. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

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

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

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamuju reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lytyje.

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

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

čia \hat{S}_i – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

1. rinkos duomenų patikra;
2. modelio specifikacija;
3. modelio kalibravimas;
4. modelio patikra.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniams vertinimui panaudota Registrų centro nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Jonavos rajono savivaldybės teritorijoje 2016–2020* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta pagalbinio ūkio pastatų sandorių 1945 bei vieno–dviejų butų namų ir butų sandorių, atitinkamai 617 ir 511 sandoriai. Mažiausiai sudaryta bendrabučių bei poilsio ir sporto objektų sandorių.

4.1 lentelė. Jonavos rajono savivaldybės 2016–2020* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniams vertinimui

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
		Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas
Administracinė ir gydymo	44	137	85	162	1	694
Bendrabučiai	34	251	243	122	12	484
Butai	2145	335	336	190	1	1185
Garažai	465	85	72	55	1	352
Kultūros ir mokslo	5	80	27	90	1	184
Pagalbinio ūkio	pastatų	1427	11	160	1	6020
	patalpų	64	76	63	2	429
Poilsio ir sporto	3	389	535	276	71	562
Sodų pastatai	421	170	149	101	13	588
Vieno–dviejų butų namai	464	181	146	143	2	811
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	36	283	215	283	2	1221

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamas nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2020 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

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

Porinė pardavimų analizė. Atrankami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti 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, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatyto vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

čia: KLP – pardavimo kaina, pakoreguota laiko pataisa;
 K – faktinė pardavimo kaina;
 r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
 t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

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

Pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizė. Naudojant aproksimuojančią kreivę, nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami jvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėščiusius taškus aproksimuojanti kreivė parodo kainų kitimo vidutinį tempą (tendenciją) analizuojamu laikotarpiu grafiškai ir matematine išraiška.

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

Jonavos rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga šioms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms: vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučiai, prekybos, paslaugų ir maitinimo; poilsio ir sporto; sodų pastatai. Pardavimo kainos 2020-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

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

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

Zemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Jonavos rajono 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 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio zemės 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 nekilnojamojo 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 zonomiems sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

1. *Nekilnojamojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidas vandenis, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančią kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojo turto verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.*

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

3. *Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkiniių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalu 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 parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuoti parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas

objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau 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 <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonas*; žemėlapje identifikavus pageidaujamą vietą.

Jonavos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas vertinimo ataskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

▼ 4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaškinimas

Jonavos rajono savivaldybėje sudarytos 28 verčių zonas, iš kurių rajono centre – 3, likusioje savivaldybės teritorijoje – 25.

10.1.1 verčių zona – Jonavos miesto dalis dešiniajame Neries upės krante (apimanti ir senamiestį), rytuose apribota geležinkelio linija. Šioje dalyje yra administraciniai, komerciniai, visuomeniniai centrai. Zona pasižymi išvystyta infrastruktūra. Dominuoja individualūs bei daugiabučiai pastatai. Šioje verčių zonoje esantis nekilnojamasis turtas vienas iš patraukliausių (ir turintis didesnes kainas) Jonavos rajone, todėl išskirta atskira aukštesnės vertės zona.

10.1.2 verčių zona – šiaurinėje miesto dalyje esanti nedidelė zona. Graži gamtinė aplinka (verčių zona ribojasi su Jonavos m. II vandens telkiniu), geras susisiekimas su miesto centru, netoli esantys prekybos centrai, poliklinika, mokykla – visa tai sėlygoja aukščiausias čia dominuojančių daugiabučių gyvenamujų pastatų kainas mieste ir atskirą verčių zoną.

10.1.3 verčių zona – likusi Jonavos miesto dalis. Čia koncentruojasi pramonės įmonės bei sandėliavimo paskirties objektai. Yra taip pat individualūs bei daugiabučiai pastatai. Kairiajame Neries upės krante įsikūrusios sodo bendrijos. Čia esančio turto kainos yra mažesnės nei kitose miesto dalyse, todėl sudaryta atskira verčių zona.

10.2, 10.3 verčių zonos apjungia kaimus (ar didžiasias jų dalis) esančius šalia kelio Kaunas – Jonava. (žr. verčių zonų žemėlapį). Daugelis kaimų yra gražioje gamtinėje aplinkoje. Šiose zonose dominuoja gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas, yra nemažai sodų bendrijų. Vietovės turi patogų susisiekimą su Kaunu ir Jonava. Nekilnojamasis turtas patrauklus ne tik Jonavos, bet ir Kauno miesto gyventojams, todėl turi paklausą. Jo kainos didesnės nei gretimose kaimiškose teritorijose, todėl išskirtas j atskiras verčių zonas.

10.6, 10.8, 10.9 – tai teritorijos, besiribojančios su automagistrale Kaunas-Jonava, esančios šalia geresnių 10.2, 10.3 verčių zonų, taip pat didžiosios Ruklos miestelio ir kaimo dalys. Miestelyje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji pastatai, o kaimuose – individualūs. Teritorijos yra gražioje gamtinėje aplinkoje – 10.6 ir 10.9 verčių zonos ribojasi su Nerimi, o 10.8 verčių zonoje yra populiarus Užusalių tvenkinys. Geras susisiekimas su Kaunu ir Jonava. Nekilnojamasis turtas šiose verčių zonose turi paklausą, bet kainos čia mažesnės nei 10.2 ir 10.3 verčių zonose, todėl išskirtas j atskiras verčių zonas.

10.4, 10.7, 10.10–10.12, 10.15 – tai besiribojančios su Jonavos miestu arba arti Jonavos esančios atskiro teritorijos (pvz. Žeimių mstl.), turinčios neblogai išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su Jonava. Jonalaukyje (10.7) įsikūrusi viena iš didžiausių chemijos pramonės įmonių, kuri užima nemažą kaimo dalį. Didelės pramonės įmonės buvimas teritorijoje neigiamai įtakoja gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainas. Nekilnojamojo turto kainos šiose teritorijose yra žemesnės nei Jonavoje bei 10.2 ir 10.3 verčių zonose.

10.5, 10.13, 10.14, 10.16–10.21, 10.26 – tai verčių zonas, kurias sudaro didžioji Panoterių miestelio dalis ir didesnės atskiro gyvenvietės, esančios šiaurinėje (nuo Neries upės) Jonavos rajono dalyje, toliau nuo Jonavos miesto. Teritorijos turi neblogą susisiekimą su rajono centru, pakankamai išvystytą infrastruktūrą. Šiose zonose nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei besiribojančiose su Jonava zonose, bet didesnės už kainas likusioje savivaldybės dalyje, todėl išskirtos j atskiras verčių zonas.

10.22–10.24 verčių zonas sudaro kaimai (ar jų dalys), kuriuose nepakankamai išvystyta infrastruktūra. Didžioji dalis nekilnojamojo turto – žemės ūkio paskirties žemė. Šiose verčių zonose nekilnojamojo turto kainos yra žemesnės nei prieš tai apraštose verčių zonose.

10.25 verčių zona pasižymi mažesniu žemės ūkio paskirties žemės našumo balu, turi prastesnę infrastruktūrą, bingesnį susiekimą su Jonavos miestu. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje mažesnės nei kitose, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatyta priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomas kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas nejvertintos 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 paskirčių grupės nekilnojamojo turto 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 Jonavos rajono savivaldybės butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonoje Nr. 10.1.1, kur butų ir bendrabučių yra daugiausiai, butų paskirties vidutinė 1 m² kaina lyginant su bendrabučių paskirties vidutine 1 m² kaina skiriasi apie 47 proc. Taigi sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiente 0,53.

Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonas Nr.	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² vidurkis, Eur	Bendrabučių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² vidurkis, Eur	Koeficientas
10.1.1	472	251	0,53

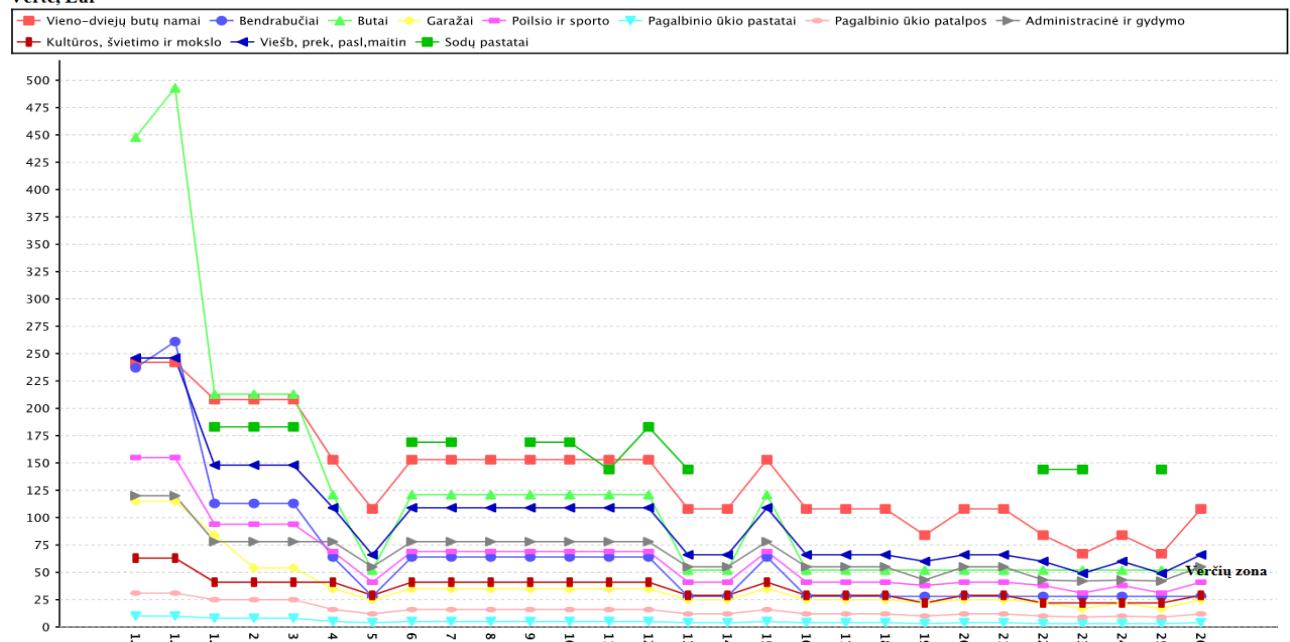
4.6. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turą.*

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

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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

Jonavos r. sav.
Pastatų 1 m², pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m³ vertės pagal verčių zonas
Vertė, Eur


4.1 pav. Jonavos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivų 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.

Jonavos rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateiki vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

▼ 5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

▼ 5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo 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 Nekilnojamojo 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 tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomas sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje;
- 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.

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

1. rinkos duomenų patikra;
2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas;
6. kapitalizavimo normos nustatymas;
7. žemės įtakos koeficiente statinyje nustatymas;
8. pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

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

čia $BP = (\text{vid. nuomas vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$
 čia: $\text{vid. nuomas vertė} = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p};$
 X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji,
 b_0 – vidutinė (bazinė) nuomas kaina,
 b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamuju koefficientai;
 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 trumpinys
Draudimo išlaidų tarifas, proc.	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.	Vald%
Einamojo remonto išlaidos, proc.	Remo%
Užimtumo procentas, proc.	Uzim%
Kapitalizavimo normos rodiklis, proc.	r
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koefficientas	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. Jonavos rajono savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Jonavos rajono savivaldybės pradinių nuomas duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomas kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mén.				
		Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas
Administracinė ir gydymo	36	9,22	4,19	18,09	0,08	104
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	60	10,31	4,24	23,9	0,2	160

Nekilnojamojo turto nuomas rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Jonavos rajono savivaldybėje užfiksuotų nuomas sandorių skaičius buvo nepakankamas vertinimo modeliams sudaryti, taikant pajamų metodą. Papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kinas. Vertinant Jonavos rajono savivaldybės komercinio naudojimo nekilnojamajį turą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu (*Birštono savivaldybės, Kaišiadorių, Kėdainių, Kauno, Prienų rajonų savivaldybių*) nuomas kinas.

5.3 lentelė. Birštono savivaldybės, Kaišiadorių, Kėdainių, Kauno, Prienų rajonų savivaldybių pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mén.				
		Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas
Administracinė ir gydymo	134	19,62	3,46	47,29	0,08	265,72
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	128	9,42	5,26	15,84	0,11	113,79

Jei vertinamų paskirčių grupių (paskirčių) analizuojamose teritorijose (verčių zonose) nuomos kainos nėra žinomas, jos nustatomos rinkos modeliavimo arba ekspertiniu būdu.

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

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

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuju metodu. Jonavos rajono savivaldybė turi 28 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuju metodu.

Jonavos rajono savivaldybėje 2020 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiente analizę, taip pat nekilnojamomo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta nereikšminga.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniams veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinių matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamujų porų koreliacijos koeficientų reikšmes.

Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiamā nekilnojamojo turto veiksnį specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomas vertę. Lieka nustatyti veiksnį sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomas vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji,

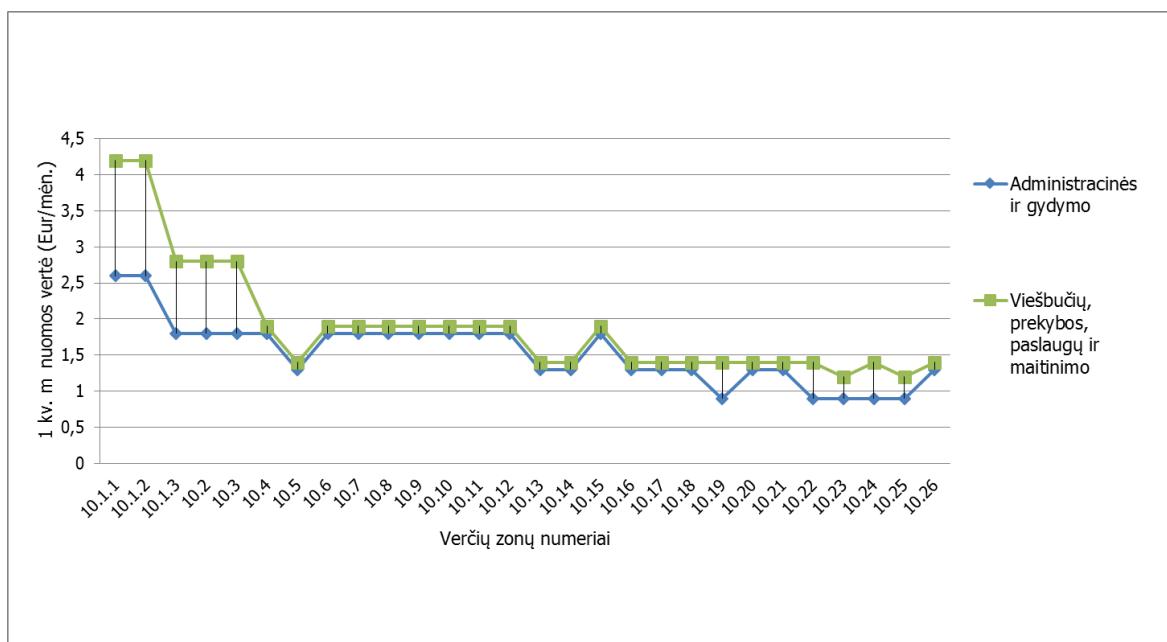
b_0 – konstanta,

b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamuju koefficientai.

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio 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. Jonavos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomas verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės nuomas vertės (Eur/m²/mén.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomas vertės (Eur/m²/mén.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonoje turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatyta vidutinių nuomas verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Jonavos rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamomojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

▼ 5.3. Vertinamo nekilnojamomojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrujų nuomas pajamų ir išlaidų.

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

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

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

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrujų metinių pajamų. Jonavos rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo gydymo, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75, administracinės paskirties turto neužimtumas 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas 0,70, o viešbučių paskirties turto neužimtumas 35 proc. ir pajamų netekimo koeficientas yra 0,65.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Jonavos rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodui taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamomojo turto mokesčis ¹	Administracinė ir gydymo	0,7
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,7
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2,0
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2,0
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2,0
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2,0

1. Nekilnojamomojo turto mokesčis. Jonavos rajono savivaldybės 2019 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. 1TS-109 „Dėl nekilnojamomojo turto mokesčio tarifų 2020 metams nustatymo“

nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 0,7 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokesčis = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,007.

Statinio mokesčinė vertė skelbiama interneto puslapyje

<https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>.

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

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

4. Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. bendryų 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 (proporcingai nuomojamam plotui).

▼ 5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynuju pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienų metų grynosioms 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 turą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynasias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo 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 realiaja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinas, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

1. rinkos analogų metodas;
2. paskolos padengimo koeficiente metodas (angl. *debt coverage ratio approach*);
3. susietų investicijų metodas (angl. *band of investment approach*);
4. susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. sumavimo metodas.

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

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

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

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

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

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

Rinkos analogų metodas. Tai vienas iš plačiausiai taikomų kapitalizavimo normos nustatymo būdų. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal sudarytų vietinės nekilnojamojo 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.

