PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2020 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1K-442

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

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. NSVM-130 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Kauno miesto savivaldybė
Vertinimo data	2020-08-01
Ataskaitos surašymo data	2020-01-01–2020-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų 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 (įm. 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 KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 10

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas 10
2.2. Gyventojų skaičius 11
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 22

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti 22
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 24
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės 25
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas 27

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU 29

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą 29
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai 29
4.3. Laiko pataisa 30
4.4. Vietos įtakos įvertinimas 31
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas 31
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas 32
4.5. Rinkos modeliavimas 36
4.6. Ekspertinis vertinimas 37
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra 37

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU 39

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą 39
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas 40
5.2.1. Kauno miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai 40
5.2.2. Rinkos duomenų patikra 40
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija 41
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra 42
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas 42
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas 43
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas 46

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ 48
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 51
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 51
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas 52
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 52
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys 53
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas 55
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 55
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys 56
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka 59
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 60
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS 61
10. PRIEDAI 63
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 28 lapai
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 7 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) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių mokestines 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 mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius metus:

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

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

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės 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) mokestinių 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 nepasiturintiems 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, Nepasiturinčių 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 Nepasiturinčių 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 nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines 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 technines paslaugas sąrašo patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant 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@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą" – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company" filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 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 / polisas 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, nekilnojamojo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000289);

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

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

Nekilnojamojo 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, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);

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

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

Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo 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.

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

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

1.1 lentelė. Registrų centro atliktų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"	2005-06-01	2006-01-01
2.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo"	2006-06-01	2007-02-01
3.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo"	2007-06-01	2008-05-01
4.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo"	2008-06-01	2009-02-01
5.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo"	2009-06-01	2010-01-01
6.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"	2010-08-01	2011-01-01
7.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d."	2011-08-01	2012-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
8.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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 apskrities 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 KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE 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 suskirstymas[1]

Kauno miesto savivaldybė (2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais) priklauso Kauno apskričiai ir yra centrinėje šalies dalyje. 2.1 pav. Kauno miesto savivaldybės teritorija pažymėta pasvirais brūkšniais ir rodykle.

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

Kauno miestas yra centrinėje šalies teritorijos dalyje, nuo sostinės yra nutolęs apie 100 kilometrų, nuo didžiausio šalies uosto Klaipėdos – 212 kilometrų. Kaunas yra pagrindinių Lietuvos susisiekimo kelių sankryžoje. Čia susikerta dviejų Europos transporto koridorių – IX-ojo ir I-ojo (Via

[1] Adresų registro 2020 m. duomenys.

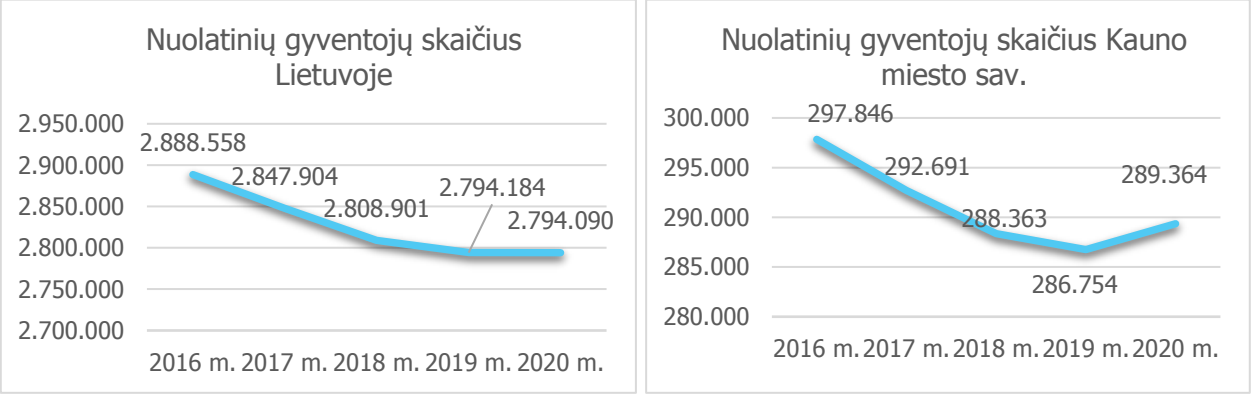
Baltica) trasos. 13,8 km atstumu į šiaurės rytus nuo Kauno miesto centro yra įsikūręs tarptautinis Kauno oro uostas, išplėtota geležinkelio infrastruktūra.

Bendras miesto plotas – 15,7 tūkst. ha. Kaunas padalintas į 11 seniūnijų: Aleksoto, Centro, Dainavos, Eigulių, Gričiupio, Panemunės, Petrašiūnų, Šančių, Šilainių, Vilijampolės ir Žaliakalnio.

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[2], 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 teigiama neto tarptautinė migracija – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[3], 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 kvadratiniame kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[4]

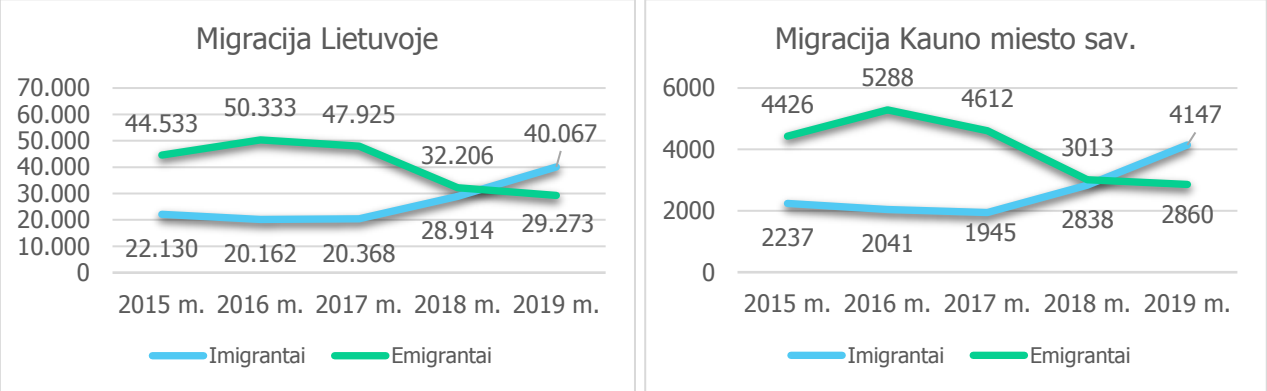
Lietuvos statistikos departamento duomenimis[5], Kauno miesto savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 289 364 nuolatiniai gyventojai, tai yra 2 610 gyventojų (0,9 proc.) daugiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Kauno miesto savivaldybėje sumažėjo 8 482 gyventojais (2,8 proc.). 2020 m. pradžioje darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 60,1 proc. visų Kauno miesto savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis Kauno miesto savivaldybėje buvo 1843,1 žmonės viename kvadratiniame kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[6], 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] 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.*

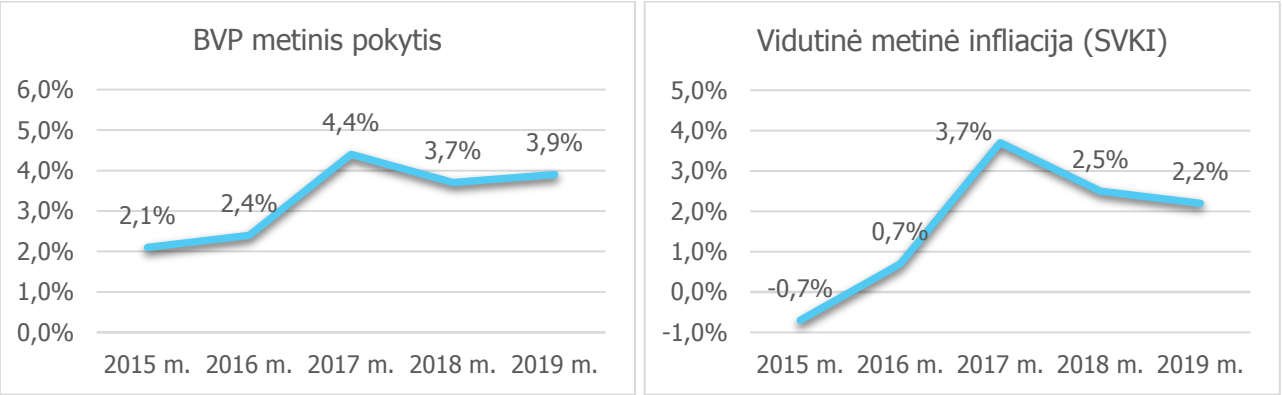


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[7]

Kauno miesto savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2015–2019 m. laikotarpiu išliko neigiamas, tačiau 2019 m. neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 1 287 žmonėmis daugiau imigravo negu emigravo.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartų augimą.[8] Lietuvos statistikos departamento duomenimis[9], 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 infliacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.[10]



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[11]