Jonavos savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomas kainų analizė. Kadangi Jonavos rajono 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 kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta

Jonavos rajono 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 ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2016/12/20	Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorys	Gedimino g.	Paslaugų	1287	37,24	119	9,27
2017/07/21	Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorys	Gedimino g.	Prekybos	125000	532,35	11642	9,31
2019/11/15	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	Senosios Rinkos a.	Prekybos	60000	119,35	5783	9,63
2018/11/28	Jonavos r. sav.	Jonava	Ukmergės g.	Administracinė	60075	638,01	5886	9,8

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2020/07/27	Kaišiadorių r. sav.	Žiežmariai	Žaslių g.	Prekybos	35000	229,49	3499	9,97
2016/12/20	Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorys	Gedimino g.	Prekybos	5894	181,75	589	9,99
2020/01/20	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	Juodkiškio g.	Administracinė	40000	327,18	4044	10,13
2016/02/04	Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorys	Gedimino g.	Prekybos	10000	59,21	1071	10,73
2017/08/23	Jonavos r. sav.	Jonava	A. Kulviečio g.	Prekybos	12973	42,09	1402	10,81
2019/04/29	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	J. Basanavičiaus g.	Prekybos	28844	110,99	3131	10,85
Kapitalizavimo norma verčių zonose 10.1.1 – 10.3; 10.6; 10.8 – 10.10 priimama								10
Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2018/12/19	Kaišiadorių r. sav.	Pravieniškės	Pravieniškių g.	Prekybos	6000	43,99	423	7,07
2018/12/19	Kaišiadorių r. sav.	Vilūnai		Administracinė	12000	183,45	906	7,6
2017/11/30	Kėdainių r. sav.	Gėlainiai		Prekybos	7443	41,58	616	8,28
2017/01/19	Kaišiadorių r. sav.	Žasliai	Vytauto g.	Prekybos	13848	153,33	1305	9,42
2019/02/14	Kaišiadorių r. sav.	Pravieniškės	Pravieniškių g.	Prekybos	20000	268,3	1909	9,49
2019/11/20	Kėdainių r. sav.	Lipliūnai	Tuopų g.	Administracinė	14282	182,7	1370	9,59
2016/11/02	Jonavos r. sav.	Žeimiai	Lankesos g.	Prekybos	5343	89,21	735	13,76
2018/06/06	Kėdainių r. sav.	Surviliškis	Liepupio g.	Administracinė	6323	156,44	968	15,31
2018/03/20	Kėdainių r. sav.	Kunoniai	Liepų g.	Administracinė	13574	465,94	2256	16,62
2018/10/17	Kaišiadorių r. sav.	Gegužinė	Jonavos g.	Prekybos	5493	100,3	917	16,69
Kapitalizavimo norma likusiai savivaldybės daliai priimama								11

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

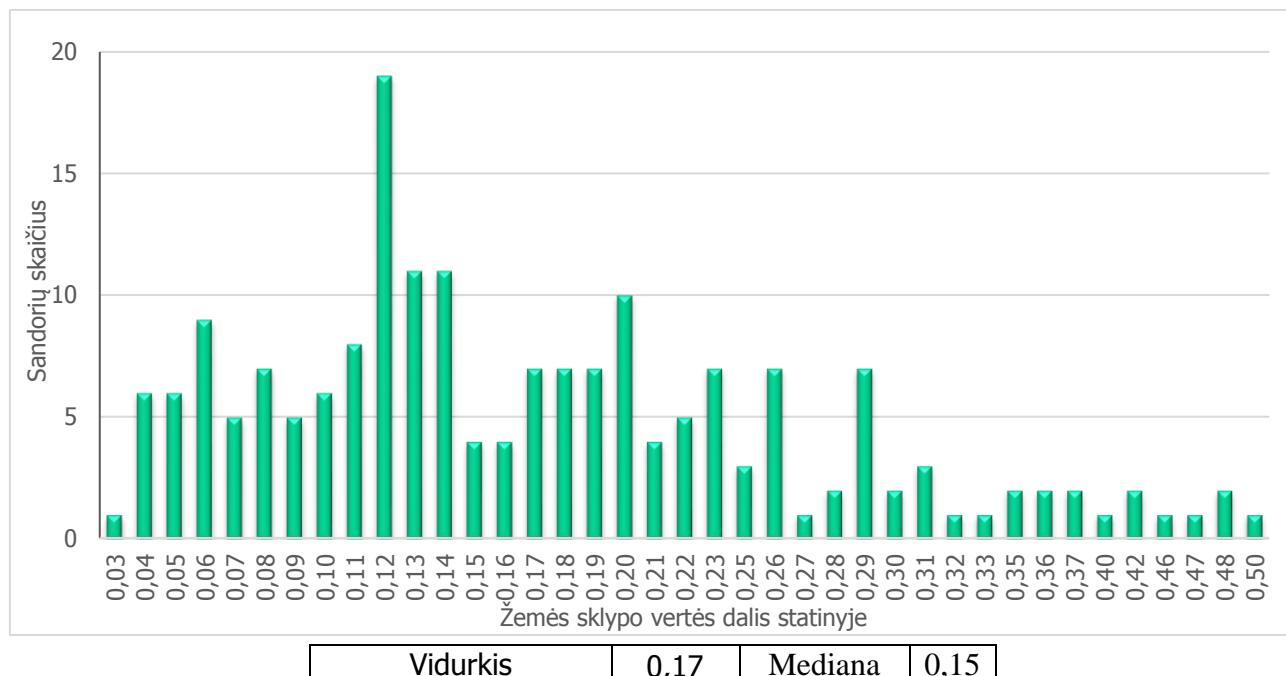
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami jvairūs 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 objektais	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	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
Iš viso	350 000				250 000

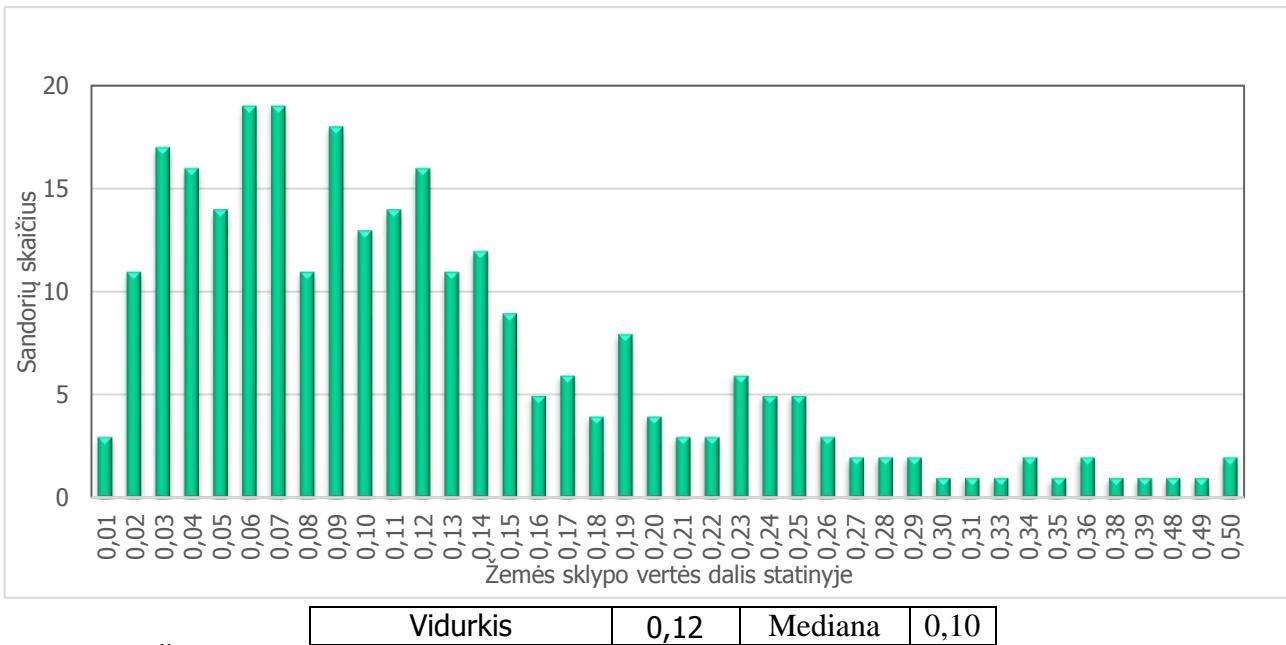
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 190 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



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

Išnagrinėjus likusiųose miesteliuose ir kaimuose 275 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis 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 įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Jonavos rajono 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 metodais nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
10.1.1	98	124,68	112,20	11,11
10.1.2	1	156,81	149,03	5,22
10.1.3	62	81,17	76,54	6,05
10.2	4	96,26	90,56	6,30
10.3	7	88,69	84,32	5,18
10.4	6	87,34	79,23	10,24
10.5	3	57,50	52,50	9,52
10.6	15	76,13	76,47	-0,44
10.7	29	68,44	60,10	13,87
10.8	3	82,89	79,63	4,10
10.9	2	66,82	64,20	4,08
10.10	2	88,00	84,42	4,24
10.11	4	100,82	88,41	14,04
10.12	8	82,26	73,08	12,55
10.15	4	95,49	83,90	13,82
10.16	1	77,13	68,85	12,02
10.18	4	61,02	57,14	6,79
10.20	3	65,17	58,12	12,13
10.21	2	65,31	58,41	11,81
10.22	1	53,07	41,93	26,58
10.23	4	42,59	34,89	22,07
10.24	2	50,45	40,04	26,00
10.25	4	39,38	32,40	21,57
10.26	1	79,74	71,18	12,03
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
10.1.1	162	260,59	225,87	15,37
10.1.3	28	160,36	157,17	2,03
10.2	4	156,69	158,41	-1,08
10.3	10	162,59	169,35	-4,00
10.4	7	112,30	91,85	22,26
10.5	5	66,38	68,60	-3,23
10.6	20	106,88	97,41	9,73
10.7	3	96,68	83,00	16,49
10.8	5	110,50	107,03	3,24
10.10	2	122,37	105,14	16,39
10.11	8	114,17	98,83	15,53
10.12	9	125,17	102,19	22,49
10.14	2	65,71	71,55	-8,17
10.15	4	122,19	98,84	23,62

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
10.16	1	84,91	81,85	3,73
10.17	2	80,44	77,41	3,90
10.18	3	70,70	69,32	1,99
10.20	1	61,88	65,14	-5,00
10.21	4	67,13	73,10	-8,17
10.22	1	63,95	79,07	-19,12
10.23	6	55,27	60,51	-8,67
10.24	8	66,14	69,91	-5,39
10.25	7	47,92	54,82	-12,60
10.26	3	66,01	67,53	-2,25

Vadovaudamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Jonavos rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2020 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administraciniės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo 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 Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusiu nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomas rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Jonavos rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomas sandorių duomenų pajamų metodu taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomas kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomas kainas, 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 – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodu 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 Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomas sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stagių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi 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 ekonominiių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamojo turto vidutines rinkos vertes objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m^2);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamuju 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;
/	dalyba;
$\wedge 1,1252$	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
Kanal	Nuotekų šalinimas
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPI	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai*
AmPb	Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštas

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
AukV	Viršutinis aukštasis
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštasis
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

*Tuo atveju, kai Nekilnojamojo turto registre įrašyti nekilnojamojo turto rekonstravimo ir kapitalinio remonto metai, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę taikomi tik vėlesni rekonstravimo arba kapitalinio remonto pabaigos metai.

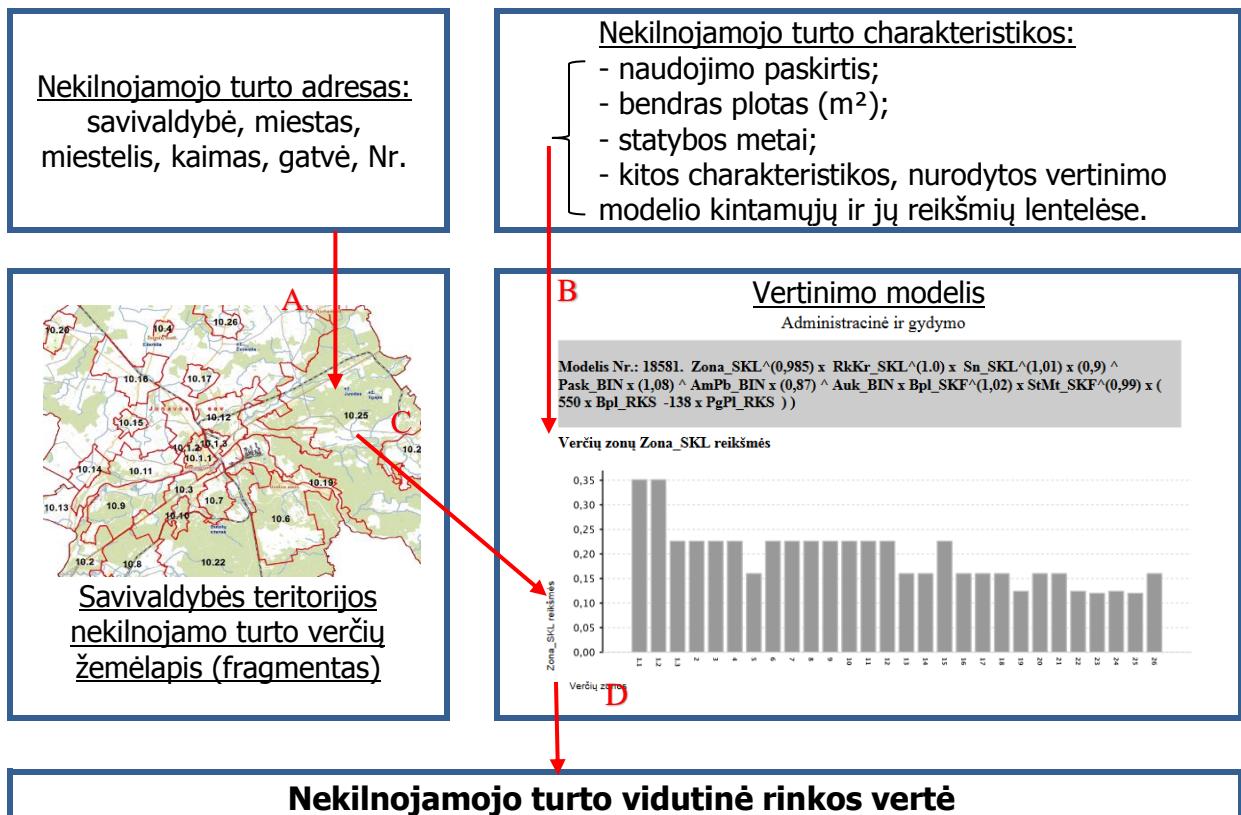
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

▼ **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 paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *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 zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonas numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklė).
5. 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. Nekilnojamajo 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: Jonavos miestas, Liepžiedžių g.;
 - verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 10.1.3;
 - naudojimo paskirtis: kita (sodų);
 - statybos metai: 1980 m.;
 - sienų medžiaga: plytos;
 - bendras plotas: 25,00 kv. m;
 - pagalbinis nenaudingasis plotas: 5,00 kv. m;
 - šildymas: nėra;
 - nerekonstruota.

Sodų pastatų paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal sodų pastatų paskirties grupės modelį:

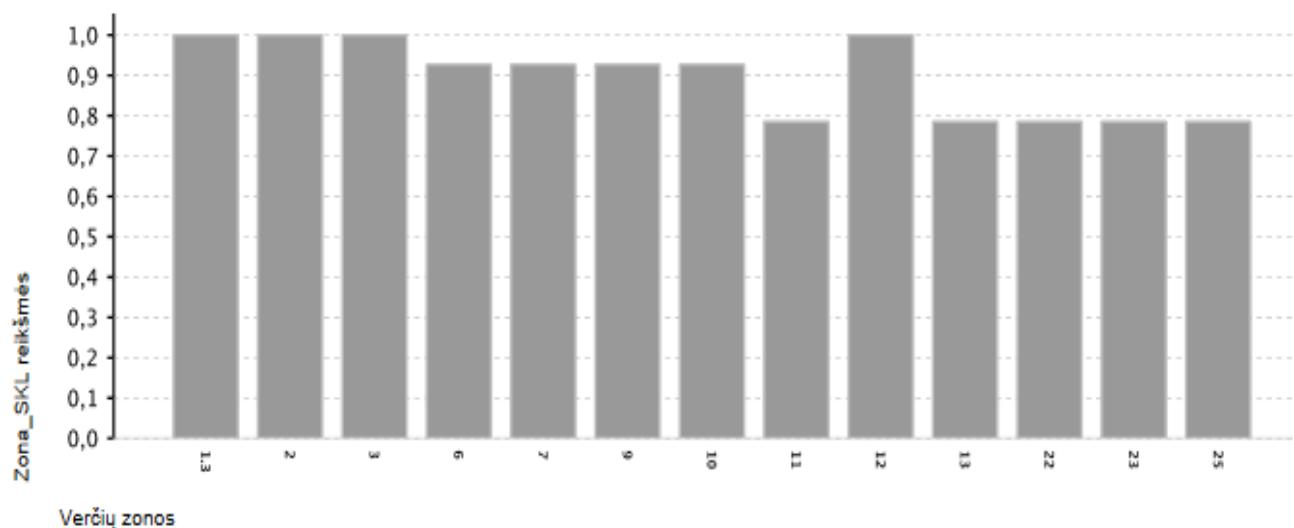
Sodų pastatai

Modelis Nr.: 18576. Zona_SKL^(0.994) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (1.05) [^] Šl_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.01) x (185 x Bpl_RKS - 46 x PgPl_RKS)

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

Jonavos mieste, Liepžiedžių gatvė yra 10.1.3 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Sodų pastatų paskirties grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



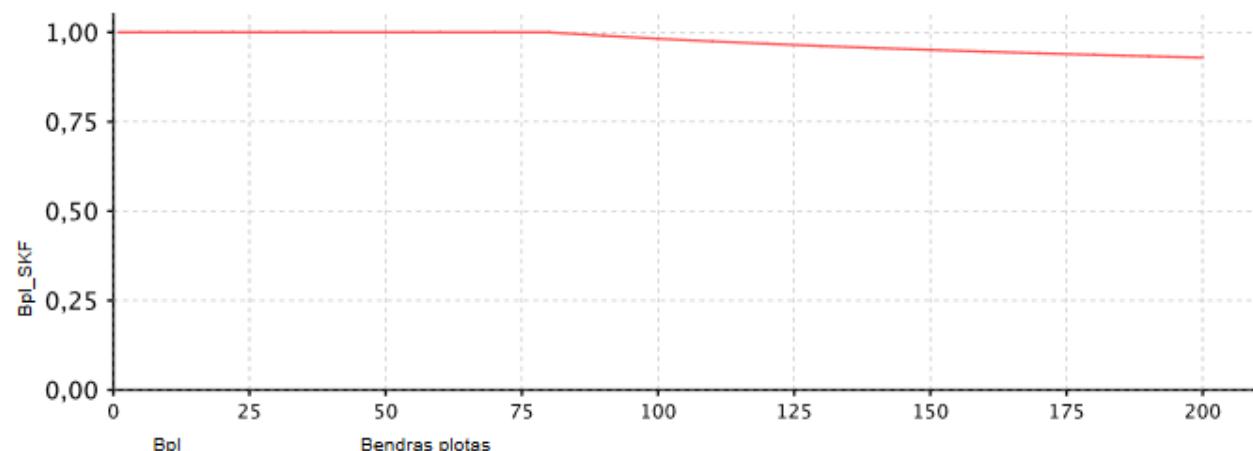
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2009	1.07	2010-2025	1.11

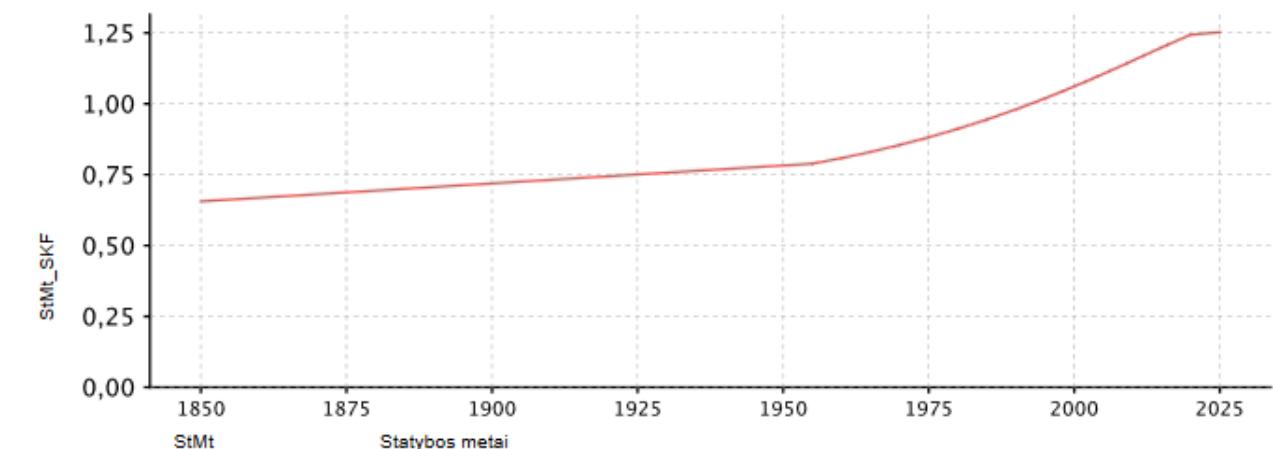
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	1.0	Asbest cementinis su karkasu	0.61	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.61	Metalas su karkasu	0.61
Molis	0.61	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.61
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Laipsnis: Š1_BIN		Pagrindas: 1.05	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	



Statybos metai		StMt_SKF		1.01	



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

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

$$S = 1^{(0,994)} * 1^{(1)} * 1^{(1)} * (1,05)^{(0)} * 1^{(1)} * 0,9117^{(1,01)} * (185 * 25 - 46 * 5) = 4003 \text{ Eur}, \\ \text{suapvalinus} - 4000 \text{ Eur}.$$

Išvada: vertinamo plytų mūro, 1980 m. statybos, 25,00 kv. m bendro ploto (pagalbinis plotas 5,00 kv.m), be šildymo, sodo pastato, esančio Jonavos mieste, Liepžiedžių gatvėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 4000 Eur.

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

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

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

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

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

2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateiki vertinimo ataskaitos 2 priede – *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 zonų žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).

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

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

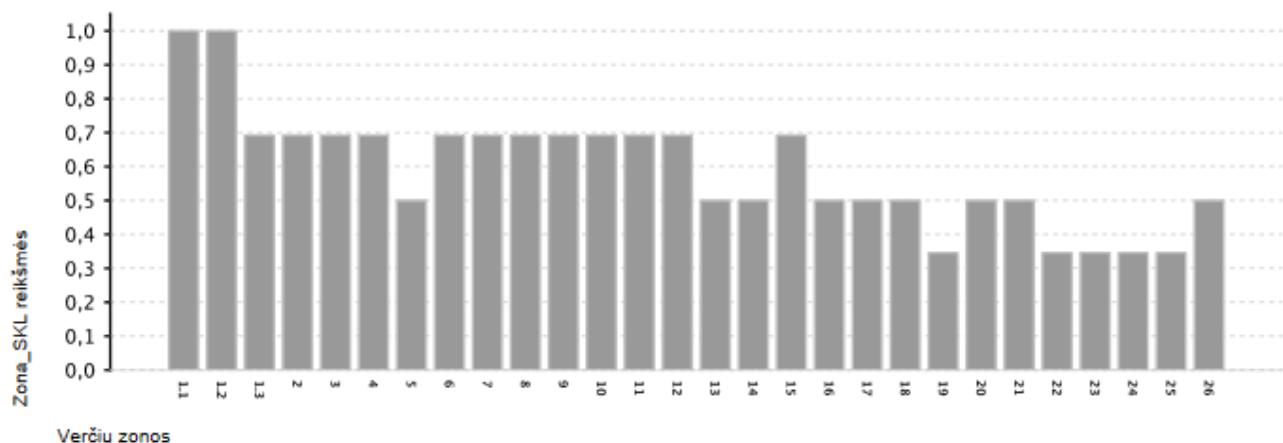
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.

Modelis Nr.: 6461. Zona_SKL[^](0.985) x RkKr_SKL[^](1.0) x Sn_SKL[^](1.01) x (0.9) [^] Pask_BIN x (1.08) [^] AmPb_BIN x (0.87) [^] Auk_BIN x Bpl_SKF[^](1.02) x StMt_SKF[^](0.99) x 2.6

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

Stoties gatvė Jonavos mieste yra 10.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Paslaugų paskirties grupės modelio kintamuju ir jų koeficientų lentelėse (2 priede - *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



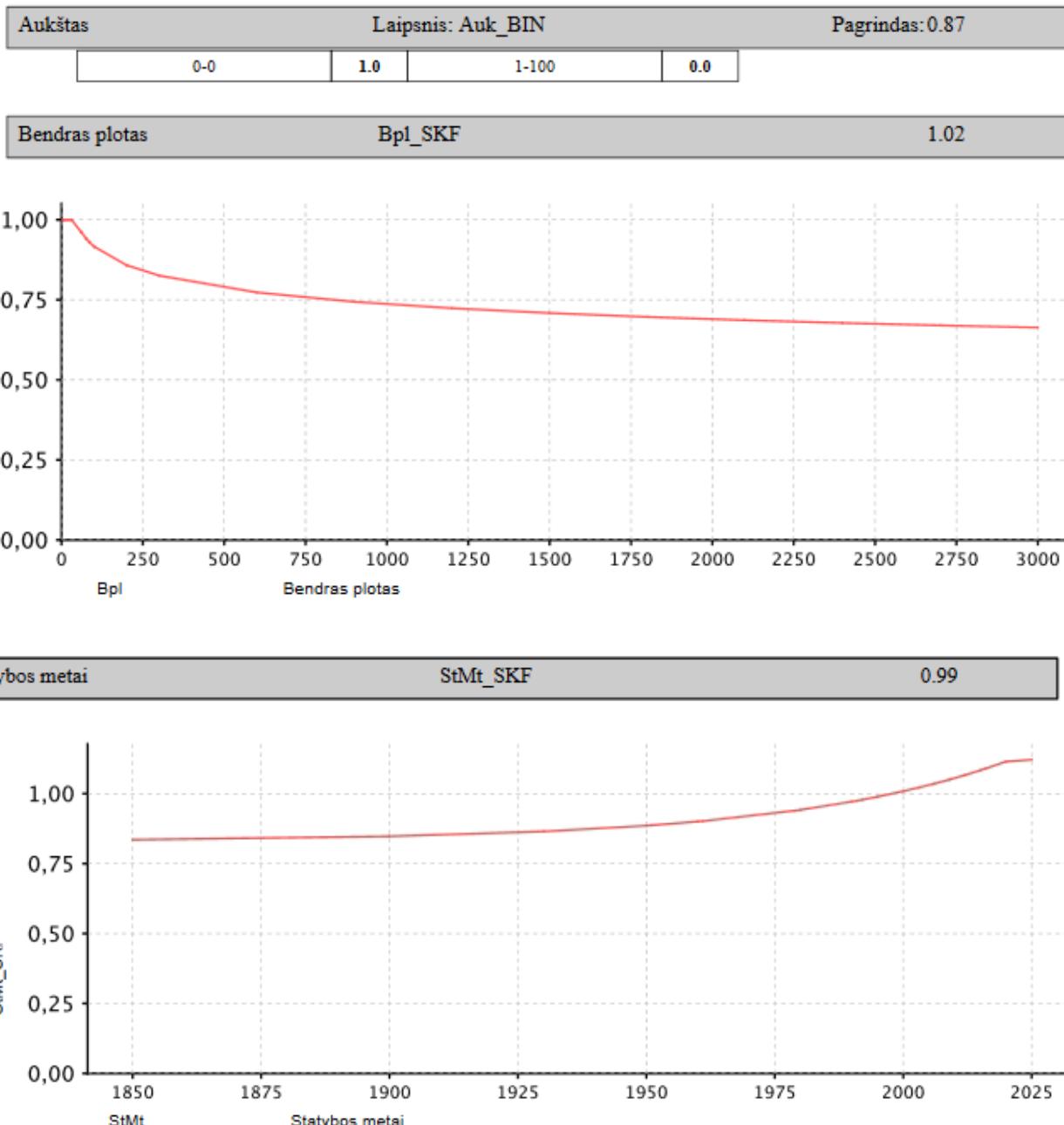
Modelio kintamuju taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2009	1.1	2010-2025

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementinis su karkasu	0.68	Blokeliai
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu
Molis	0.68	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Administracinié	0.0	Gydymo	1.0	

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0	



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

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

Vidutinė nuomos vertė =

$$(1^{(0,985)} * 1^{(1)} * 1^{(1,01)} * (0,9)^{0} * (1,08)^{0} * (0,87)^{0} * 0,89^{(1,02)} * 1,01^{(0,99)} * 2,6) = 2,33 \text{ Eur/m}^2/\text{mén.}$$

Suskaičiavus vertinamo objekto 1 m^2 vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

Administracinė ir gydymo

$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$
kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomas vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokesčių vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Administracinė										
Drau%		Draudimo išlaidų procentas										0,1
		Kapitalizavimo norma										
10.1.1	10	10.1.2	10	10.1.3	10	10.2	10	10.3	10	10.4	10.5	10.6
10.4	11	10.5	11	10.6	10	10.7	11	10.8	10	10.9	10.10	10.11
10.9	10	10.10	10	10.11	11	10.12	11	10.13	11	10.14	10.15	10.16
10.14	11	10.15	11	10.16	11	10.17	11	10.18	11	10.19	10.20	10.21
10.19	11	10.20	11	10.21	11	10.22	11	10.23	11	10.24	10.25	10.26
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas										0,7
Remo%		Remonto išlaidų procentas										2
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas										2
Užim%		Užimtumo procentas										70
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas										0,9

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 2,33 * (130 - 10 * 0,25) * 12 = 3565 \text{ (Eur)};$$

$$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK;$$

$$S = ((3565 * (70 / 100)) - (20800 * (0,7 / 100) + 22700 * (0,1 / 100) + 3565 * (2 / 100) + 3565 * (2 / 100))) / (10 / 100) * 0,9 = 19661 \text{ (Eur)}, \text{ suapvalinus} - 19700 \text{ Eur.}$$

Išvada: pirmame aukšte, 2000 m. statybos pastate, vertinamų plytų mūro, 130,00 m² bendro ploto (pagalbinis plotas 10,00 m²) administracinių paskirties patalpų, esančių Jonavos mieste, Stoties gatvėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 19700 Eur.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

▼ 7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos mokestinės vertės skelbiamos Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-un>, vidutinės rinkos vertės – Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-obj>, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių, vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt>.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Registru tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(pažymėjimo Nr. 000289)

Algimantas Bubliauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistas vertinimui

Mindaugas Saldauskas

9. LITERATŪROS SARAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. 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“.
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, 2020, *Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS)*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.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. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
12. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
13. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
14. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
15. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
16. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
17. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
18. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
19. 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.
20. 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.
21. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.
22. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijoje, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
23. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.



-
- 24. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
 - 25. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

▼ 10. PRIEDAI

Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registru centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikti atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

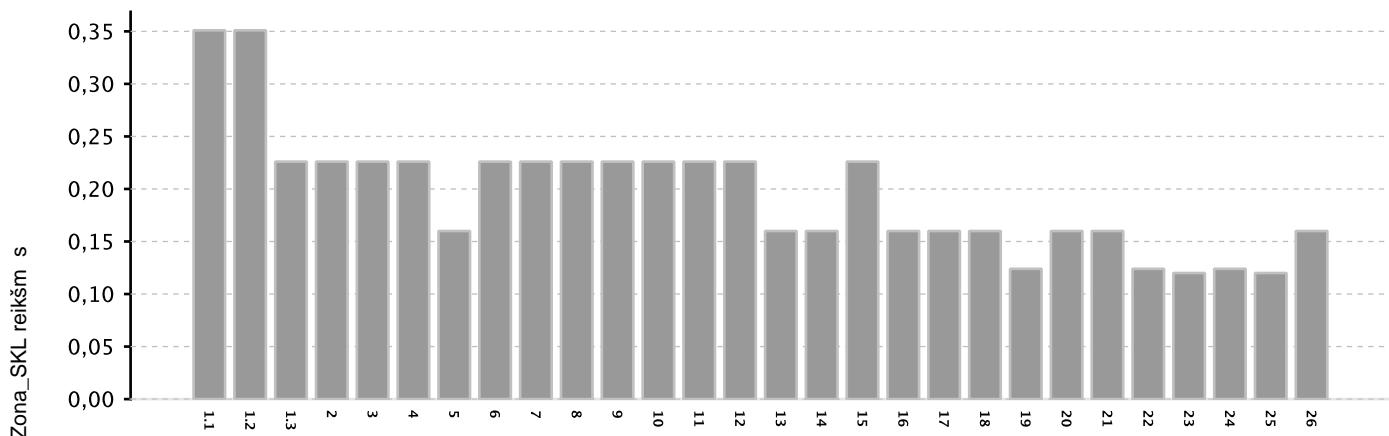
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

**Modelis Nr.: 18581. Zona_SKL^(0.985) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.01) x (0.9) ^
Pask_BIN x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1.02) x StMt_SKF^(0.99) x (550 x Bpl_RKS - 138 x PgPl_RKS)**

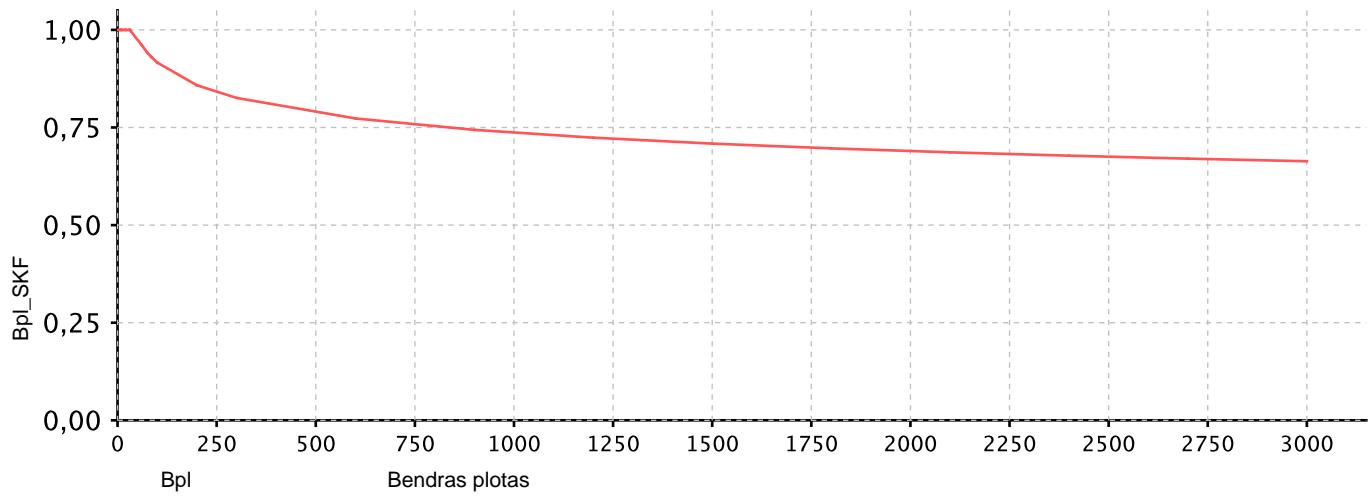
Ver i zonų Zona_SKL reikšmės



Ver i zonos

Modelio kintamųjų taikymo slygos ir reikšmės:

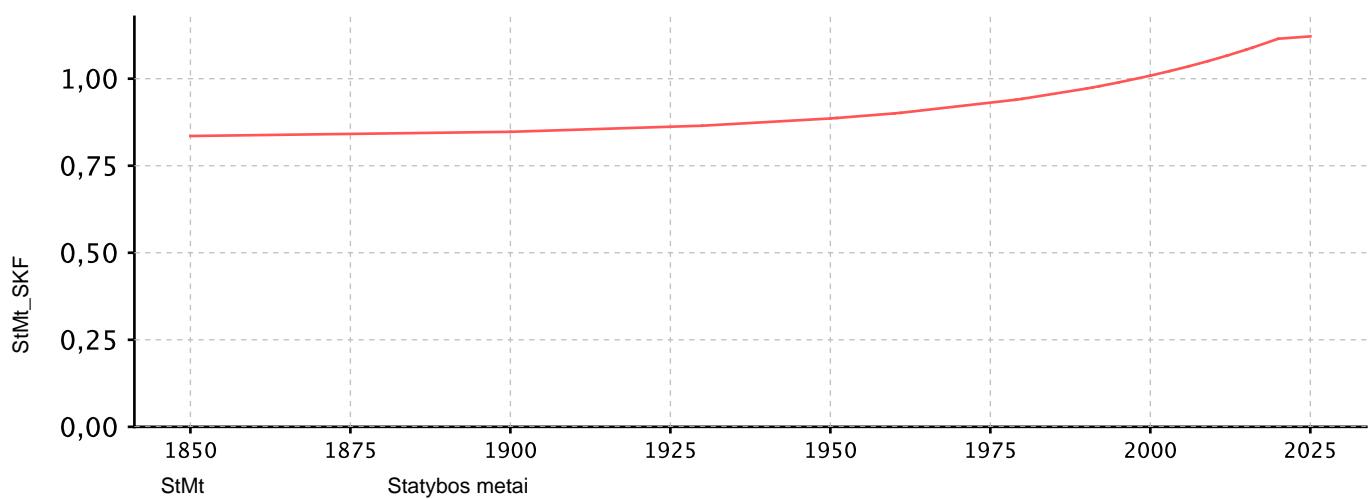
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2009	1.1	2010-2025	1.13
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.68	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.68	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	Rūstai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Administracinių	0.0	Gydymo	1.0		
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		
Aukštasis		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0		
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.02	



Statybos metai

StMt_SKF

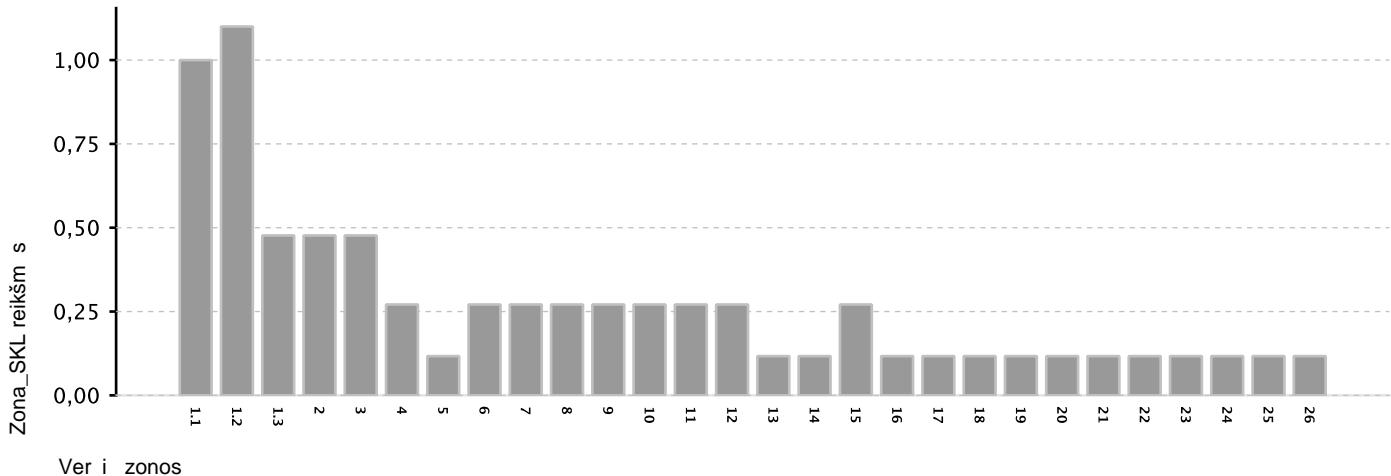
0.99



Bendrabu iai

Modelis Nr.: 18582. Zona_SKL^(1.003) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (1.05) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x (0.95) ^ Auk1_BIN x (0.96) ^ AukV_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(1.05) x StMt_SKF^(1.0) x (472 x Bpl_RKS - 118 x PgNPl_RKS - 118 x R sPl_RKS - 118 x GarPl_RKS) . Jei bendrabu iai, gaut vert dauginti iš 0.53

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL	Laipsnis: 1.0			
1000-2000	1.0	2001-2009	1.1	2010-2025	1.15

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.0			
Akmenbetonis	0.95	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.76	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	R stai	0.76	Stiklas su karkasu	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN	Pagrindas: 1.05	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0