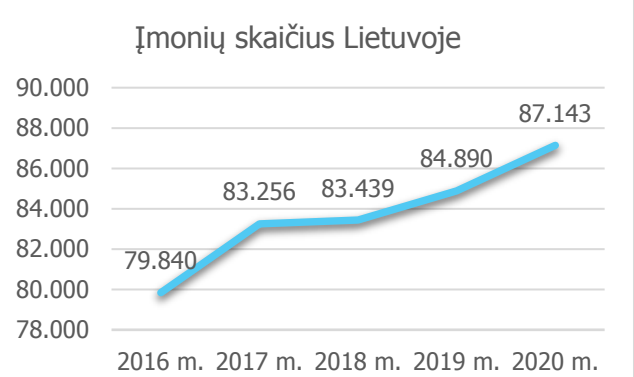
Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiąją dalį

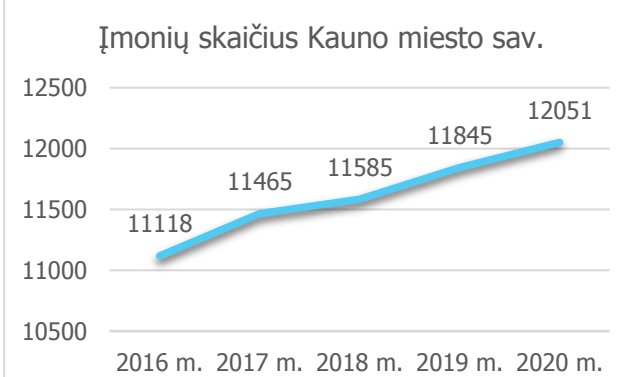
[7] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[8] Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.*
[9] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[10] 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>*.
[11] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.

infliacijos praėjusiais metais lėmė 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.[12]

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[13], 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., Šiauliuose – 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 teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.





2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[14]

Įmonių skaičius Kauno miesto savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2020 m. pradžioje buvo įregistruota 12 051 įmonė (206 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 136 685 darbuotojai. Kauno miesto savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (81,2 proc.) ir mažos įmonės (15,2 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 3,6 proc., bet jose dirba 43,6 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[15], Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniais 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.[16]

---

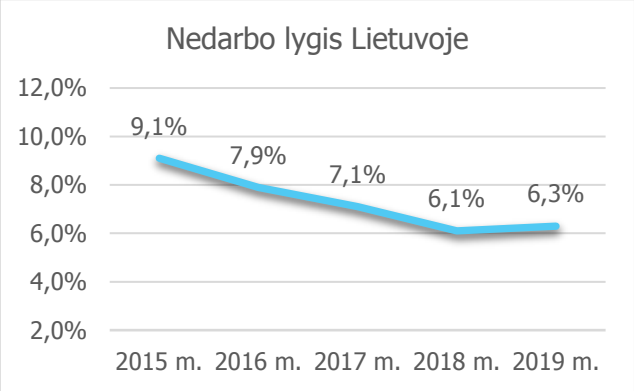
[12] Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.*

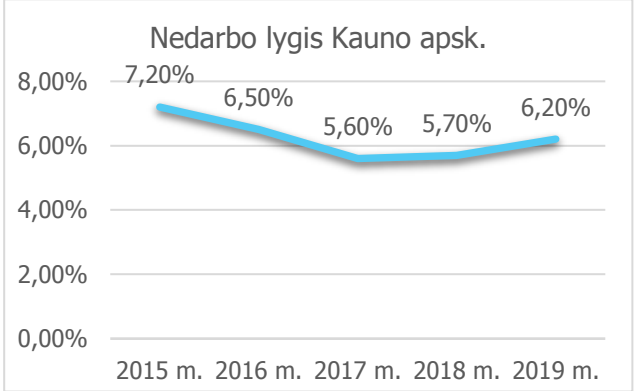
[13] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://osp.stat.gov.lt>*.

[14] *Ibid.*

[15] *Ibid.*

[16] *Ibid.*





2.6 pav. Nedarbo lygis[17]

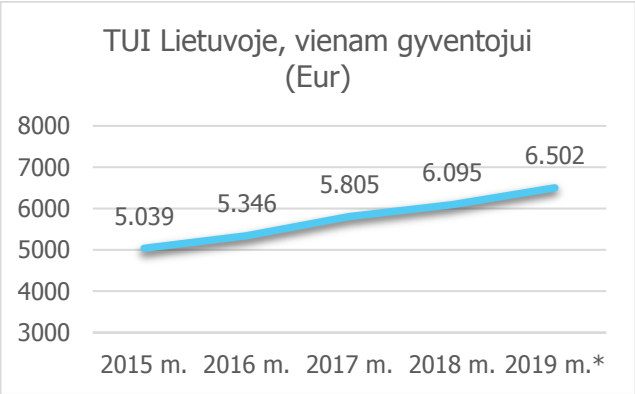
Kauno apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis Kauno apskrityje per metus padidėjo 0,5 procentinio punkto nuo 5,7 proc. 2018 m. iki 6,2 proc. 2019 m. Kauno mieste 2019 m. buvo registruota 15 417 bedarbių, tai sudaro 8,8 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis irgi siekia 8,8 proc.).

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

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis[18], 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), 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 pabaigoje[19]

[17] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[18] *Ibid.*
[19] *Ibid.*
* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje TUI sudarė 5 297 Eur vienam gyventojui, tai yra 20 proc. daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 4 398 Eur. Kauno miestui 2018 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (6 095 Eur). Viso Kauno mieste buvo investuota 1 519,01 mln. Eur, tai yra 3,2 proc. daugiau nei 2017 m.

2018 m. Kauno miestas daugiausiai užsienio investicijų sulaukė didmeninės ir mažmeninės prekybos (315,4 mln. Eur), apdirbamosios gamybos (245,79 mln. Eur), nekilnojamojo turto operacijų (184,57 mln. Eur), finansinės ir draudimo veiklos (132,89 mln. Eur) ir profesinės, mokslinės bei techninės veiklos (116,6 mln. Eur) srityse.

Daugiausiai Kauno mieste investavo Vokietijos (212,47 mln. Eur), Suomijos (183,88 mln. Eur) ir Nyderlandų (173,05 mln. Eur) investuotojai.

Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje (LEZ) įsikūrė elektroninių komponentų gamykla „Continental", kurioje bus įdarbinta 1000 darbuotojų, penkerių metų investicijos – 95 mln. Eur. Atidaryta ,,Hollister" gamykla, kur planuojamos investicijos sieks 50 mln. Eur. Viena iš pirmaujančių Europoje baldų įmonių „Freda" pavasarį atidarė „Gerų baldų fabriką", į kurį investavo 53 mln. Eur. „Gerų baldų fabrike" jau dirba 180 žmonių, o gamybos apimtys siekia 5 mln. Eur per mėnesį. Tačiau tai – tik tarpiniai rezultatai. Ateities planuose – 20 mln. Eur gamybos apimtys per mėnesį ir 260–270 darbo vietų. Kauno LEZ jau sėkmingai veikia 24 kompanijos, investavusios daugiau kaip 634 mln. Eur, sukurta beveik 5 tūkst. darbo vietų.[20]

2014-2020 metais Kaune planuojama įgyvendinti daugiau nei 70 visuomeninės paskirties projektų. Bendra investicija šiems projektams – daugiau nei 170 milijonų eurų. Daugiausia lėšų numatoma skirti šiems projektams: muziejų rekonstrukcijai, teatrų ir bibliotekų atnaujinimui, infrastruktūros gerinimui, sporto aikštynų ir arenų statybai ir atnaujinimui, dviračių infrastruktūrai, švietimo įstaigų statybai ir atnaujinimui, M. K. Čiurlionio Koncertų centrui, mokslo salai, S. Dariaus ir S. Girėno stadiono rekonstrukcijai, Laisvės alėjos rekonstrukcijai.[21]

Tarp didžiausių Kaune įgyvendinamų projektų – Kauno sporto halės rekonstrukcija, tilto į Nemuno salą statybos, Aleksoto inovacijų pramonės parko infrastruktūros sukūrimas, Vandens sporto centro Nemuno saloje bei naujosios ledo arenos šalia „Girstučio" statybos, kompleksinis Ąžuolyno parko atnaujinimas.[22]

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[23], 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 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 negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m², t. y. 3,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).[24]