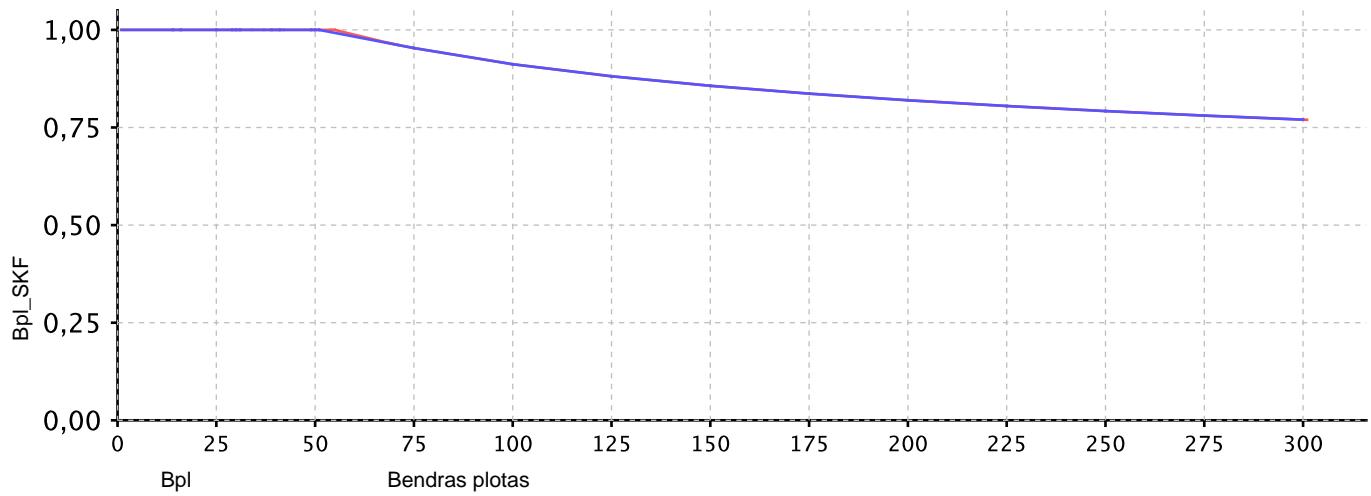
Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0

Pirmas aukštas	Laipsnis: Auk1_BIN	Pagrindas: 0.95
1-1	1.0	

Viršutinis aukštas	Laipsnis: AukV_BIN	Pagrindas: 0.96
1-1	1.0	

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN	Pagrindas: 0.95			
Bendas centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

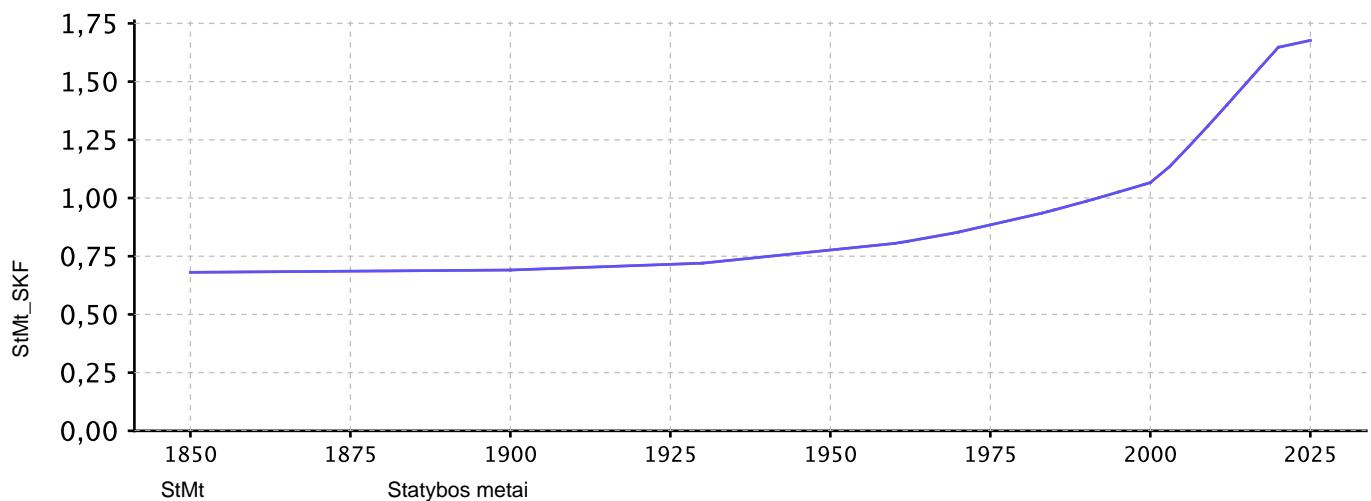
Bendas plotas	Bpl_SKF	1.05



Statybos metai

StMt_SKF

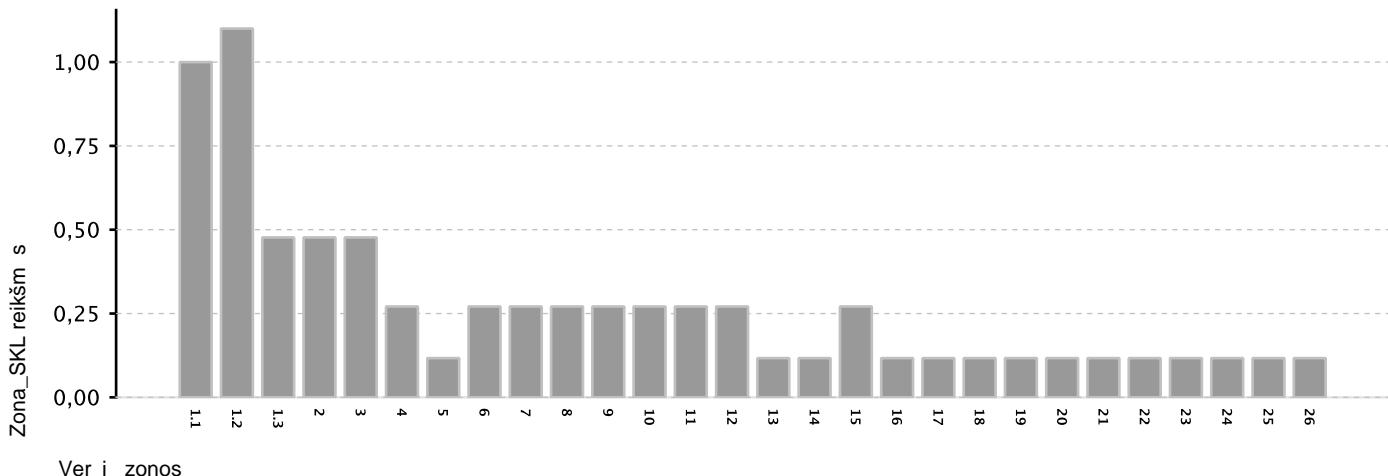
1.0



Butai

Modelis Nr.: 18582. Zona_SKL^(1.003) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (1.05) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x (0.95) ^ Auk1_BIN x (0.96) ^ AukV_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(1.05) x StMt_SKF^(1.0) x (472 x Bpl_RKS - 118 x PgNPl_RKS - 118 x R sPl_RKS - 118 x GarPl_RKS) . Jei bendrabu iai, gaut vert dauginti iš 0.53

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL	Laipsnis: 1.0			
1000-2000	1.0	2001-2009	1.1	2010-2025	1.15

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.0			
Akmenbetonis	0.95	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.76	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	R stai	0.76	Stiklas su karkasu	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN	Pagrindas: 1.05	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0

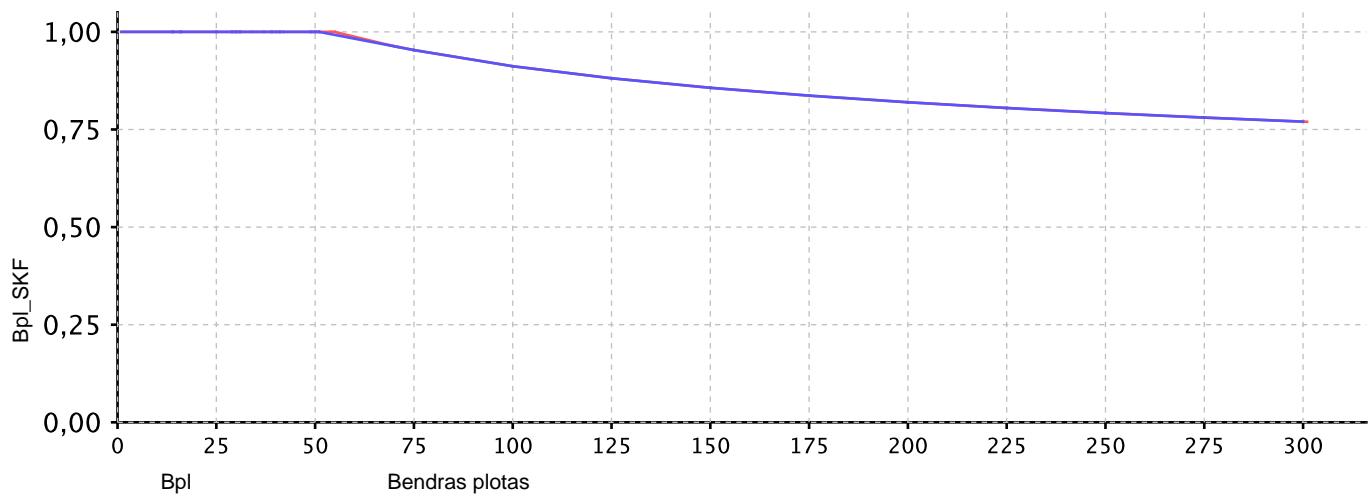
Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0

Pirmas aukštas	Laipsnis: Auk1_BIN	Pagrindas: 0.95
1-1	1.0	

Viršutinis aukštas	Laipsnis: AukV_BIN	Pagrindas: 0.96
1-1	1.0	

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN	Pagrindas: 0.95			
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

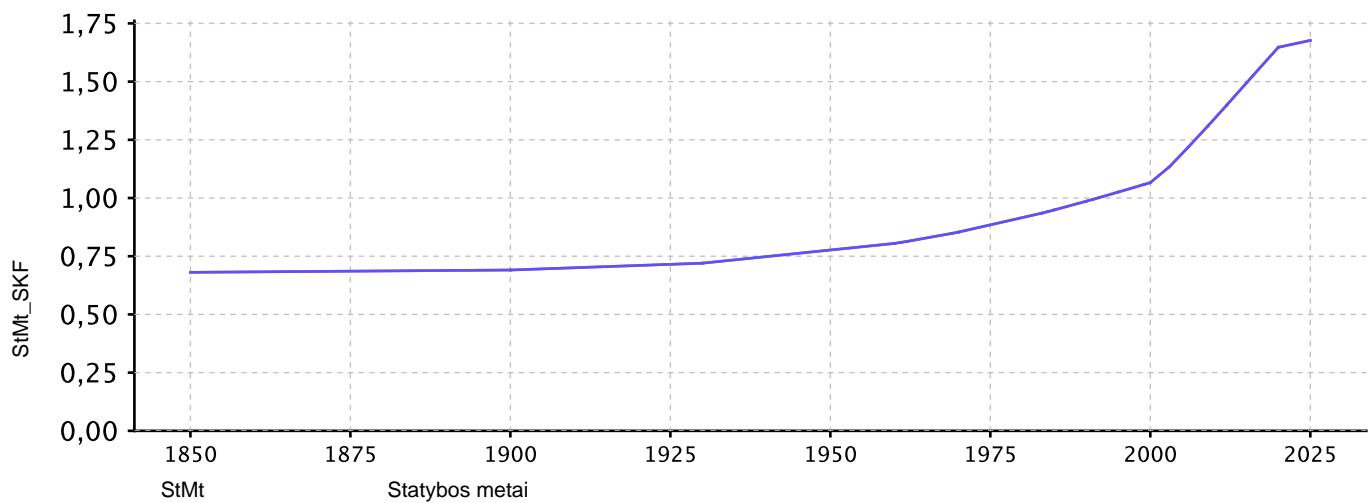
Bendras plotas	Bpl_SKF	1.05



Statybos metai

StMt_SKF

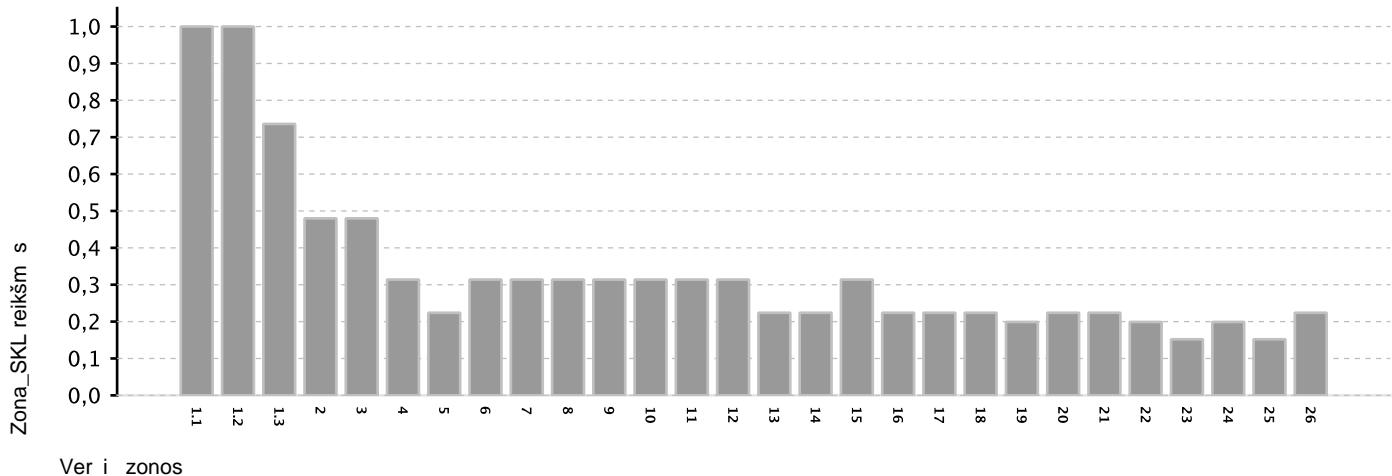
1.0



Garažai

Modelis Nr.: 18578. Zona_SKL^(1.023) x Sn_SKL^(1.02) x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.0) x (85 x Bpl_RKS)

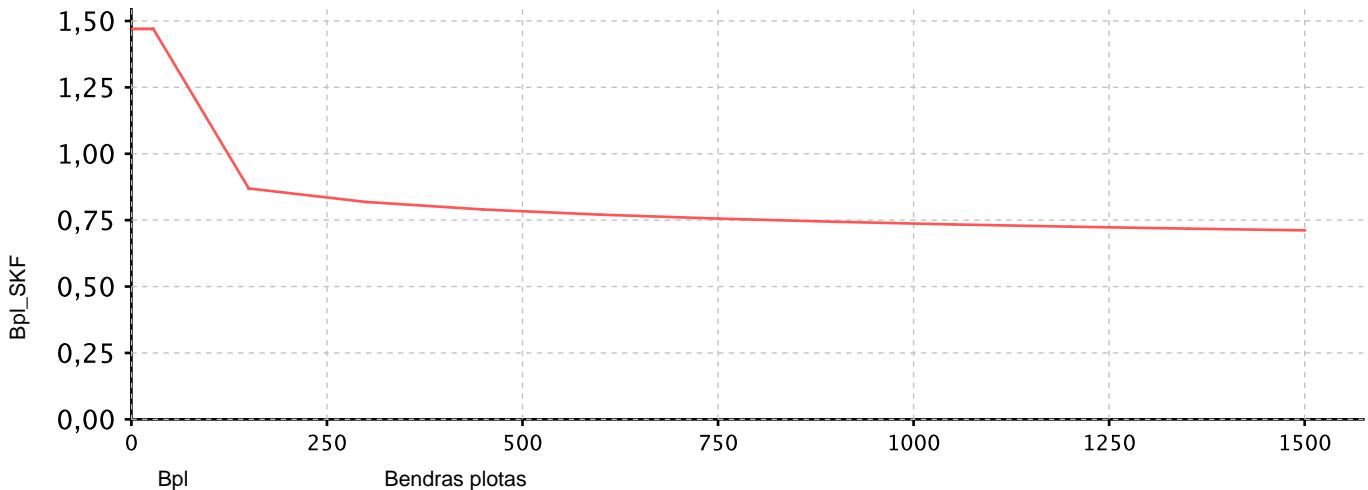
Ver i zon Zona_SKL reikšm s



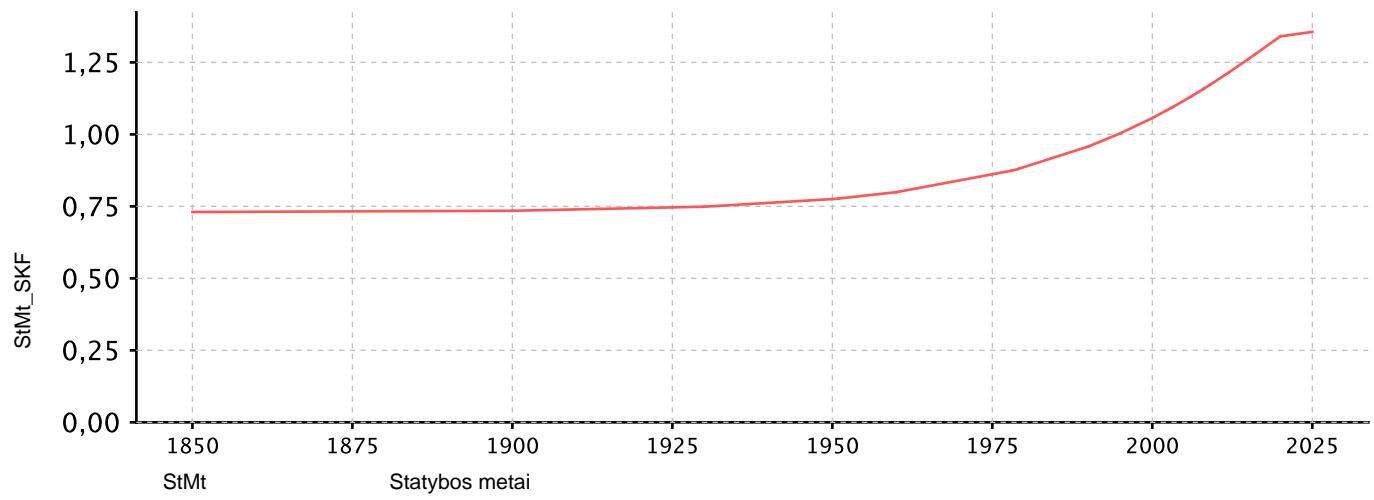
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.98	Asbestcementis su karkasu	0.47	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.98	Medis su karkasu	0.47	Metalas su karkasu	0.25
Molis	0.25	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.47
Plytos	1.0	R stai	0.47	Stiklas su karkasu	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0
----------------	---------	-----



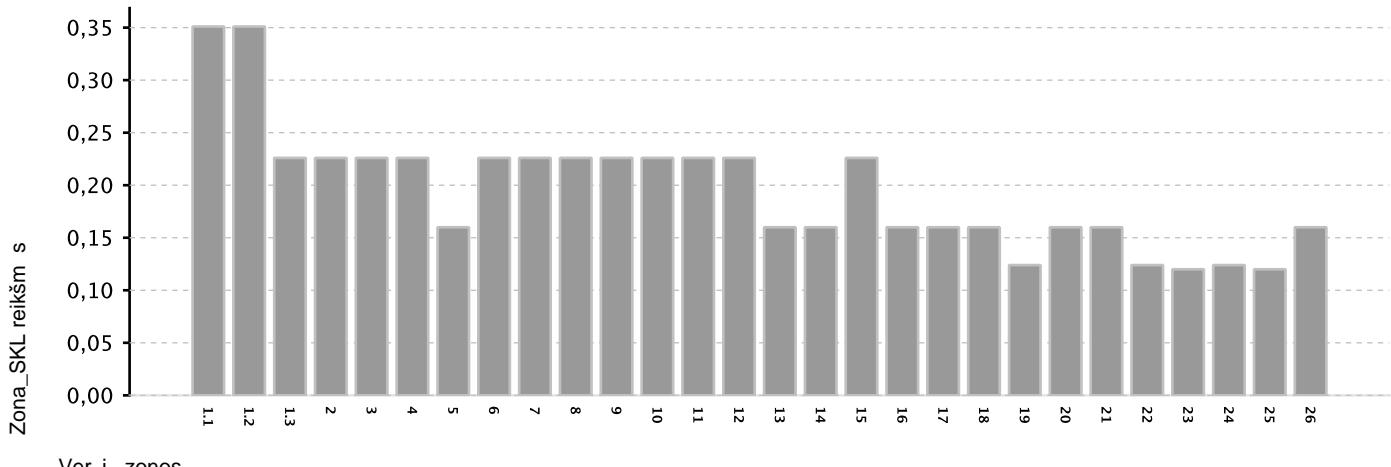
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Kultros ir mokslo

Modelis Nr.: 18583. Zona_SKL^(0.985) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.01) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1.02) x StMt_SKF^(0.99) x (286 x Bpl_RKS - 72 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

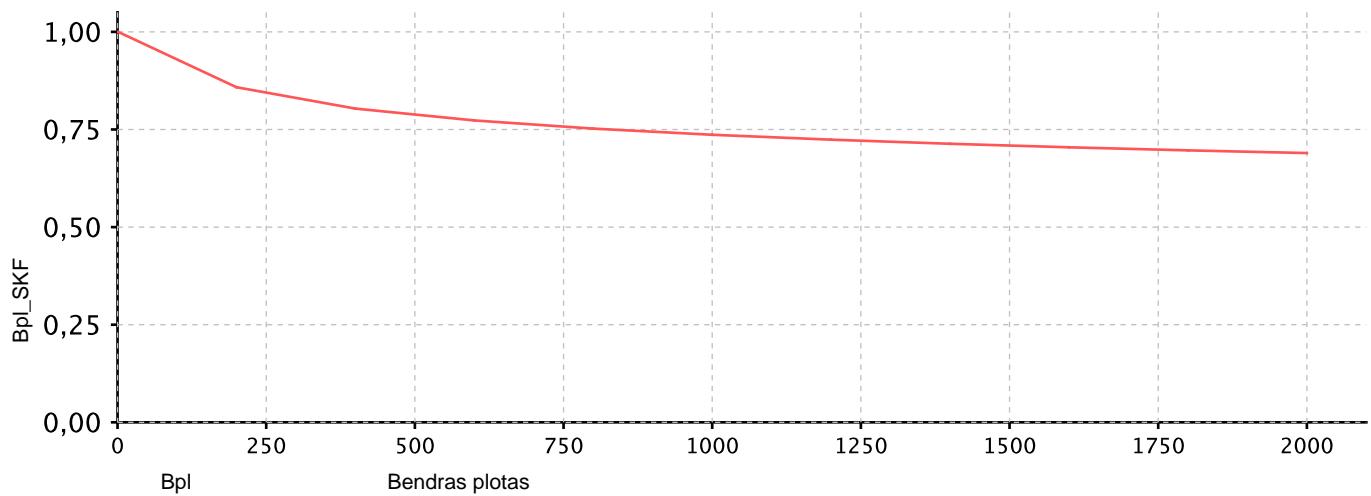
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL	Laipsnis: 1.0			
1000-2000	1.0	2001-2009	1.1	2010-2025	1.13

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.01			
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.68	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.68	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	R stai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN	Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0

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

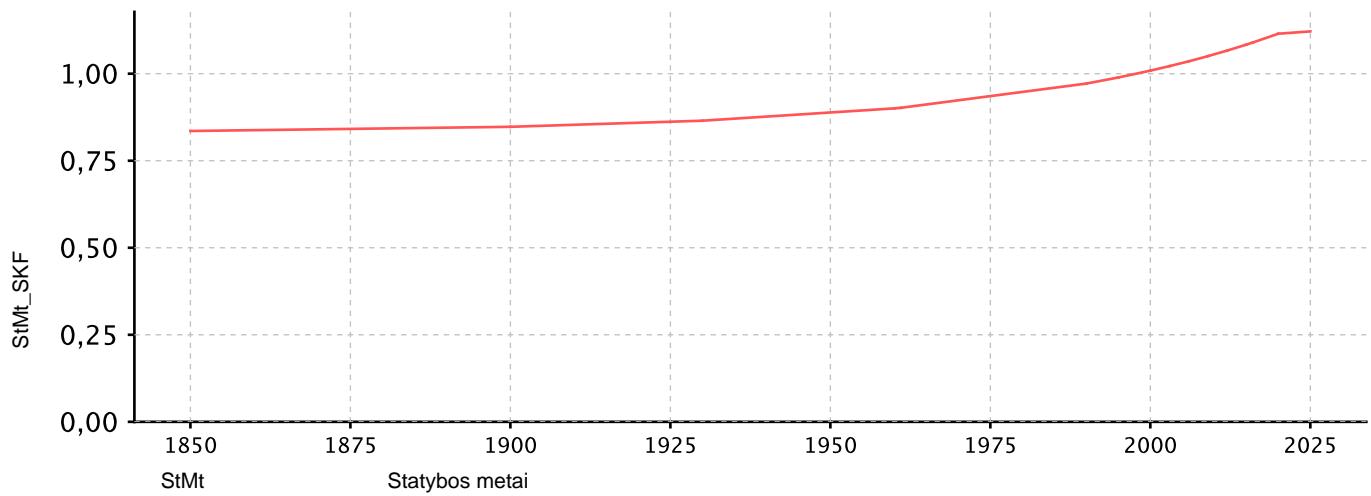
Bendras plotas	Bpl_SKF	1.02



Statybos metai

StMt_SKF

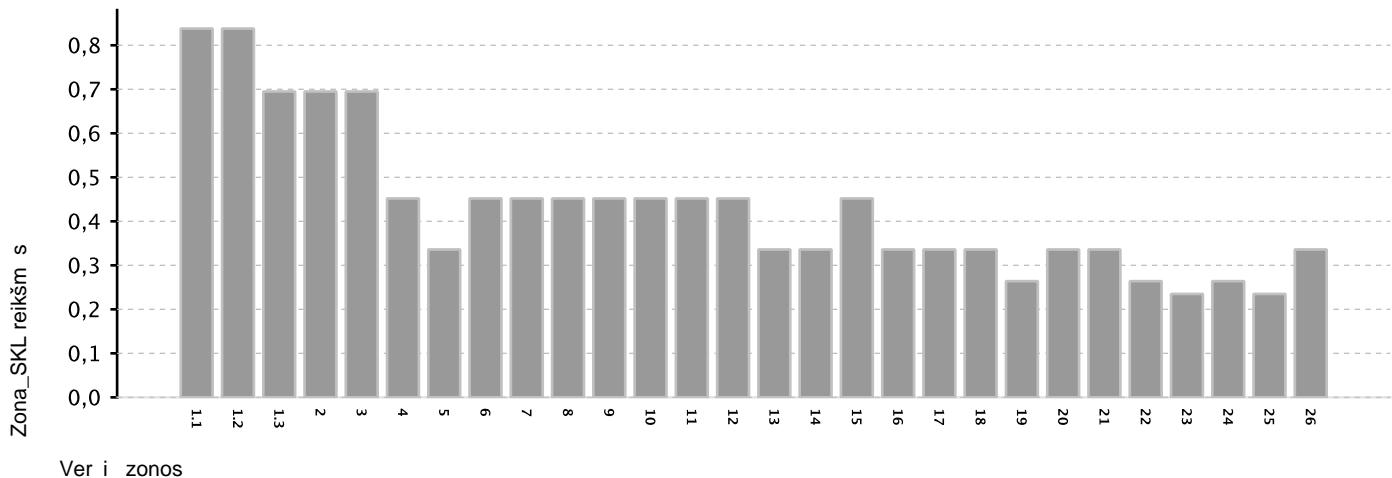
0.99



Pagalbinio kio pastatai

Modelis Nr.: 18575. Zona_SKL^(1.009) x Sn_SKL^(0.99) x (1.15) [^] Šl_BIN x (1.05) [^] Kanal_BIN x T_ris_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(0.99) x (17.67 x T_ris_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



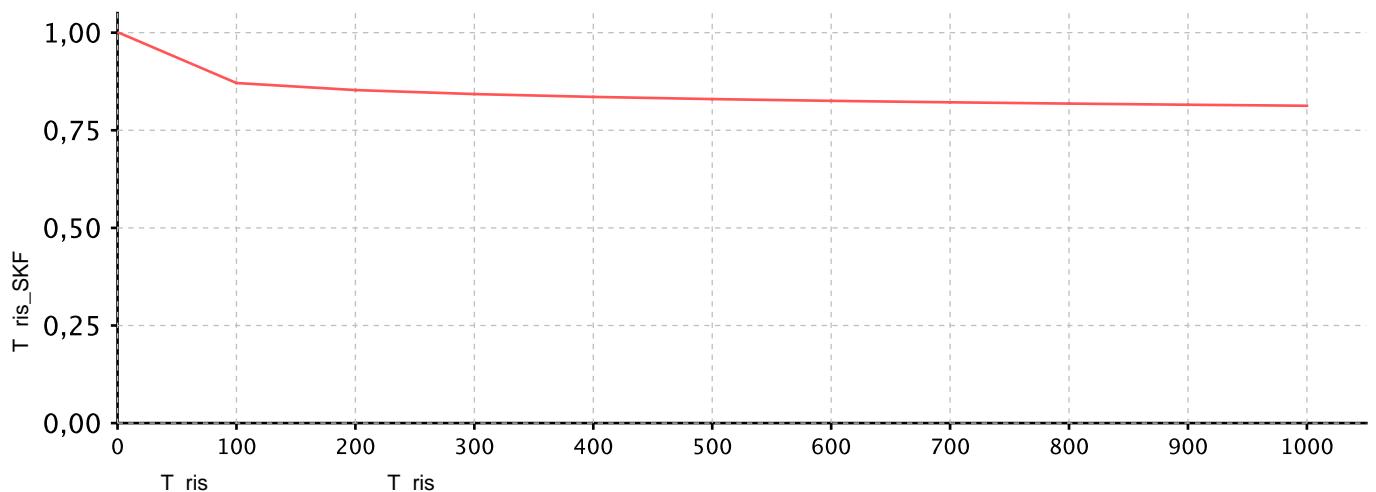
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

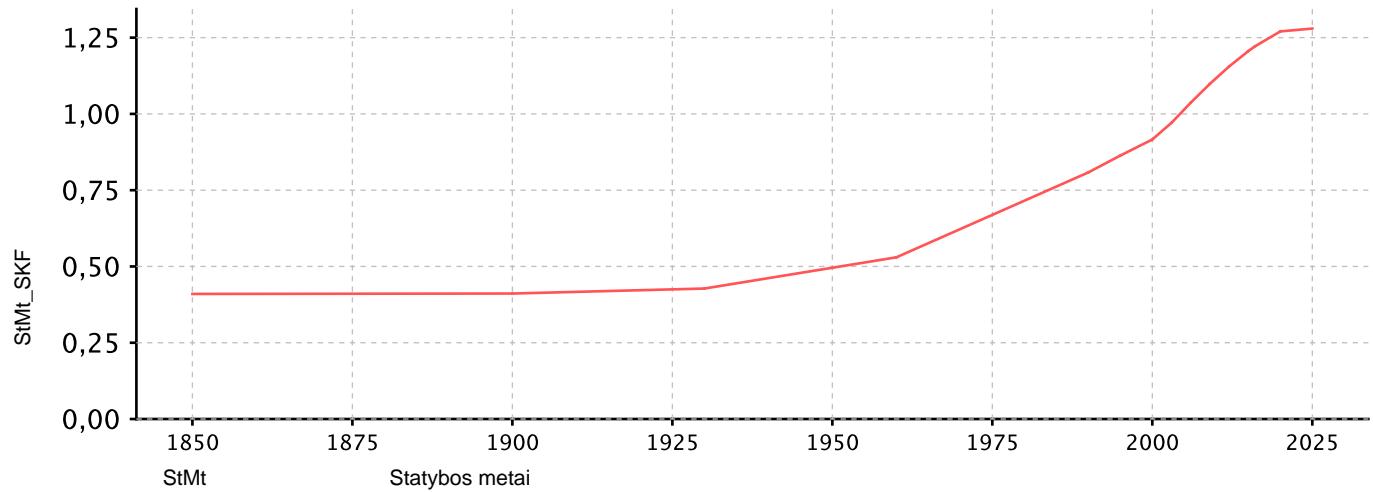
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	R stai	0.6	Stiklas su karkasu	0.6

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotek	1.0	N ra	0.0	Vietinis nuotek šalinimas	1.0

T_ris	T_ris_SKF			1.0

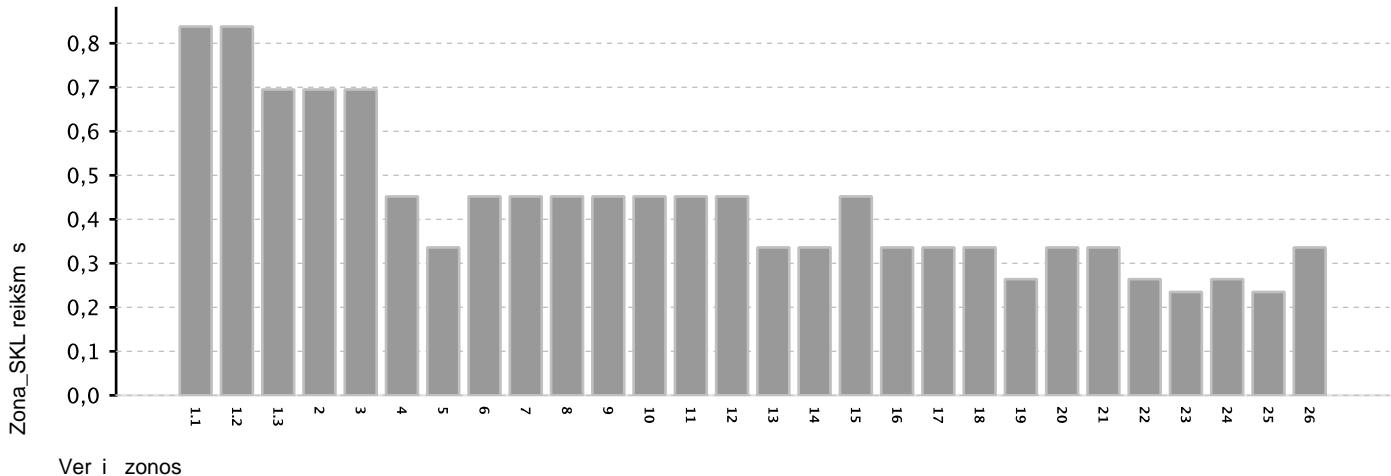




Pagalbinio kio patalpos

Modelis Nr.: 18574. Zona_SKL^(1.009) x Sn_SKL^(0.99) x (1.15) [^] Šl_BIN x (1.05) [^] Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(0.99) x (55.48 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



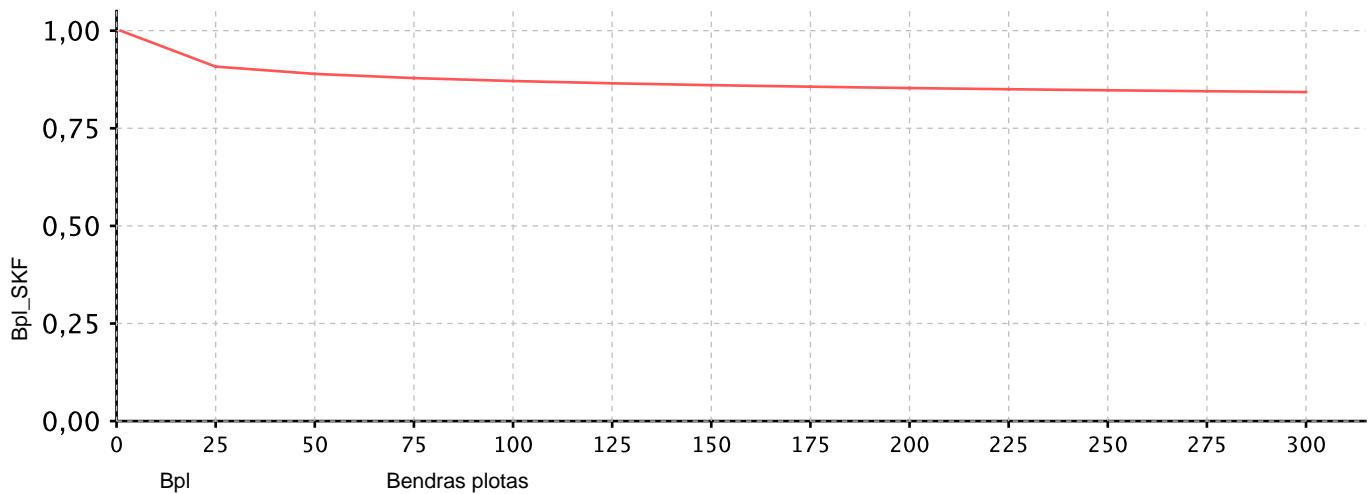
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

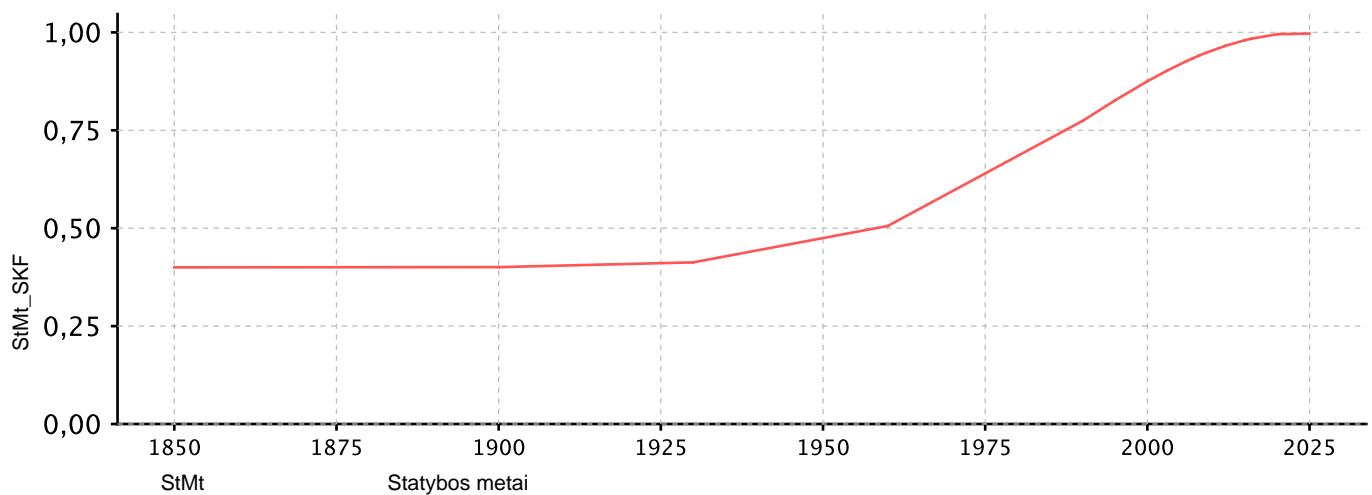
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	R stai	0.6	Stiklas su karkasu	0.6