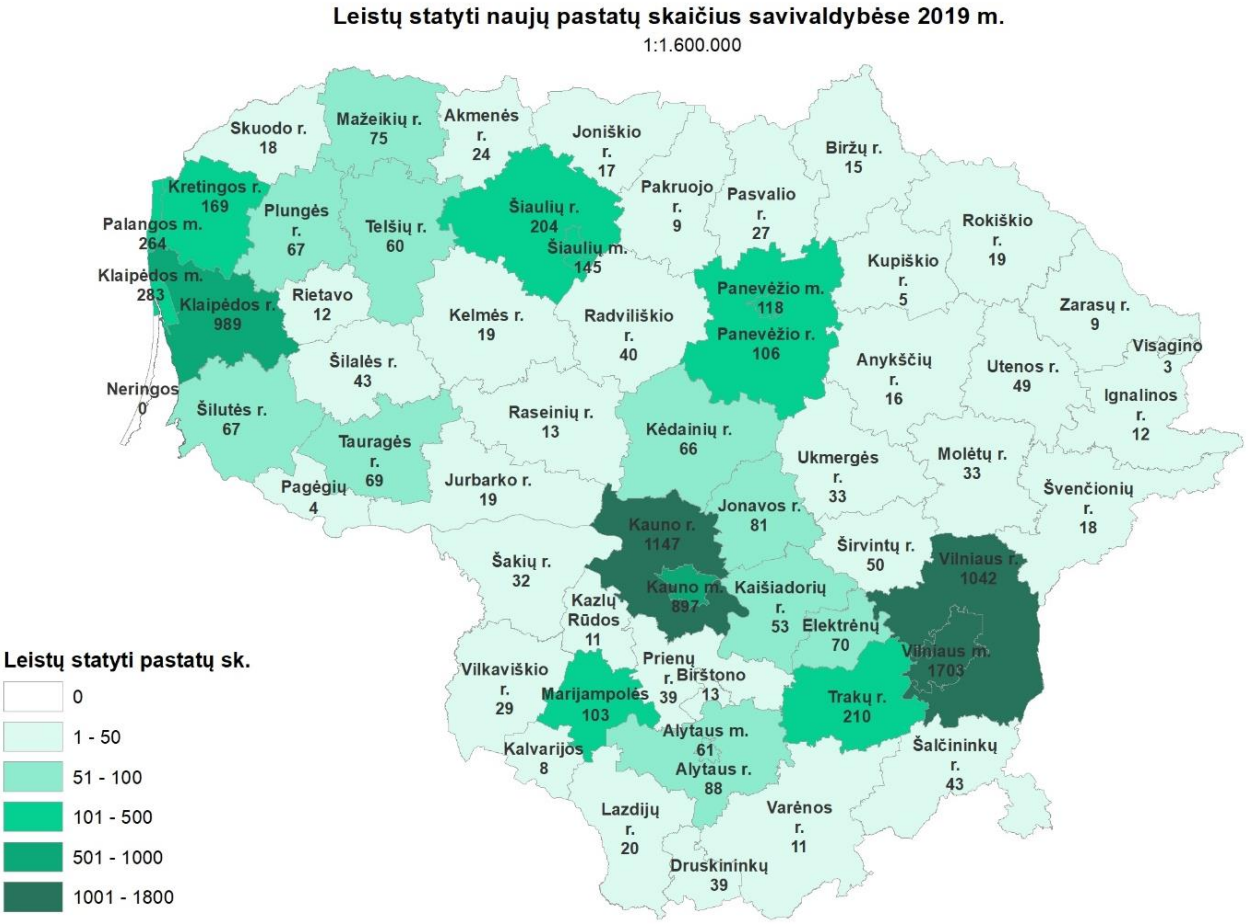
[20] Kauno rajono savivaldybės mero 2019 m. veiklos ataskaita, pritarta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. TS-166 [žiūrėta 2020-08-18]. Prieiga per internetą: < https://www.krs.lt/savivaldybe/administracine-informacija/veiklos-ataskaitos/>.

[21] Infrastruktūros projektai [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-18]. Prieiga per internetą: *<https://kaunasin.lt/live-in-kaunas/infrastructure/?lang=lt>.*

[22] Žurnalas „Statyba ir architektūra". Kaune pasirašytos rangos darbų sutartys dėl „Mokslo salos" ir stadiono. [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-18]. Prieiga per internetą: <*https://sa.lt/kaune-pasirasytos-rangos-darbu-sutartys-del-mokslo-salos-ir-stadiono/*>.

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

[24] *Ibid.*



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[25]

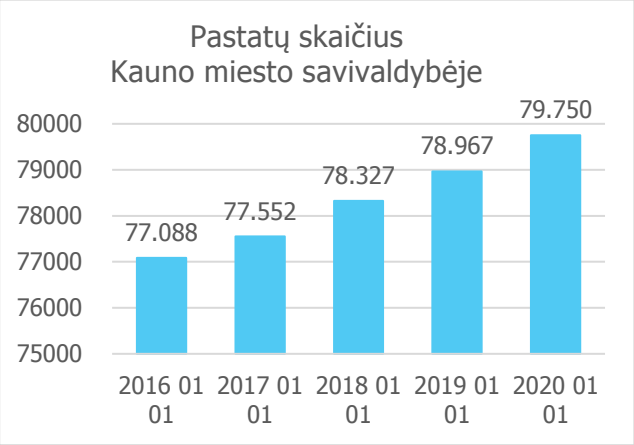
Kauno mieste 2019 m. iš viso leista statyti 897 naujus pastatus, iš jų 784 gyvenamuosius ir 113 negyvenamųjų pastatų.

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

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.

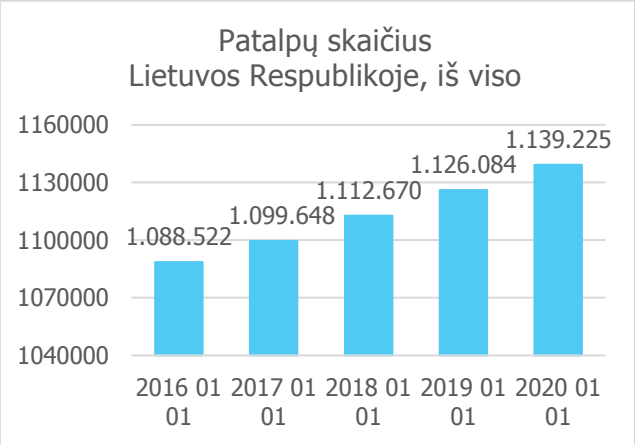


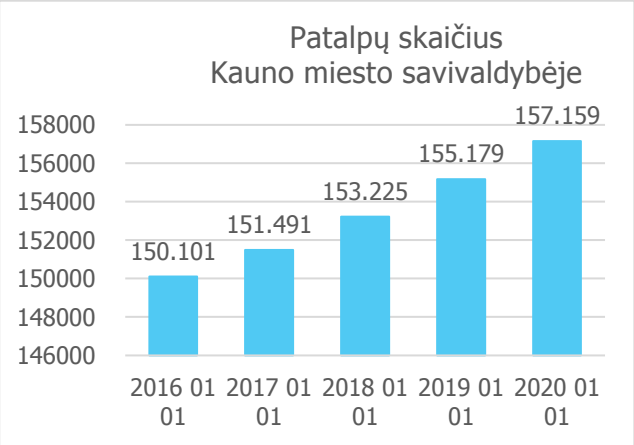


2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika[26]

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Kauno miesto savivaldybėje buvo įregistruota 79 750 pastatų, tai yra 783 pastatais (0,99 proc.) daugiau nei prieš metus ir 2 662 pastatais (3,45 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 256 pastatai (0,33 proc.) fiksuojamas 2016 m. pradžioje, didžiausias – 783 pastatai (0,99 proc.) – 2020 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.

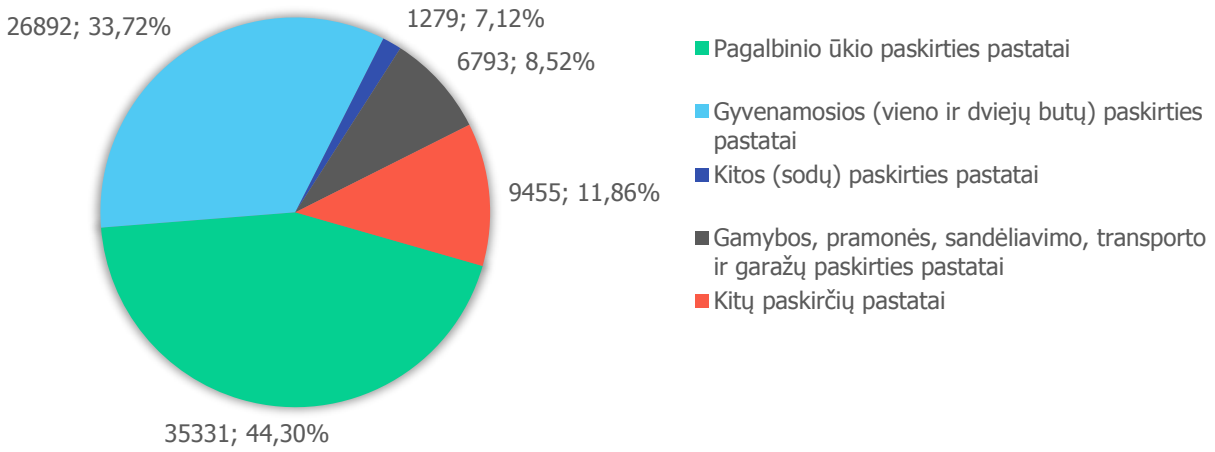




2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika[27]