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotek	1.0	N ra	0.0	Vietinis nuotek šalinimas	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			1.0	

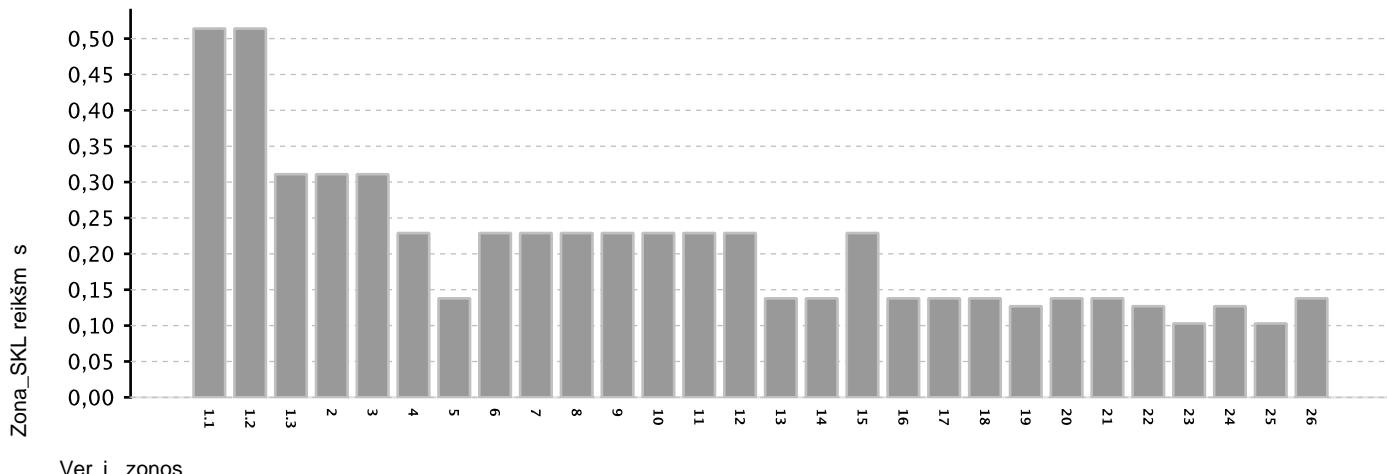




Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 18577. Zona_SKL^(1.003) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.01) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.9) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1.01) x StMt_SKF^(1.05) x (421 x Bpl_RKS - 105 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

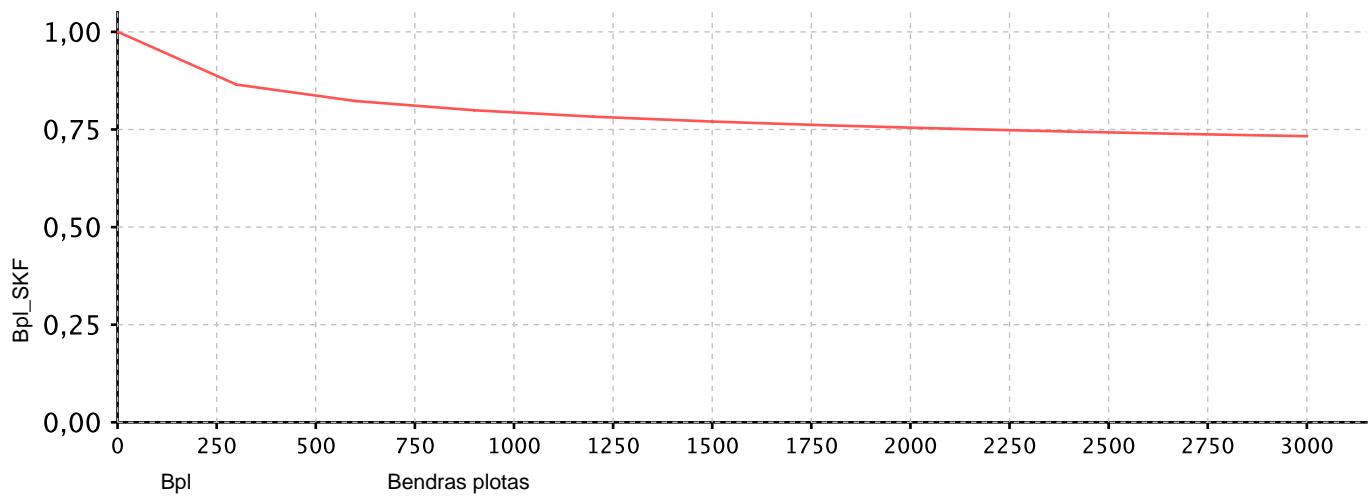
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2000	1.0	2001-2009	1.07
				2010-2025 1.1

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai
Gelžbetonio plokšt s	0.92	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	R stai	0.66	Stiklas su karkasu

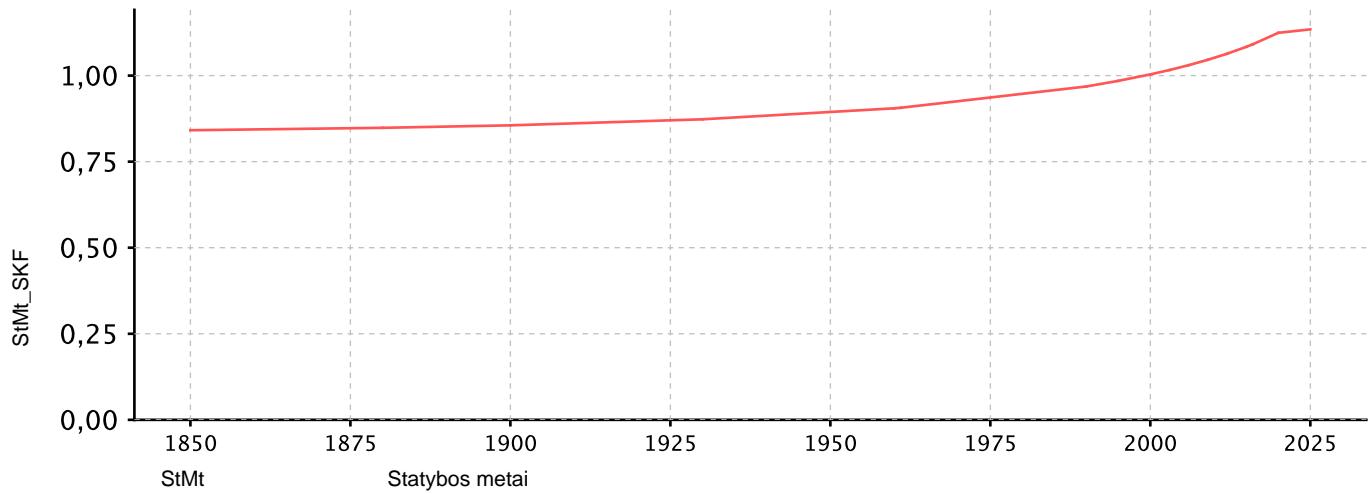
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
	1000-2009	0.0	2010-2025	1.0

Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.9	
	0-0	1.0	1-1	0.0
				2-100 1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF		1.01	



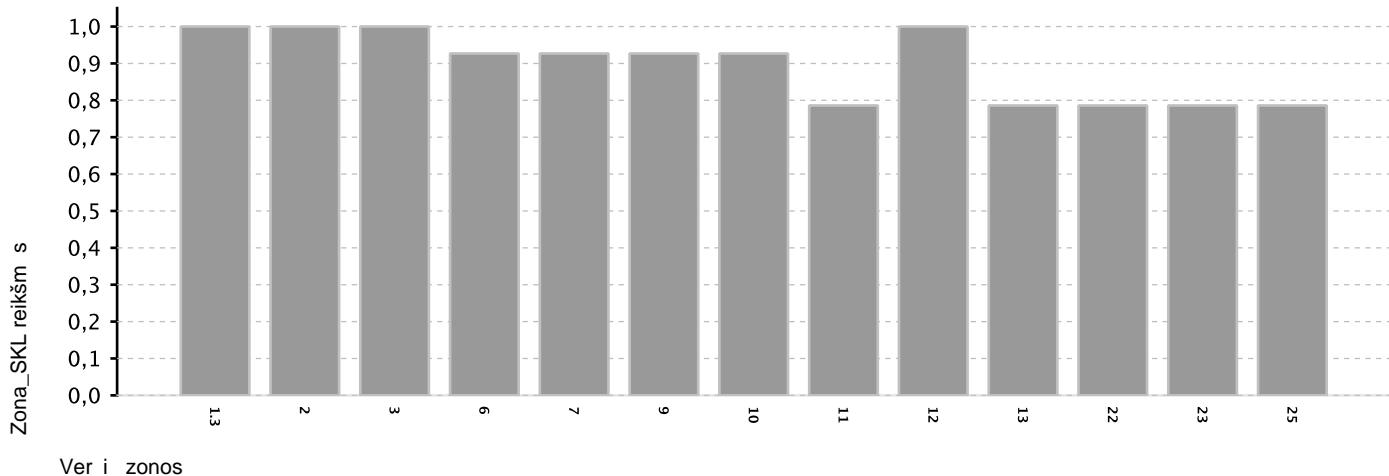
Statybos metai	StMt_SKF	1.05
----------------	----------	------



Sod pastatai

Modelis Nr.: 18576. Zona_SKL^{0.994} x RkKr_SKL^{1.0} x Sn_SKL^{1.0} x (1.05) ^{Šl_BIN} x Bpl_SKF^{1.0} x StMt_SKF^{1.01} x (185 x Bpl_RKS - 46 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



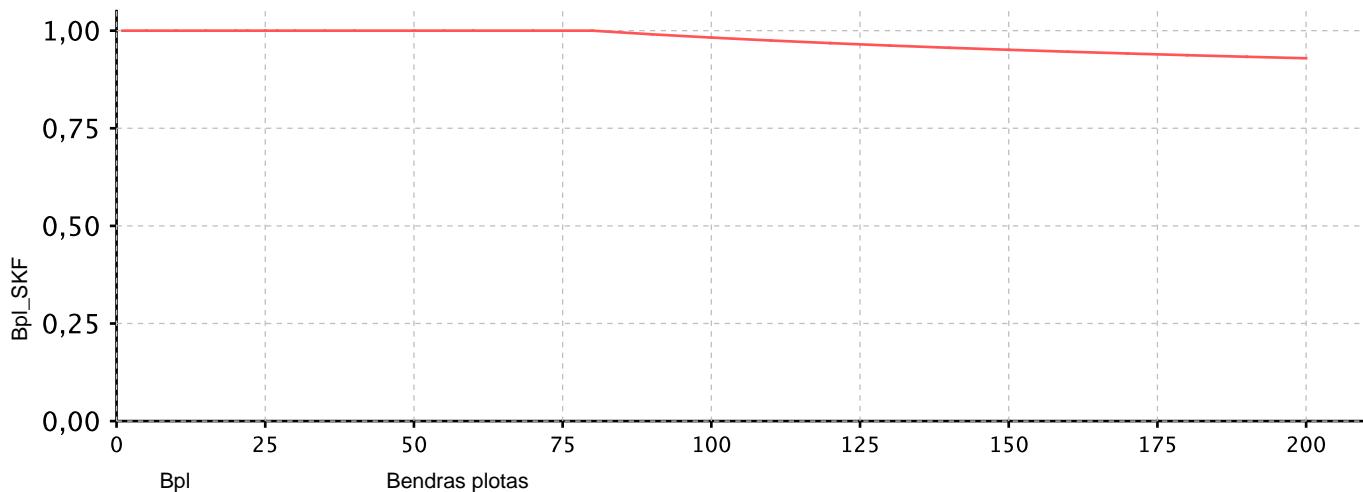
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

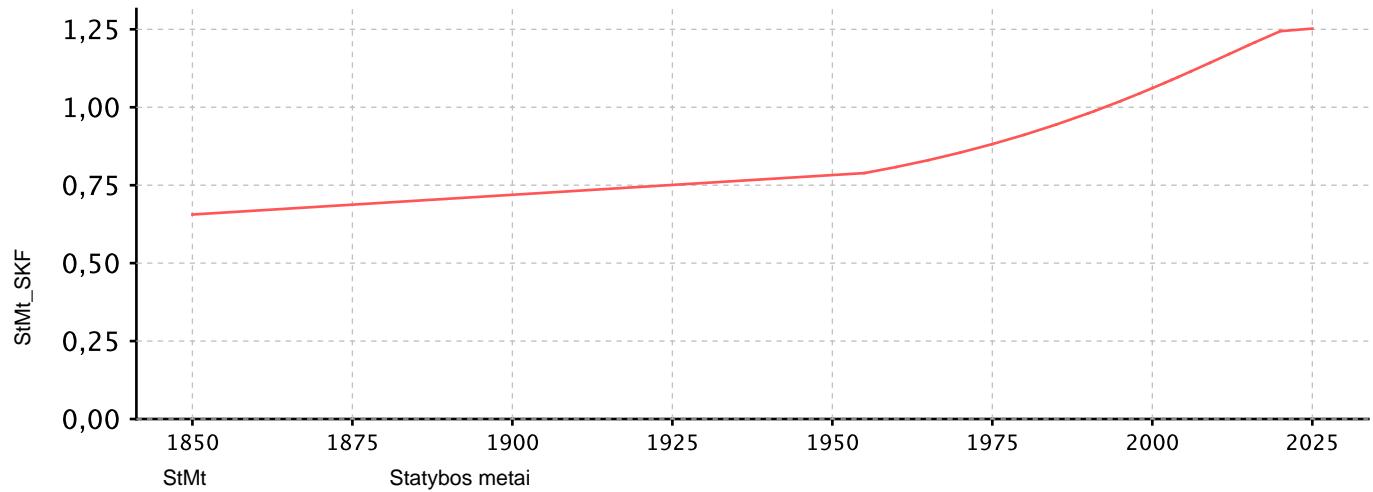
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL	Laipsnis: 1.0			
1000-2000	1.0	2001-2009	1.07	2010-2025	1.11

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.0			
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.61	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	1.0	Medis su karkasu	0.61	Metalas su karkasu	0.61
Molis	0.61	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.61
Plytos	1.0	R stai	0.65	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN	Pagrindas: 1.05			
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0
----------------	---------	-----

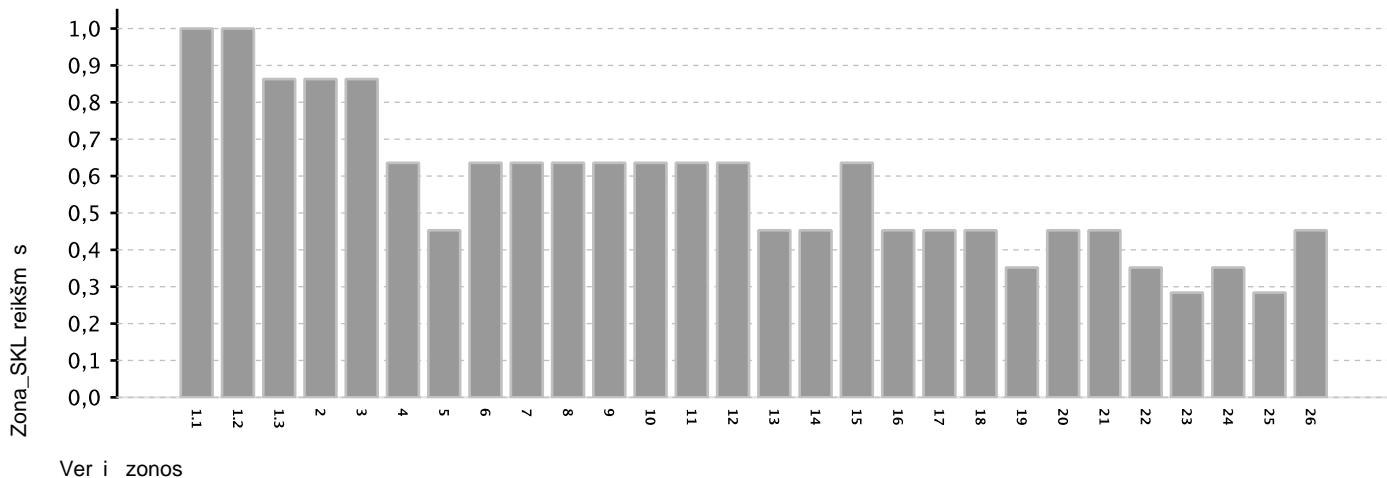




Vieno-dviej but namai

Modelis Nr.: 18579. Zona_SKL^(1.015) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (0.95) ^{^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(1.02) x StMt_SKF^(1.0) x (281 x Bpl_RKS - 70 x PgNPl_RKS - 70 x R sPl_RKS - 70 x GarPl_RKS)}

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



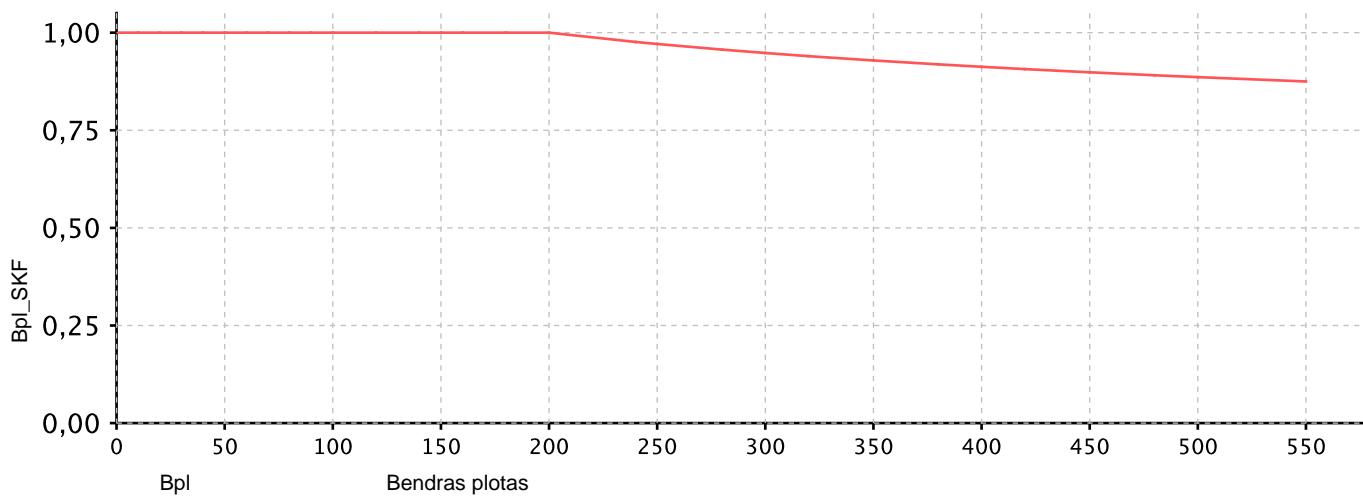
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

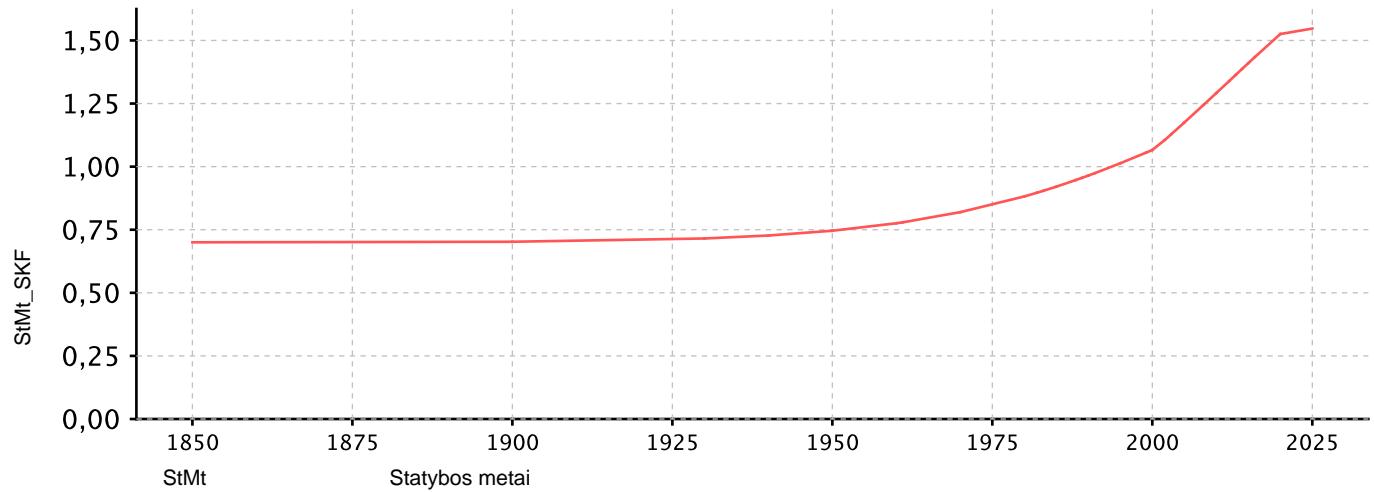
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL	Laipsnis: 1.0			
1000-2000	1.0	2001-2009	1.07	2010-2025	1.12

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.0			
Akmenbetonis	0.94	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.94	Medis su karkasu	0.72	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.67	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.72
Plytos	1.0	R stai	0.72	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN	Pagrindas: 0.95			
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.02
----------------	---------	------

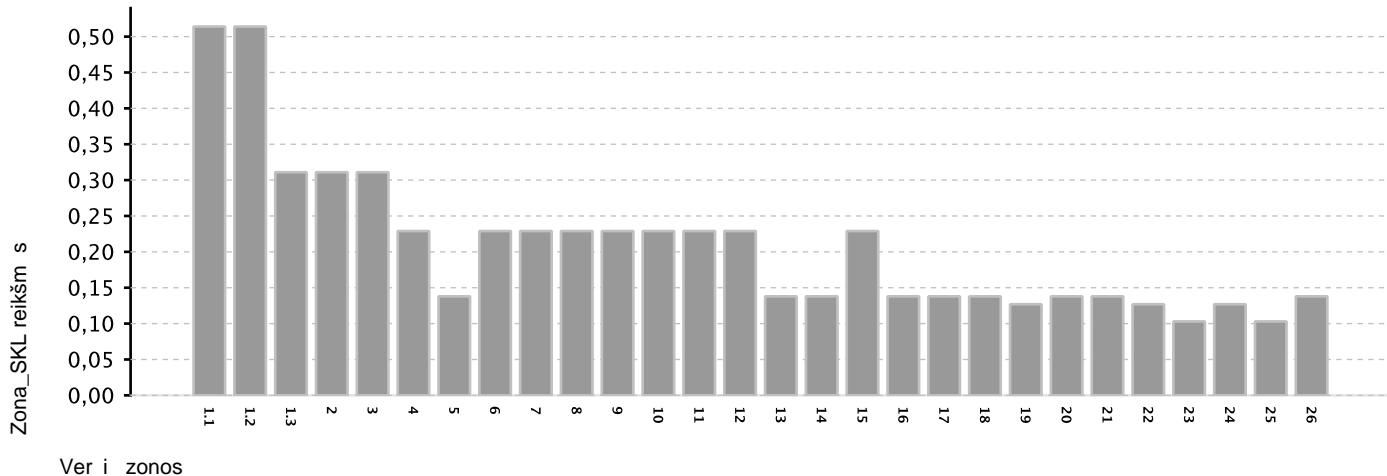




Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

Modelis Nr.: 18580. Pask_SKL[^](1.01) x Zona_SKL[^](1.003) x RkKr_SKL[^](1.0) x Sn_SKL[^](1.01) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.9) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF[^](1.01) x StMt_SKF[^](1.05) x (702 x Bpl_RKS - 176 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.01
Maitinimo	0.92	Paslaug	0.86
Viešbu i	0.95	Prekybos	1.0

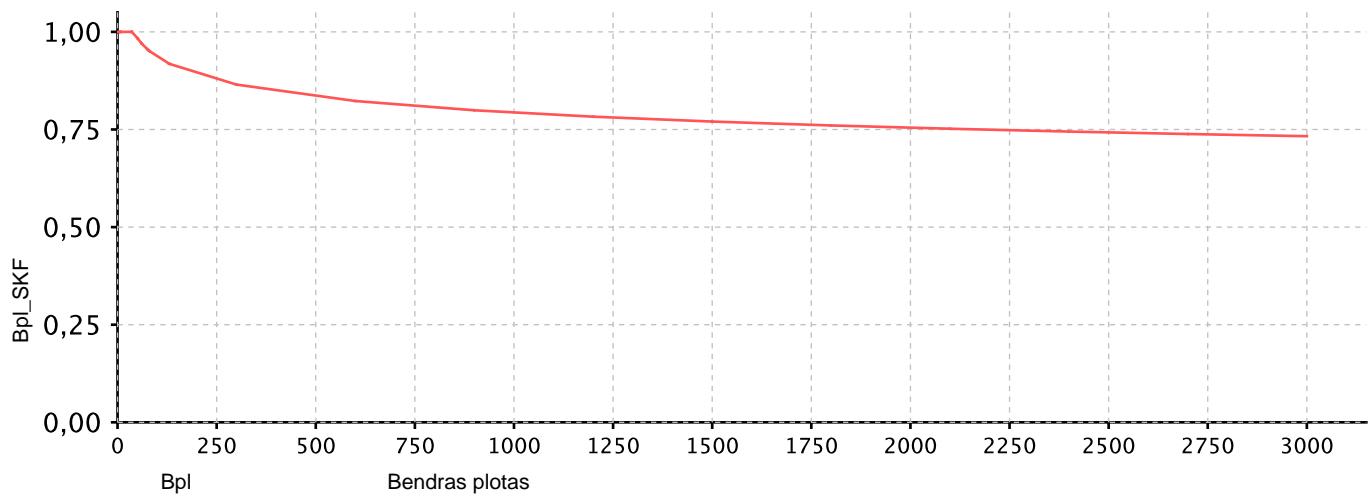
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0
1000-2000	1.0	2001-2009	1.07
		2010-2025	1.1

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.66
Gelžbetonio plokšt s	0.92	Medis su karkasu	0.66
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.92
Plytos	1.0	R stai	0.66
		Blokeliai	1.0
		Metalas su karkasu	1.0
		Plastikas su karkasu	0.66
		Stiklas su karkasu	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0

Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.9
0-0	1.0	1-1	0.0
		2-100	1.0

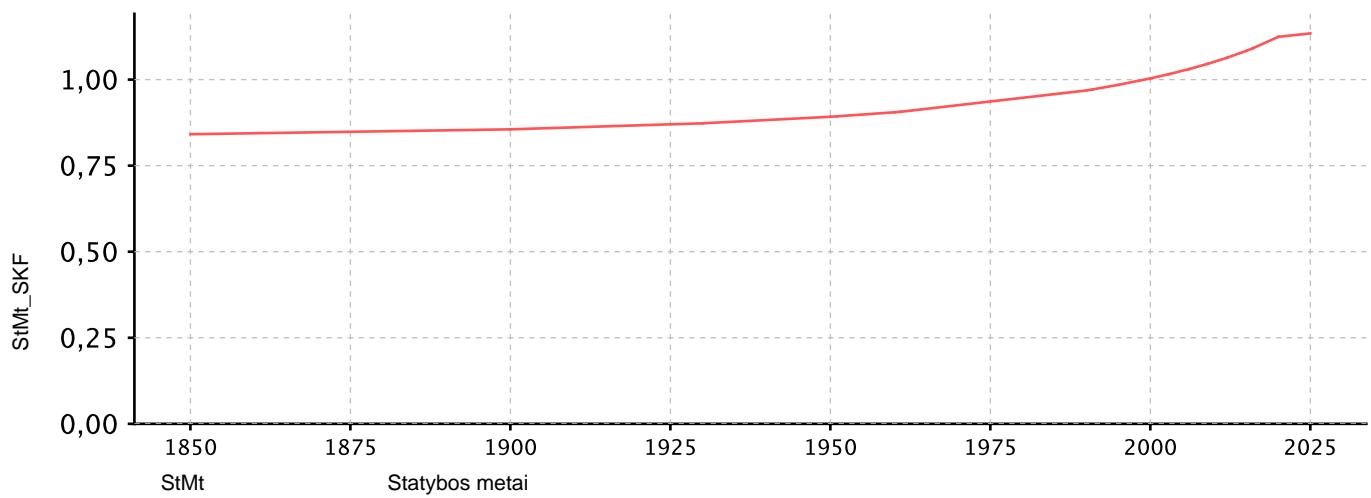
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.01



Statybos metai

StMt_SKF

1.05



VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) +$
 $BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK$,
 kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė $\times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

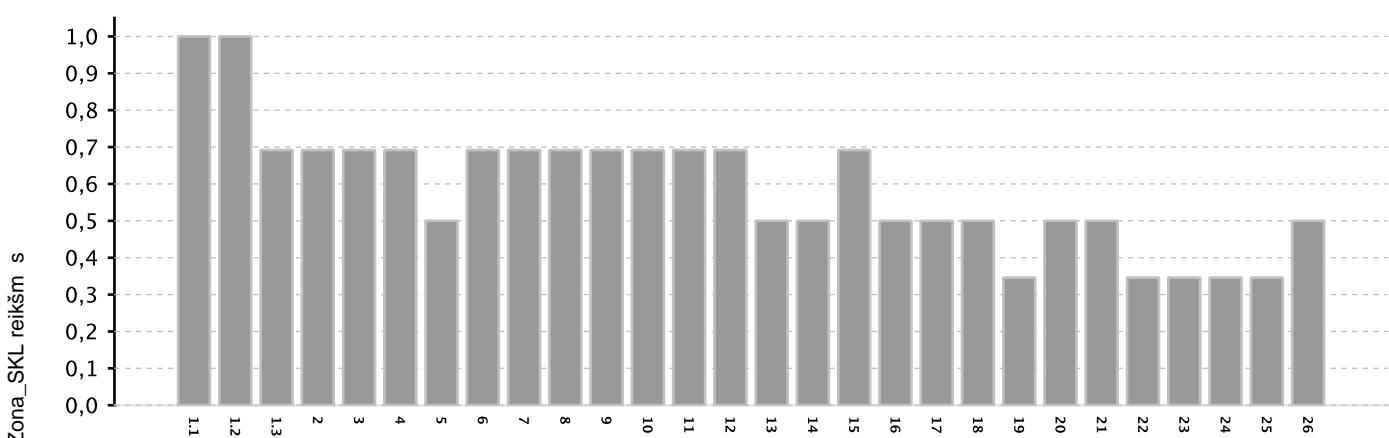
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė :

Modelis Nr.: 6461. Zona_SKL^(0.985) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.01) x (0.9) ^(0.9) x Pask_BIN x (1.08) ^(0.87) x AmPb_BIN x (0.87) ^(0.99) x Auk_BIN x Bpl_SKF^(1.02) x StMt_SKF^(0.99) x 2.6

Verės i zonas Zona_SKL reikšmės



Verės i zonas

Modelio kintamųjų taikymo savybės ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL	Laipsnis: 1.0			
1000-2000	1.0	2001-2009	1.1	2010-2025	1.13

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.01			
Akmenbetonis	0.89	Asbest cementinis su karkasu	0.68	Blokai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.68	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	Rūstai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.9	
Administracinių	0.0	Gydymo	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai

Laipsnis: AmPb_BIN

Pagrindas: 1.08

1000-2009

0.0

2010-2025

1.0

Aukštas

Laipsnis: Auk_BIN

Pagrindas: 0.87

0-0

1.0

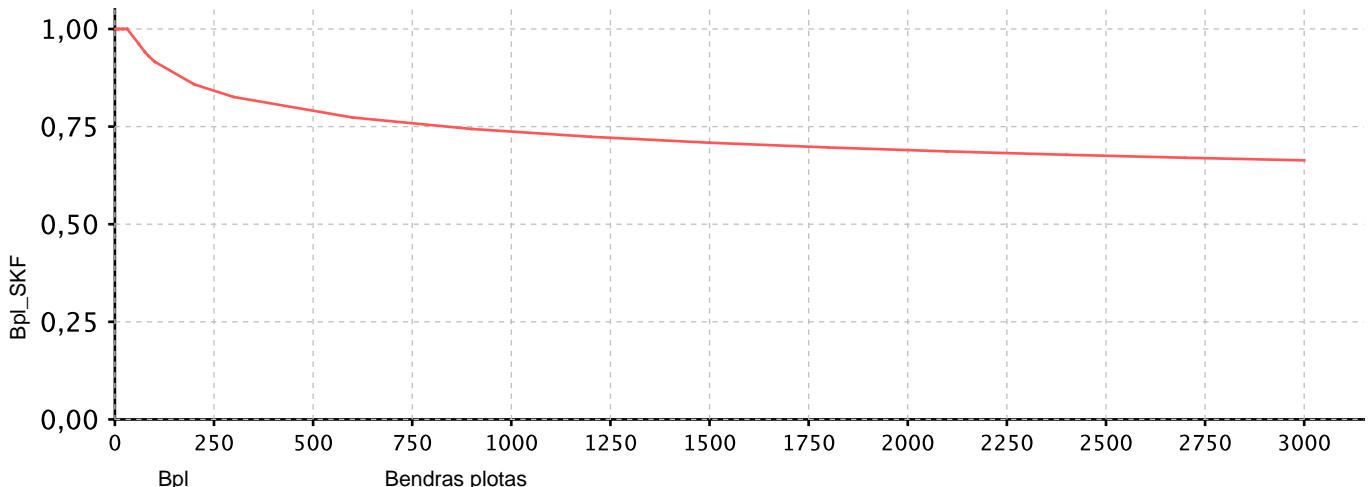
1-100

0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

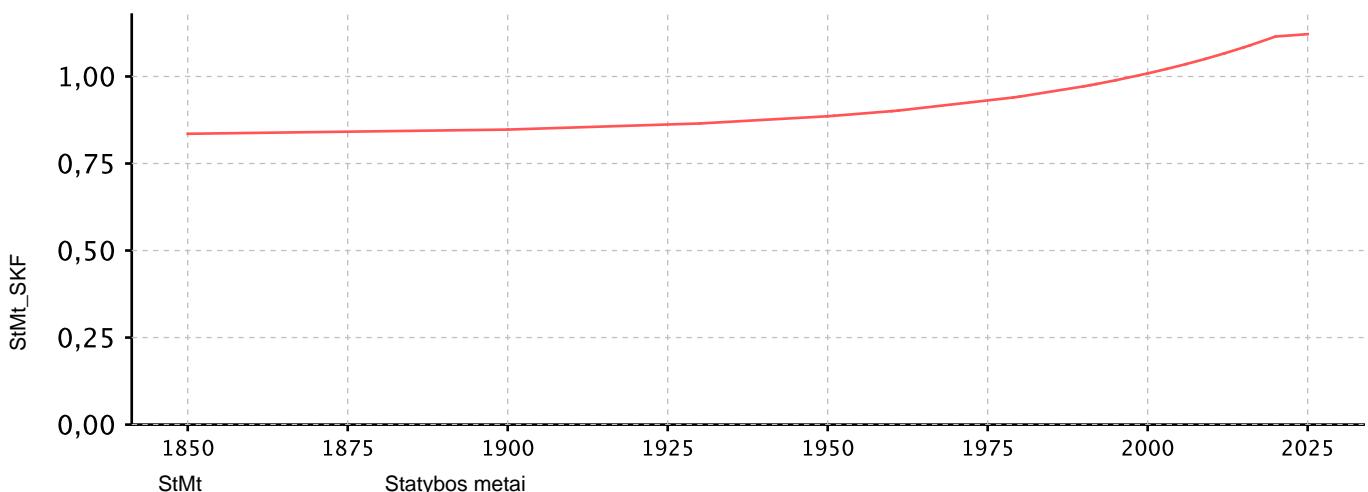
1.02



Statybos metai

StMt_SKF

0.99



Pajam rodikliai

Paskirtis:	Administracin		
Drau%	Draudimo išlaid	procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma		
10.1.1	10	10.1.2	10
10.4	11	10.5	11
10.9	10	10.10	10
10.14	11	10.15	11
10.19	11	10.20	11
10.24	11	10.25	11
NTm%	NT mokes	io išlaid	procentas
			0,7

Remo%	Remonto išlaid procentas	2									
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2									
Užim%	Užimtumo procentas	70									
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9									
Paskirtis:	Gydymo										
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1									
r	Kapitalizavimo norma										
10.1.1	10	10.1.2	10	10.1.3	10	10.2	10	10.3	10	10	
10.4	11	10.5	11	10.6	10	10.7	11	10.8	10		
10.9	10	10.10	10	10.11	11	10.12	11	10.13	11		
10.14	11	10.15	11	10.16	11	10.17	11	10.18	11		
10.19	11	10.20	11	10.21	11	10.22	11	10.23	11		
10.24	11	10.25	11	10.26	11						

NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9

Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK$,

kur:

BP (Bendrosios metin s pajamos) =

Vidutin nuomas vert $\times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$

MokV – mokestin vert

VRV – vidutin rinkos vert

BnPl – bendras plotas

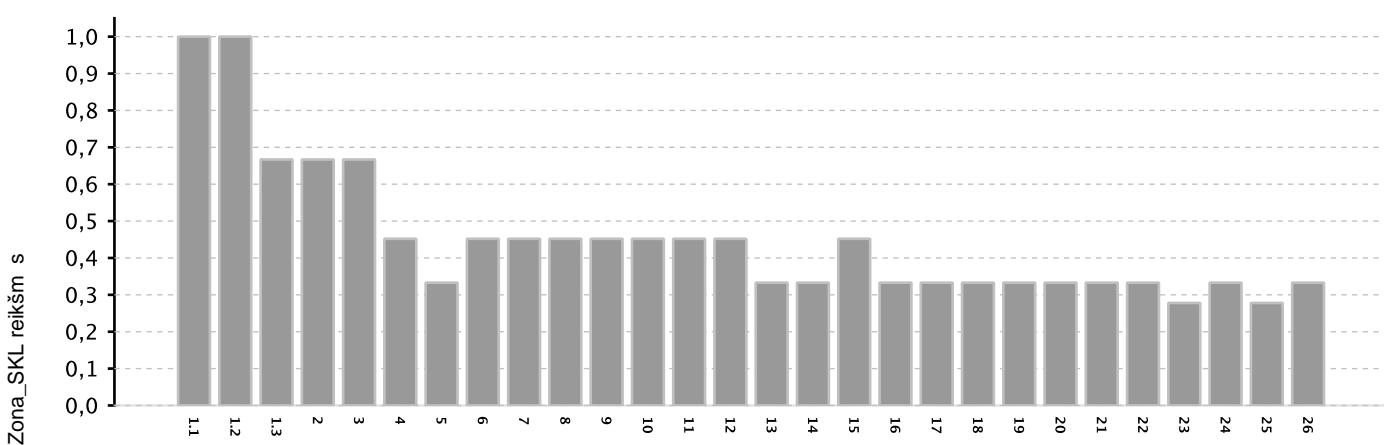
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentel je.