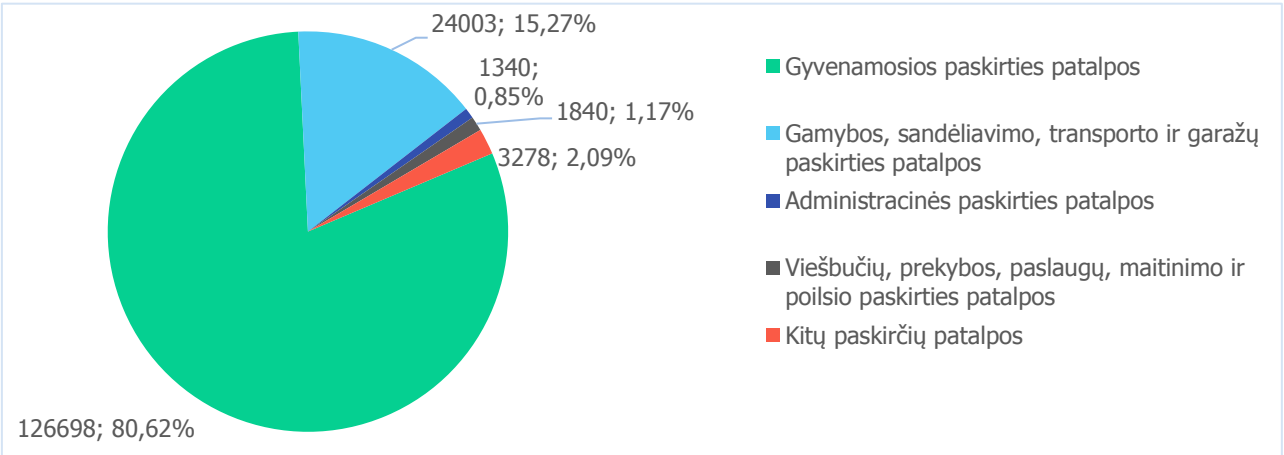
[26] Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.
[27] *Ibid.*

Registrų centro duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruota 157 159 patalpos, tai yra 1 980 patalpų arba 1,28 proc. daugiau nei prieš metus ir 7 058 patalpomis (4,70 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.[28]

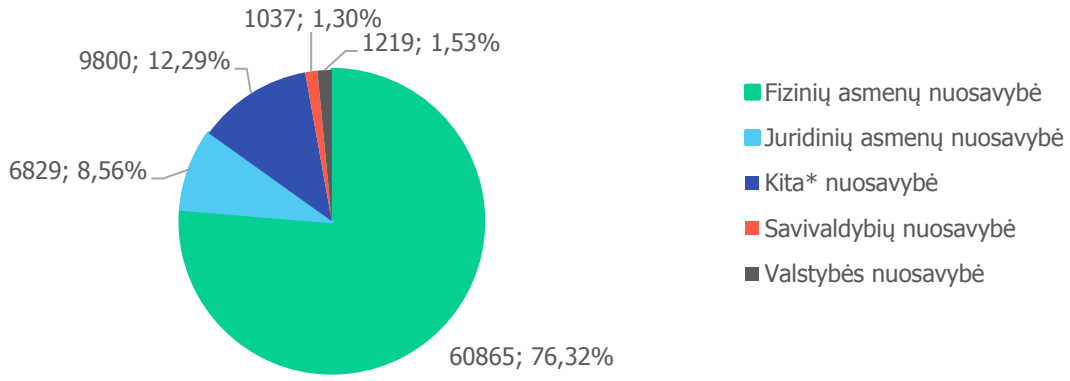
Registrų centro duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 35 331 (tai sudaro 44,30 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 26 892 (33,72 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 1 279 (7,12 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 6 793 (8,52 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 11,86 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 88 (0,11 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 1 466 (1,84 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių) paskirties pastatų – 4 737 (5,94 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1 205 (1,51 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1 089 (1,37 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 559 (0,70 proc.), gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 122 (0,15 proc.), gydymo paskirties pastatų – 189 (0,24 proc.).



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.[29]

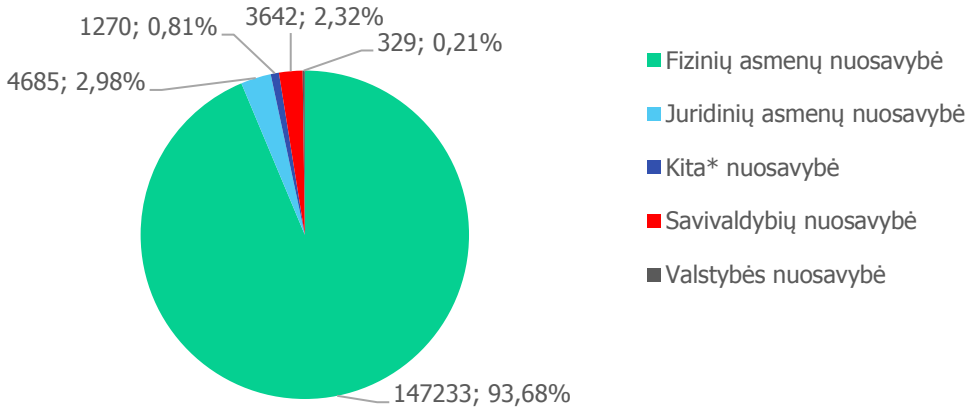
[28] Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.
[29] *Ibid.*

Registrų centro duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 123 368, gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų – 3 245, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 85 (tai sudaro 80,62 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 24 003 (15,27 proc.), administracinės paskirties patalpų – 1 340 (0,85 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 1 840 (1,17 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 2 217 (1,41 proc.). Nedidelę dalį sudaro kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 96 (0,06 proc.), gydymo paskirties patalpos – 321 (0,20 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 644 (0,41 proc.).



2.13 pav. Pastatų Kauno miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.[30]

Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 60 865 arba 76,32 proc. visų įregistruotų (79 750) pastatų; juridiniams asmenims – 6 829 pastatai (8,56 proc.), valstybės nuosavybė – 1 219 pastatų (1,53 proc.), savivaldybių nuosavybė – 1 037 pastatai (1,30 proc.), kita nuosavybė – 9 800 pastatų (12,29 proc. visų įregistruotų pastatų).

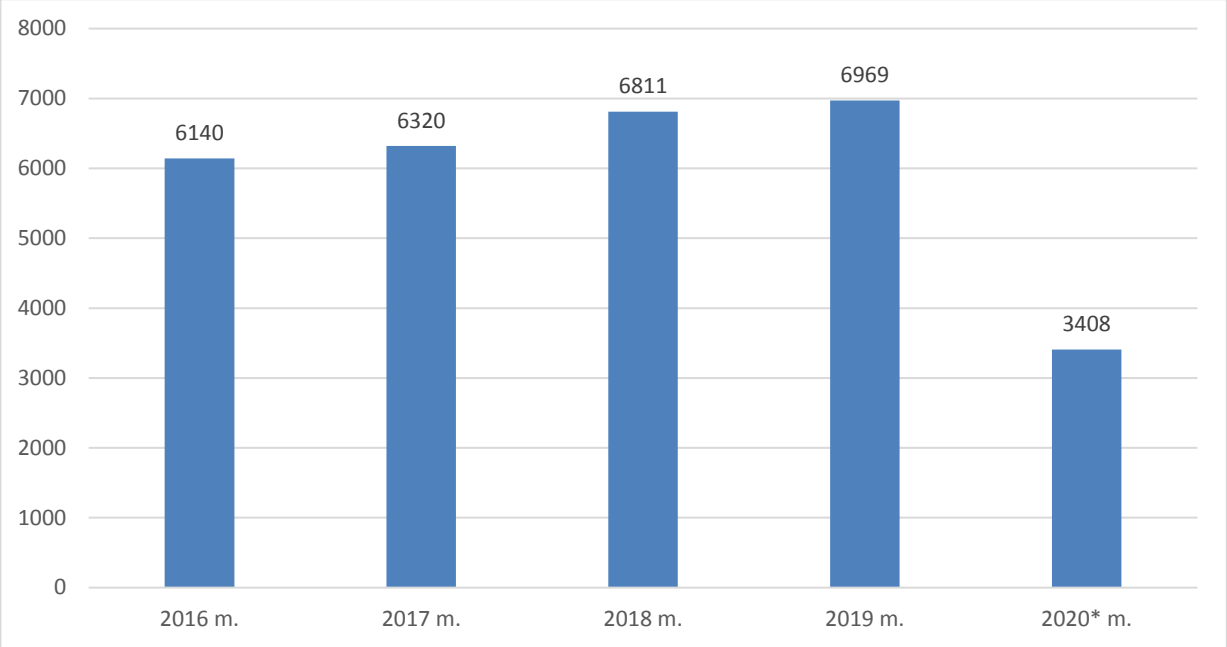


2.14 pav. Patalpų Kauno rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.[31]

[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.

Registrų centro duomenimis, patalpos Kauno miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 147 223 patalpos (93,68 proc.), juridiniams asmenims – 4 685 patalpos (2,98 proc.), valstybės nuosavybei – 329 patalpos (0,21 proc.), savivaldybių nuosavybei – 3 642 patalpos (2,32 proc.), likusią dalį – 1 270 patalpų (0,81 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (157 159) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

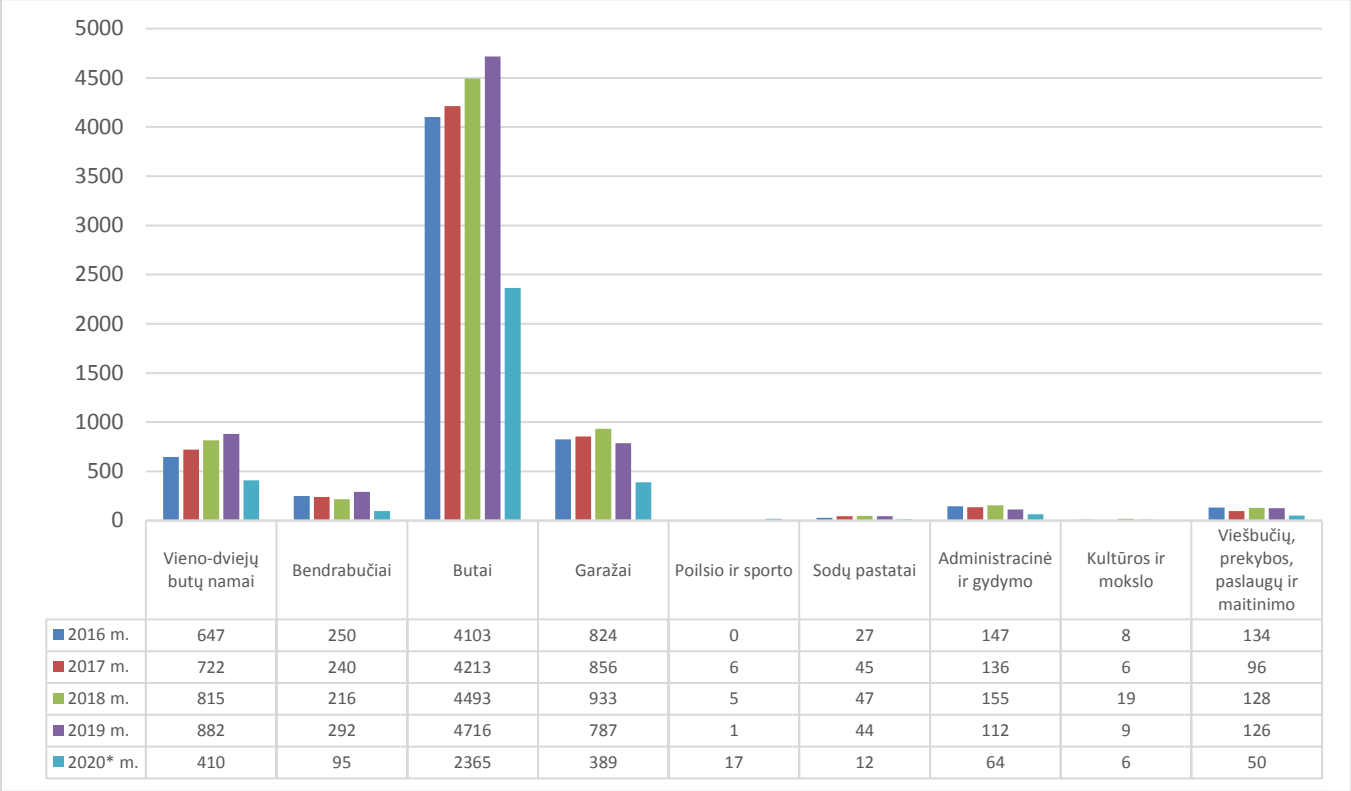
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2016–2020* m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**[32]

Kauno miesto savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m. (6 969), mažiausiai – 2016 m. (6 140). 2019 m. perleista 2,32 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2018 m. ir 13,50 proc. daugiau nei 2016 metais. 2020m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

* 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.



	Vieno-dviejų butų namai	Bendrabučiai	Butai	Garažai	Poilsio ir sporto	Sodų pastatai	Administracinė ir gydymo	Kultūros ir mokslo	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo
2016 m.	647	250	4103	824	0	27	147	8	134
2017 m.	722	240	4213	856	6	45	136	6	96
2018 m.	815	216	4493	933	5	47	155	19	128
2019 m.	882	292	4716	787	1	44	112	9	126
2020* m.	410	95	2365	389	17	12	64	6	50

2.16 pav. 2016–2020* m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes[33]

Kauno miesto savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 29 648 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai, vieno–dviejų butų namai ir garažai.

2019 m. daugiausia parduota butų – 4 716, tai yra 4,96 proc. daugiau nei 2018 m., kai buvo perleisti 4 493 butai. Garažų rinka aktyviausia buvo 2018 m. ir 2017 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 933 ir 856 objektai. Kauno mieste aktyvi yra vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2019 m. perleisti 882 pastatai, 2018 m. – 815, 2017 m. – 772 pastatai. 2019 m. perleista 292 bendrabučių paskirties objektų.

Sodų, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.
** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirčių grupės.
[33] Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

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 lyginamuoju (pardavimo kainų analogų) 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 lyginamuoju arba pajamų metodais. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu.

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

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

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

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

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

$$OV=GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP – I,$$

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

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

$$r = (\text{grynosios pajamos} \times 100) / \text{pirkimo kaina},$$

čia r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį 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 veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m^3 (1 m^2 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 eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

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

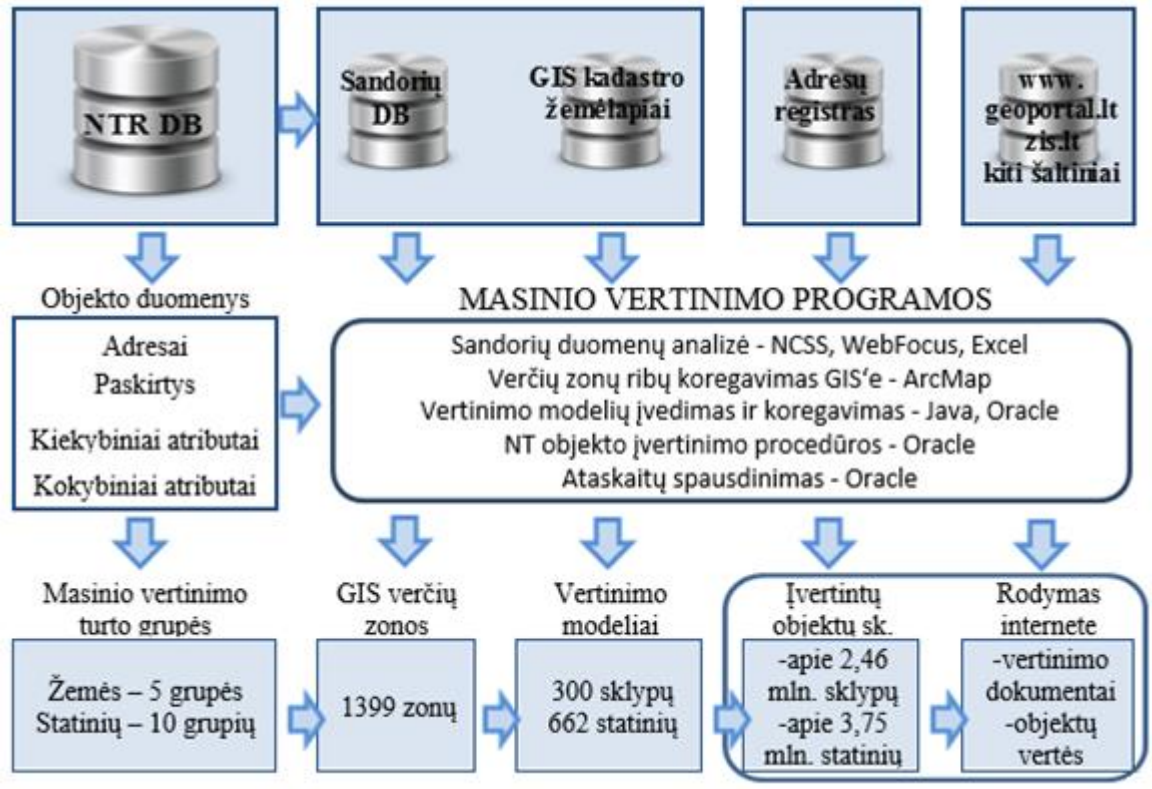
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio *https://www.geoportal.lt* informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