Vidutin nuomas vert :

Modelis Nr.: 6460. Zona_SKL^(1.003) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.01) x (1.01) ^ Pask_BIN x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.9) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1.01) x StMt_SKF^(1.05) x 4.2

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL	Laipsnis: 1.0			
1000-2000	1.0	2001-2009	1.07	2010-2025	1.1

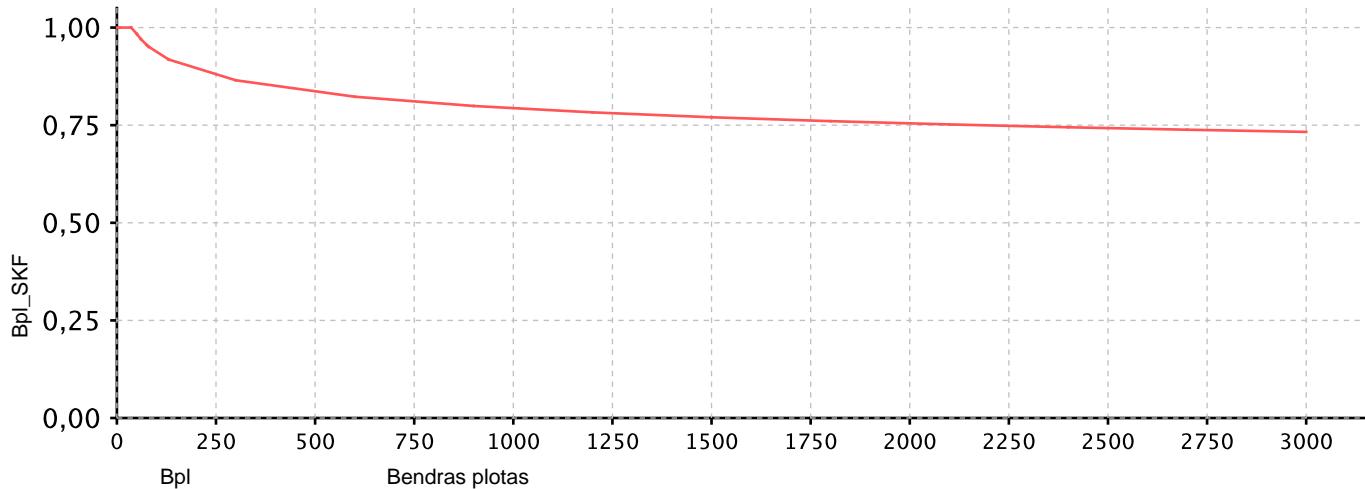
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.01			
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.92	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	R stai	0.66	Stiklas su karkasu	1.0

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 1.01			
Maitinimo	0.92	Paslaug	0.86	Prekybos	1.0
Viešbu i	0.95				

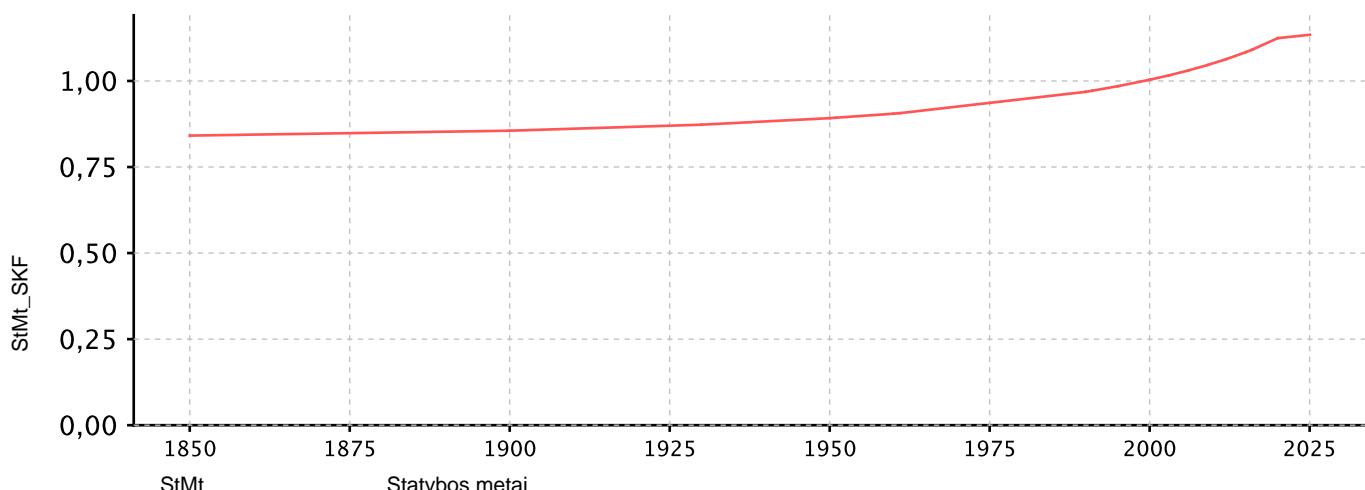
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN	Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0

Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.9			
0-0	1.0	1-1	0.0	2-100	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	1.05
----------------	----------	------



Pajam rodikliai

Paskirtis:		Maitinimo							
Drau%	Draudimo išlaid	procentas							
r	Kapitalizavimo norma								
10.1.1	10	10.1.2	10	10.1.3	10	10.2	10	10.3	10
10.4	11	10.5	11	10.6	10	10.7	11	10.8	10
10.9	10	10.10	10	10.11	11	10.12	11	10.13	11
10.14	11	10.15	11	10.16	11	10.17	11	10.18	11
10.19	11	10.20	11	10.21	11	10.22	11	10.23	11
10.24	11	10.25	11	10.26	11				
Paskirtis:		Namų mokesčių išlaidų procentas							
NTm%	NT mokesčių išlaidų procentas	0,7							
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2							
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2							
Užim%	Užimtumo procentas	75							
ŽVK	Žemės vertės takos koeficientas	0,9							
Paskirtis:		Paslaugų							

Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1							
r	Kapitalizavimo norma								
10.1.1	10	10.1.2	10	10.1.3	10	10.2	10	10.3	10
10.4	11	10.5	11	10.6	10	10.7	11	10.8	10
10.9	10	10.10	10	10.11	11	10.12	11	10.13	11
10.14	11	10.15	11	10.16	11	10.17	11	10.18	11
10.19	11	10.20	11	10.21	11	10.22	11	10.23	11
10.24	11	10.25	11	10.26	11				

NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9

Paskirtis: Prekybos

Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1							
r	Kapitalizavimo norma								
10.1.1	10	10.1.2	10	10.1.3	10	10.2	10	10.3	10
10.4	11	10.5	11	10.6	10	10.7	11	10.8	10
10.9	10	10.10	10	10.11	11	10.12	11	10.13	11
10.14	11	10.15	11	10.16	11	10.17	11	10.18	11
10.19	11	10.20	11	10.21	11	10.22	11	10.23	11
10.24	11	10.25	11	10.26	11				

NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9

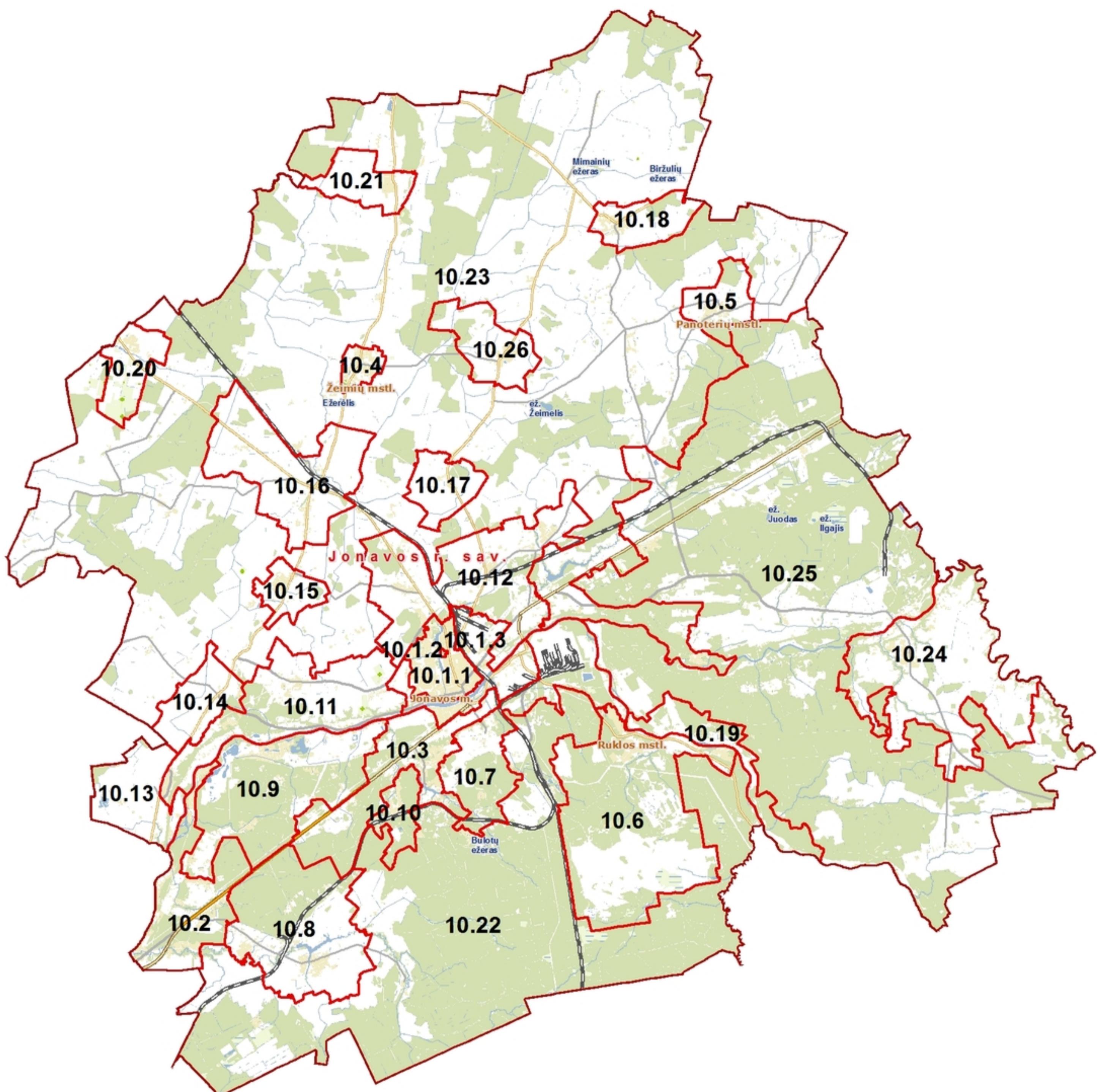
Paskirtis: Viešbu i

Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1							
r	Kapitalizavimo norma								
10.1.1	10	10.1.2	10	10.1.3	10	10.2	10	10.3	10
10.4	11	10.5	11	10.6	10	10.7	11	10.8	10
10.9	10	10.10	10	10.11	11	10.12	11	10.13	11
10.14	11	10.15	11	10.16	11	10.17	11	10.18	11
10.19	11	10.20	11	10.21	11	10.22	11	10.23	11
10.24	11	10.25	11	10.26	11				

NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	65
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9

Jonavos r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:150.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



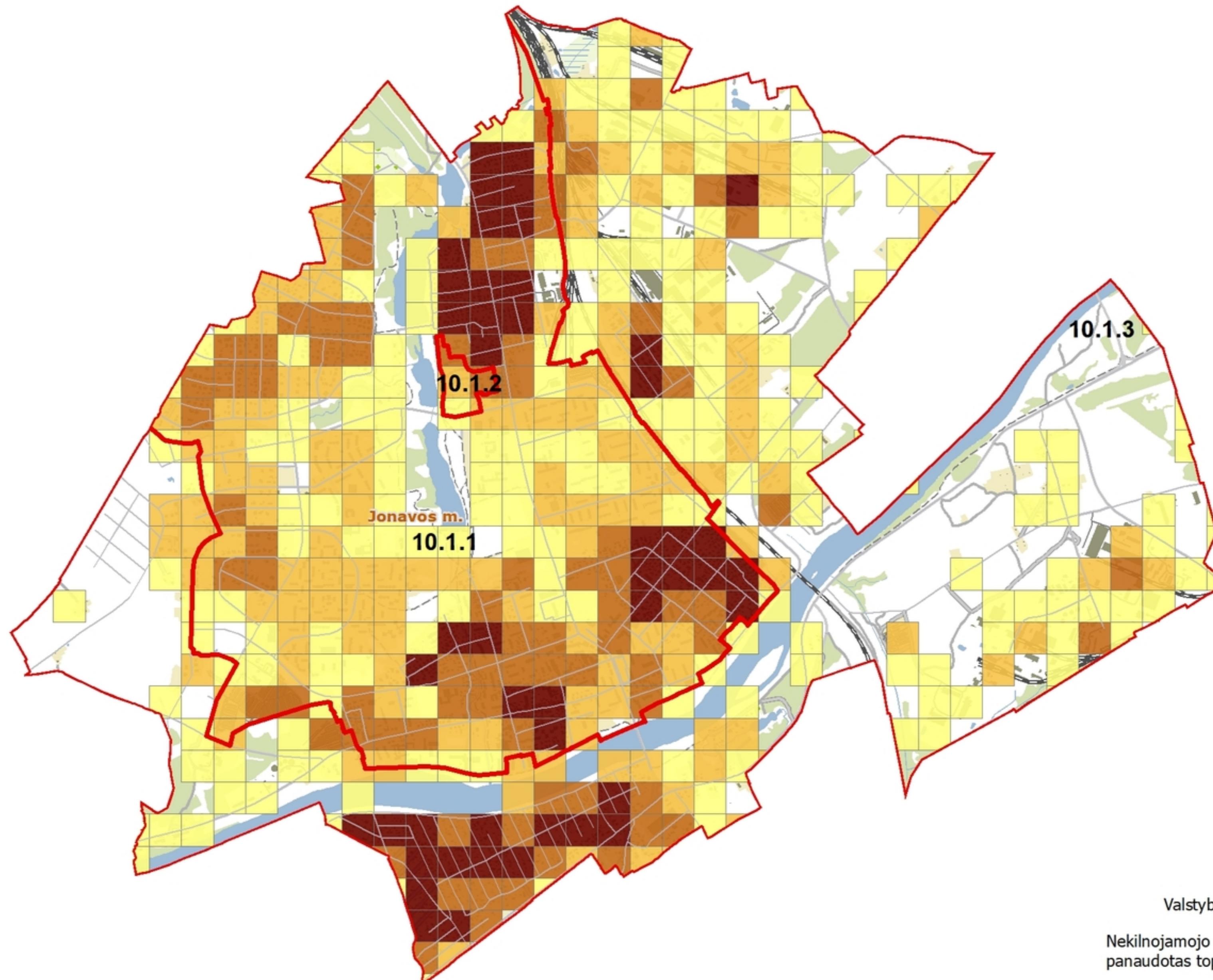
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Jonavos miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:20.000



RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatų išsidėstymo Jonavos miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

Sutartiniai ženklai

Sienų medžiaga

- Plytos
- Gelžbetonio plokštės
- Monolitinis gelžbetonis
- Blokeliai
- Akmenbetonis
- Molis
- Rąstai
- Medis su karkasu
- Asbestcementis su karkasu
- Plastikas su karkasu
- Metalas su karkasu
- Stiklas su karkasu
- Kitos medžiagos



Verčių zonas riba

25.4 Verčių zonas Nr.

RENGĖJAS:
REGISTRŲ
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Jonavos rajono savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos Nr.
6 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo”, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2020 m. rugsėjo 14 d. iki rugsėjo 25 d. pristatė Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2020 m. rugpjūčio 19 d. buvo paskelbta leidinyje „Alio Jonava”.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Vienas interesantas vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistas vertinimui

Mindaugas Saldauskas

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomenė ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-09-30 14:48 Nr. NSVM-17 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:13
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:13
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-20 14:42 - 2022-09-20 14:42
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:28
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:28
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:38
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:38
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:40
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:40
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisuini užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20200920.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-u) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspaustinimo data ir ją atspaustinęs darbuotojas	2020-10-23 13:27 nuorašą suformavo Martynas Bukelis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2020 m. rugsėjo 10 d. raštu Nr. NS-11422 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Jonavos rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Jonavos rajono savivaldybė pastabų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(pažymėjimo Nr. 000289)

Algimantas Bubliauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistas vertinimui

Mindaugas Saldauskas

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-20 11:11 Nr. NSVM-05 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Algimantas Bubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-10 14:58
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-10 14:58
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2010-03-08 08:17 - 2021-03-07 08:17
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-10 15:47
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-10 15:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2010-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 10:57
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 10:57
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-20 14:42 - 2022-09-20 14:42
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Algimantas Bubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 11:12
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 11:12
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2010-03-08 08:17 - 2021-03-07 08:17
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisuini užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201019.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-u) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspaustinimo data ir ją atspaustinęs darbuotojas	2020-10-23 13:15 nuorašą suformavo Martynas Bukelis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

Elektroninio dokumento nuorašas



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrui

I 2020-10-30 Nr. NS-28540(7.18E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centro pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais – Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomenė ir derinimo su savivaldybėmis ataskaitomis, informuoja, kad pagal kompetenciją pastabų neturi.

Gabija Brazauskienė, tel. 239 0277, el. p. gabija.brazauskienė@finmin.lt

DAI NTM| pakalnys_07.24.docx

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-24 11:23 Nr. ((14.12E-01)-5K-2019498)-6K-2006666
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-11-24 11:36 Nr. NG-43533 0
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sadeckas Darius Viceministras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 10:59
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-24 10:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A
Sertifikato galiojimo laikas	2018-09-26 10:59 - 2021-09-25 10:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	LR Finansų ministerijos raštinė Raštinė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:23
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-25 19:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-28 16:28 - 2022-02-27 16:28
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:36
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-24 11:36
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRv1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-20 14:41 - 2021-04-20 14:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Sekasoft:AIS:EDVS:1.0
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-u) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-30 08:04 nuorašą suformavo Mariana Makovskė
Paiėškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-