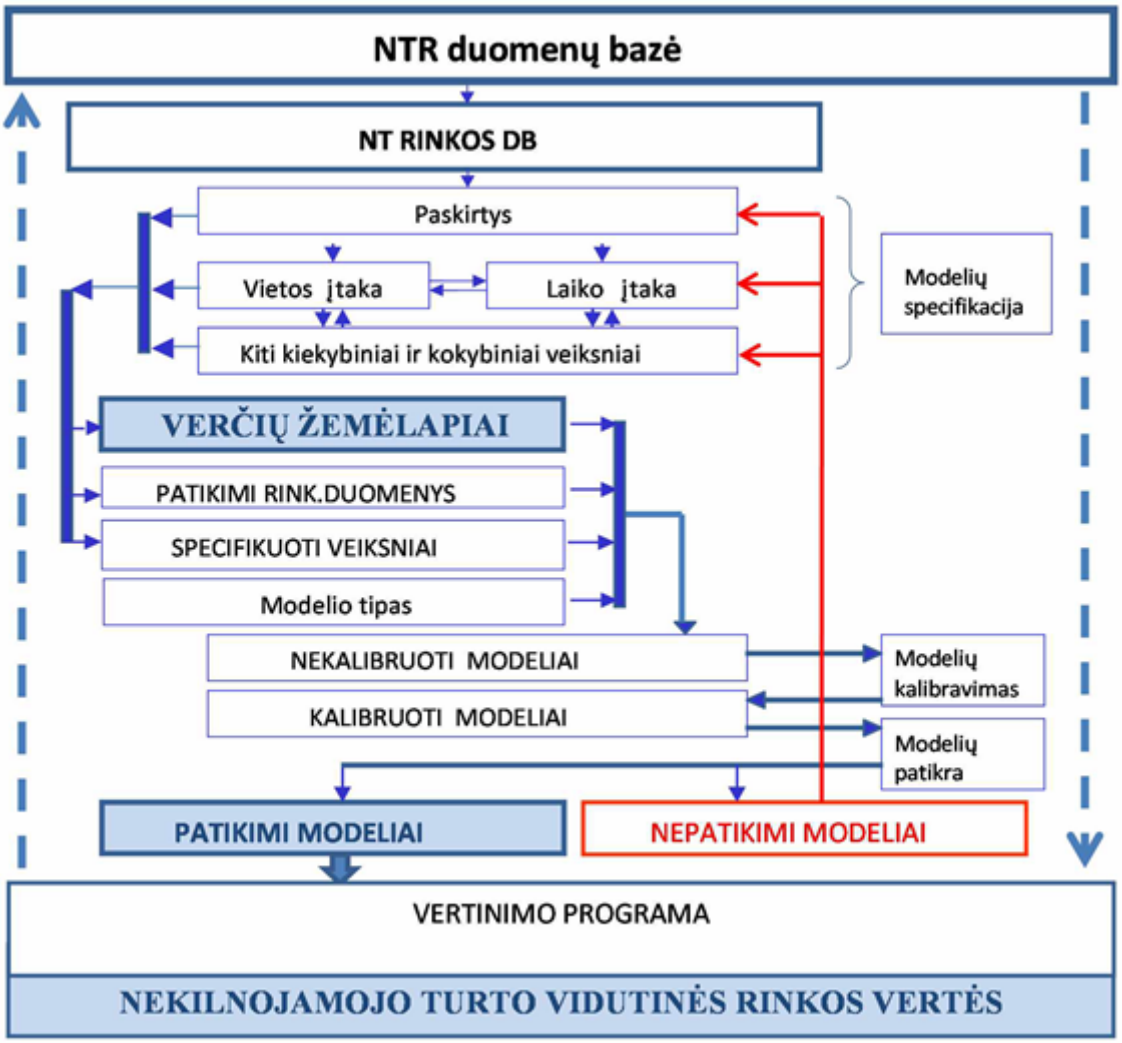
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiento analizę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus 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 – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių 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, ..., X_p – nepriklausomi kintamieji;
p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;
b_0 – konstanta;
b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \dots \times X_p^{bp},$$

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

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

$$S = X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \dots b_i^{Xi} \times \dots (X_j^{bj} + \dots + X_p^{bp}),$$

čia: S – apskaičiuojama vertė;
X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji;
p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;

b_1, b_2, ..., b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$, – prognozuota kaina.

R gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai *R* = 0, modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis $\overline{S}$, taip pat, kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai $R^2 = 1$, visi nukrypimai nuo $\overline{S}$ 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 nuomos kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Kauno miesto savivaldybės teritorijoje 2016–2020* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir garažų sandorių, atitinkamai 20 759 ir 4 452 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto, sodų bei pagalbinio ūkio paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Kauno miesto savivaldybės 2016–2020* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė		Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m^2, Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m^3, Eur statistiniai rodikliai				
			Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai		3547	1	2989	464	302	399
Butai		20759	1	3687	829	374	786
Bendrabučiai		1166	1	3366	580	325	530
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo		493	1	4222	756	543	651
Administracinė ir gydymo		530	17	3394	757	607	596
Garažai		4452	2	2074	193	143	155
Kultūros ir mokslo		27	31	1358	462	378	315
Poilsio ir sporto		23	30	2000	830	825	393
Sodų pastatai		165	4	728	182	132	149
Pagalbinio ūkio	pastatų	3724	1	924	22	36	14
	patalpų	502	1	801	180	161	122

* 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 neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 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 koeficiento analizė;
4. daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos 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, įvykusių 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 įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

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

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

Kauno miesto savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); 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. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

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

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

Kauno miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu.

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

Verčių zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m^2 kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

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

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

3. Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių 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 išdėstytų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje *https://www.regia.lt/zemelapis/.* Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonos;* žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą.

Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas vertinimo ataskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Kauno miesto savivaldybėje sudarytos 37 verčių zonos. Verčių zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

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

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

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

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

15.5 verčių zona – Savanorių prospektas – viena iš pagrindinių Kauno gatvių. Ji jungia miesto centrą su Dainavos, Kalniečių mikrorajonais. Nekilnojamojo turto požiūriu, tai viena iš patraukliausių gatvių Kaune. Prospekte intensyvus transporto eismas. Jame koncentruojasi komercinės paskirties objektai Hyper Maxima, Rimi, IKI ir kiti dideli prekybos objektai. Čia įsikūrę

prekybos centrai, bankų filialai, draudimo įstaigos, automobilių salonai, ofisai. Nekilnojamojo turto pasiūla (ypač komercinės paskirties) šioje verčių zonoje yra ribota. Šie veiksniai sąlygoja pakankamai aukštas nekilnojamojo turto kainas. Pagal buvimo vietą traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos aukštesnės nei 15.7 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.16 verčių zonoje, kurios didžiąją dalį sudaro Romainiai, nekilnojamasis turtas turi paklausą, nes yra gražioje gamtinėje aplinkoje, neturinčioje pramonės. Rajone išvystyta infrastruktūra. Verčių zona yra netriukšmingoje miesto dalyje, šalia vakarinio lanksto, turinčioje neblogą susisiekimą su miesto centru, dominuoja mažaaukštis individualių gyvenamųjų namų užstatymas. Kainos 15.16 verčių zonoje yra didesnės nei 15.24, 15.22 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

15.19 verčių zonos didžiausia dalis – Aukštieji Šančiai. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje verčių zonoje patrauklus yra gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas. Didžioji dalis daugiabučių namų yra statyti aštuntajame dešimtmetyje. Verčių zonoje yra laisvalaikio ir pramogų centras Molas. Dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Teritorija yra netoli nuo miesto centro, neblogas susisiekimas su kitais miesto rajonais, išvystyta

infrastruktūra. Kainos 15.19 verčių zonoje yra didesnės nei 15.20 verčių zonoje ir mažesnės nei yra 15.11 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

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

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

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

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

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

15.28 verčių zona – apjungianti Amalius ir Naujasodį. Tai buvęs pramonės rajonas, turintis išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su visais miesto rajonais ir besiribojantis su Dainavos miegamuoju rajonu. Verčių zonoje yra didžiausias Lietuvoje automobilių turgus. Nekilnojamojo

turto atžvilgiu vyrauja gamybinės paskirties objektai, mėgėjų sodų žemė. Kainos 15.28 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.10, 15.19 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

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

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

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

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

15.37 verčių zona – tai Rokų ir Vaišvydavos likusios dalys. Šioje verčių zonoje esantys rajonai yra atokiau miesto centro, susisiekimas su miesto centru yra prastas, infrastruktūra gyvenvietėse išvystyta prastai. Dėl šių priežasčių kainos yra mažesnės nei besiribojančiose verčių zonose, todėl ši vietovė yra 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 neįvertintų 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, nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių 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 Kauno miesto savivaldybių teritorijose butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos ir bendrabučių sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos, yra 30 proc. Taigi sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,70.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos Nr.	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m² mediana, Eur	Bendrabučių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m² mediana, Eur	Koeficientas
15.1	1223	928	0,76
15.5	988	656	0,66
15.10	954	699	0,73
15.13	1205	773	0,64
15.19	946	613	0,65
15.23	937	676	0,72
15.29	738	534	0,72
		Koeficientų vidurkis:	0,70

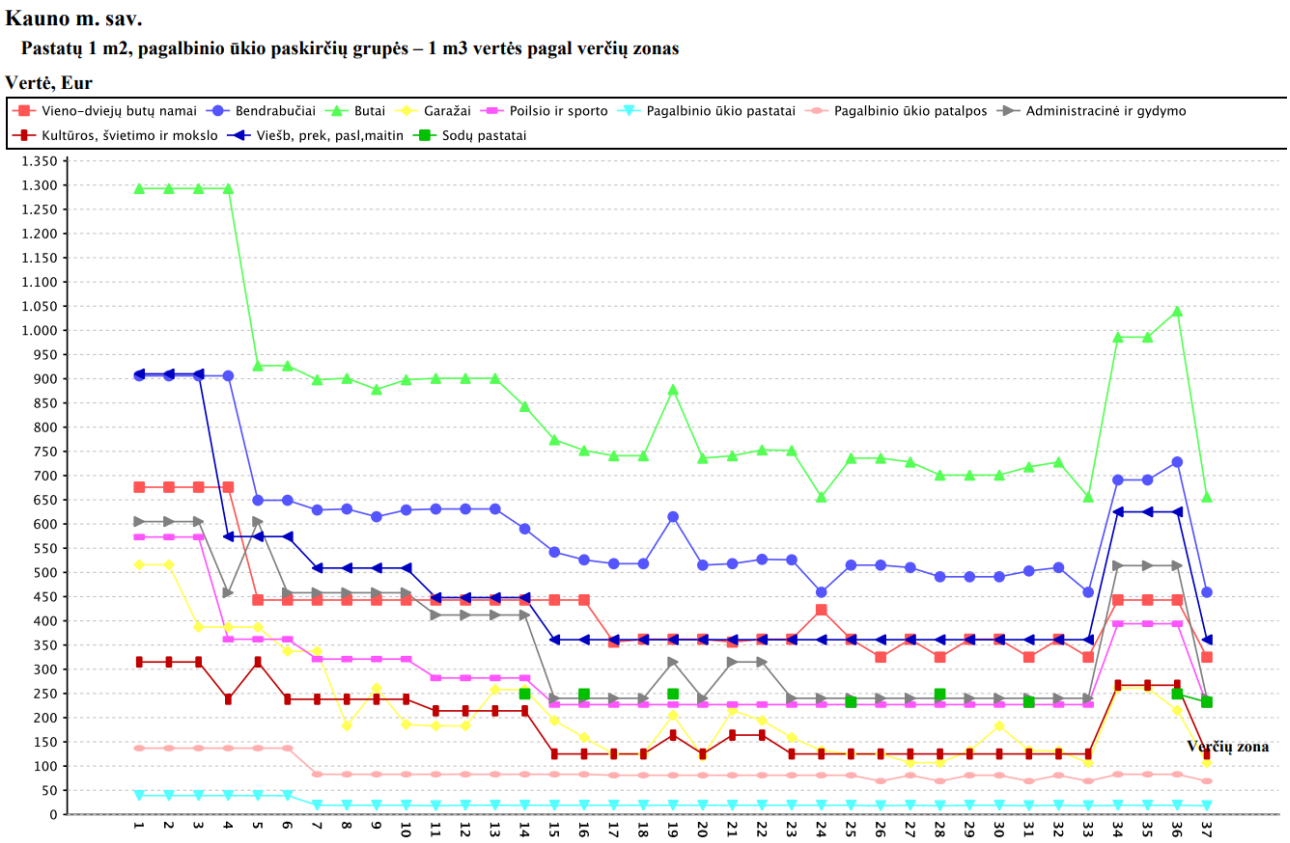
4.6. Ekspertinis vertinimas

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 turtą.*

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

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



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Kauno miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti 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 lyginamuoju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos)*.

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

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

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

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

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

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

čia BP = (vid. nuomos vertė × (BnPl – PgPl × 0,25)) × 12,
čia: vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$;
X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji,
b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina,
b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Kauno miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Kauno miesto savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m^2 statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1327	1,04	400	20,89	34,24	10,89
Administracinė ir gydymo	613	1	500	18,71	49,42	7,26

Jei vertinamų paskirčių grupių (paskirčių) analizuojamose teritorijose (verčių zonose) nuomos kainos nėra žinomos, 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 nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų

tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos 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 nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus.

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Kauno miesto savivaldybė turi 37 verčių zonas, verčių zonų 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 lyginamuoju metodu.

Kauno miesto savivaldybėje 2020 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp},$$

čia: S – apskaičiuojama vertė,

$X_1, X_2, ..., X_p$ – nepriklausomi kintamieji,

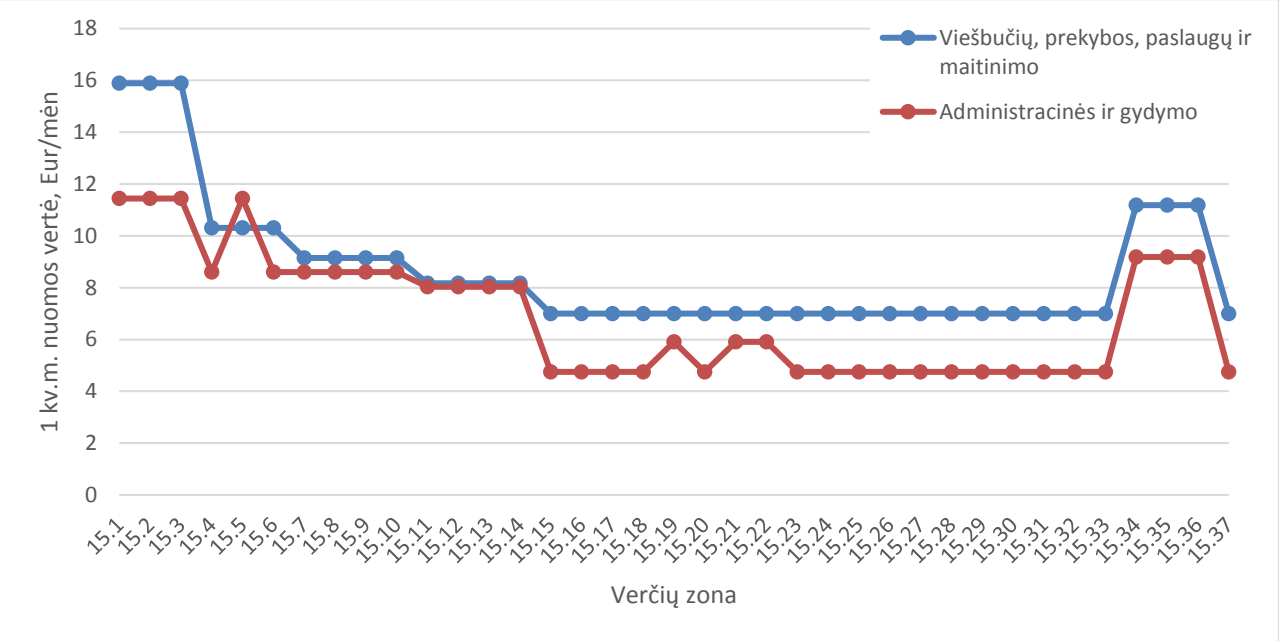
b_0 – konstanta,

$b_1, b_2, ..., b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



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

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

Kauno miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu.*

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomos vertė) × 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 bendrųjų metinių pajamų. Kauno miesto savivaldybėje nustatyta, kad administracinės ir gydymo, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių turto neužimtumas yra 15 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,15) = 0,85, o viešbučių paskirties turto neužimtumas yra 30 proc., t.y. pajamų netekimo koeficientas yra 0,7.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

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

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo" nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė × 0,01.

Statinio mokestinė 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. bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynųjų 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 nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynąsias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiąja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis 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.

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

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

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

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

Sumavimo metodu kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., bazines (prie jų 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 palaipsninio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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 = grynosios nuomos pajamos per metus / 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.

Kauno miesto savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta

Kauno miesto savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 ir 5.6 lentelėse.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas 15.1-15.14 verčių zonose

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2018/03/28	Kauno m. sav.	Kaunas	Savanorių pr.	Prekybos	120000	161,08	11272	9,39
2018/11/16	Kauno m. sav.	Kaunas	Chemijos g.	Paslaugų	28000	44,97	2599	9,28
2019/10/17	Kauno m. sav.	Kaunas	Laisvės al.	Administracinė	60000	65,75	5563	9,27
2019/10/11	Kauno m. sav.	Kaunas	E. Ožeškienės g.	Paslaugų	33000	32,85	3048	9,23
2018/08/17	Kauno m. sav.	Kaunas	Nemuno g.	Maitinimo	85000	74,67	7839	9,23
2018/09/28	Kauno m. sav.	Kaunas	Geležinio Vilko g.	Administracinė	50000	82,39	4608	9,21
2019/12/31	Kauno m. sav.	Kaunas	Savanorių pr.	Prekybos	48000	58,43	4409	9,19
2018/10/30	Kauno m. sav.	Kaunas	Puodžių g.	Administracinė	44673	36,92	4069	9,11
2019/04/02	Kauno m. sav.	Kaunas	Vaistinės skg.	Paslaugų	30000	41,67	2729	9,10
2020/03/26	Kauno m. sav.	Kaunas	Kovo 11-osios g.	Prekybos	55000	73,38	4988	9,06
2018/04/25	Kauno m. sav.	Kaunas	Vilniaus g.	Prekybos	112420	97,07	10053	8,94
2019/09/24	Kauno m. sav.	Kaunas	Šiaurės pr.	Prekybos	41000	54,69	3611	8,80
2019/01/28	Kauno m. sav.	Kaunas	Maironio g.	Gydymo	14800	16,79	2597	8,78
2018/11/07	Kauno m. sav.	Kaunas	Nemuno g.	Prekybos	50000	36,70	4359	8,72
2018/03/29	Kauno m. sav.	Kaunas	J. Jablonskio g.	Paslaugų	40000	34,33	3469	8,67
2018/04/18	Kauno m. sav.	Kaunas	Savanorių pr.	Prekybos	164000	280,71	14214	8,67
2019/10/17	Kauno m. sav.	Kaunas	Maironio g.	Gydymo	30000	33,57	2597	8,65
2019/11/21	Kauno m. sav.	Kaunas	Pašilės g.	Prekybos	14000	15,05	1197	8,55
							Kapitalizavimo norma priimama	**9,00**

5.6 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas 15.15-15.37 verčių zonose

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2019/05/20	Kauno m. sav.	Kaunas	Jonavos g.	Prekybos	28500	49,43	3524	12,36
2018/03/14	Kauno m. sav.	Kaunas	Draugystės g.	Administracinė	15583	53,66	1897	12,19
2018/12/19	Kauno m. sav.	Kaunas	Sąjungos a.	Administracinė	18313	47,96	2058	11,23
2020/03/30	Kauno m. sav.	Kaunas	Vinčų g.	Administracinė	40000	130,93	4374	10,92

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2018/11/30	Kauno m. sav.	Kaunas	Elektrėnų g.	Administracinė	23000	82,56	2476	10,75
2018/12/20	Kauno m. sav.	Kaunas	Sąjungos a.	Paslaugų	118000	324,80	12626	10,71
2019/01/17	Kauno m. sav.	Kaunas	K. Baršausko g.	Prekybos	43000	88,92	4367	10,15
2019/11/20	Kauno m. sav.	Kaunas	Vaidoto g.	Prekybos	14000	27,70	1412	10,09
2018/05/10	Kauno m. sav.	Kaunas	A. Juozapavičiaus pr.	Administracinė	50000	139,66	4753	9,51
2019/05/30	Kauno m. sav.	Kaunas	R. Kalantos g.	Prekybos	94000	185,14	8335	8,86
2019/11/13	Kauno m. sav.	Kaunas	Europos pr.	Paslaugų	100000	97,68	8572	8,57
2018/10/04	Kauno m. sav.	Kaunas	K. Donelaičio g.	Administracinė	16500	19,15	1403	8,50
2019/03/08	Kauno m. sav.	Kaunas	Technikos g.	Administracinė	110000	308,03	8652	7,87
2018/06/29	Kauno m. sav.	Kaunas	A. Juozapavičiaus pr.	Prekybos	54000	82,33	4185	7,75
2018/08/22	Kauno m. sav.	Kaunas	Savanorių pr.	Prekybos	40000	36,38	3080	7,70
2019/04/18	Kauno m. sav.	Kaunas	Savanorių pr.	Administracinė	60600	67,61	4414	7,29
2019/03/06	Kauno m. sav.	Kaunas	Ateities pl.	Administracinė	24000	41,38	1648	6,87
							Kapitalizavimo norma priimama	**9,50**

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

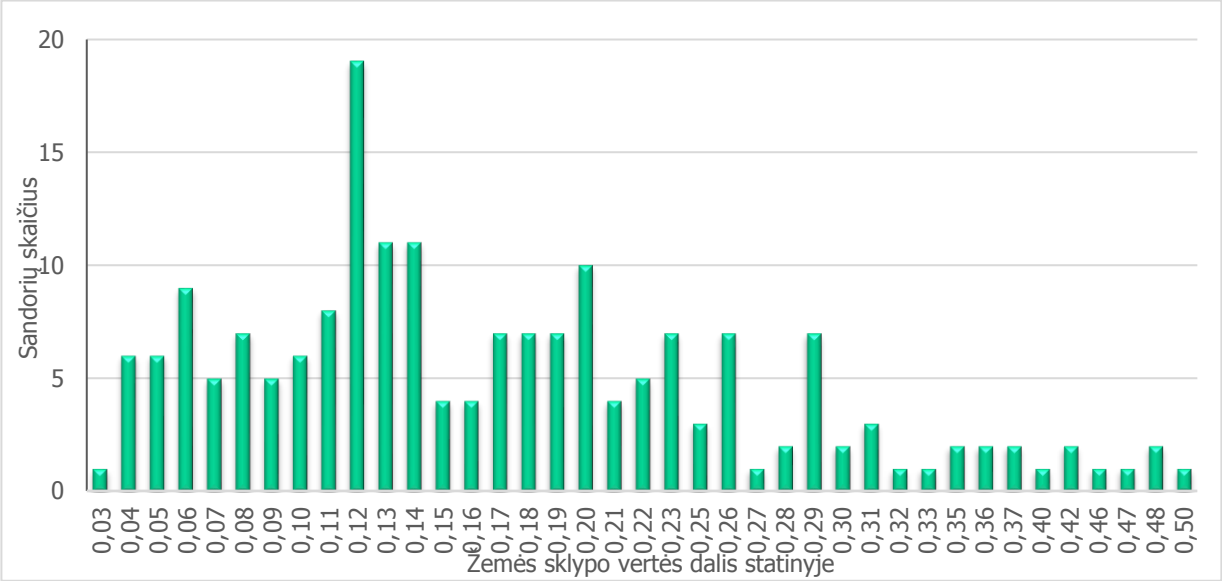
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.7 lentelėje:

5.7 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	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

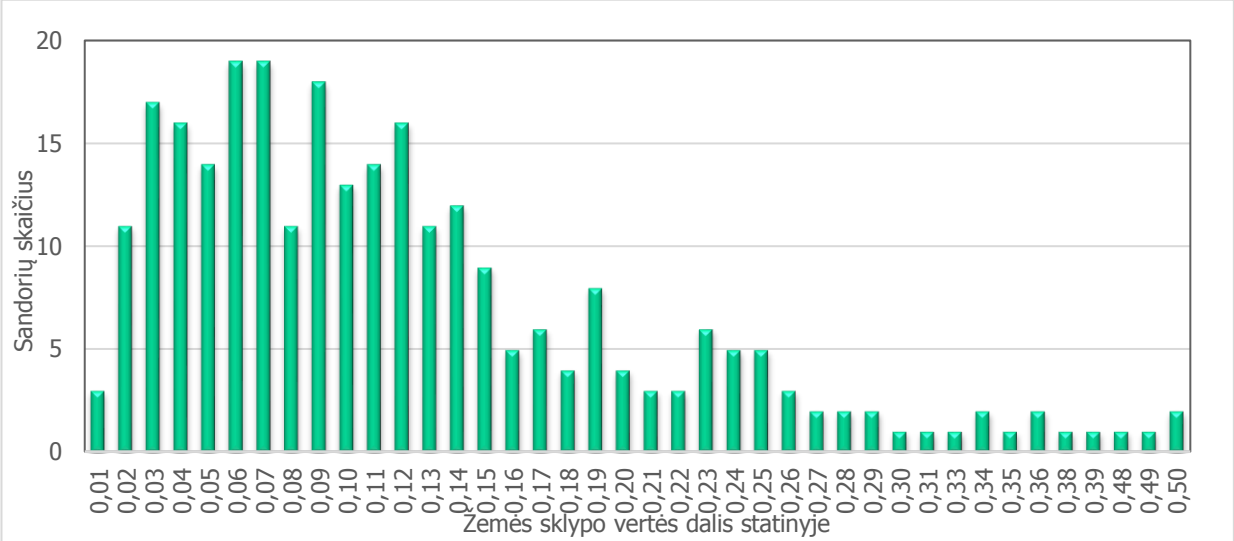
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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

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



Vidurkis	0,12
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 275 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Kauno miesto savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų 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 lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
15.1	137	596,16	587,04	1,55
15.2	443	568,84	566,64	0,39
15.3	214	607,86	605,32	0,42
15.4	7	446,69	436,19	2,41
15.5	203	600,61	594,16	1,09
15.6	110	447,29	436,40	2,50
15.7	66	381,97	374,15	2,09
15.8	75	474,73	462,79	2,58
15.9	76	440,21	434,49	1,32
15.10	206	483,00	471,07	2,53
15.11	21	388,73	397,16	-2,12
15.12	2	541,08	551,39	-1,87
15.13	4	464,25	486,06	-4,49
15.14	84	369,18	375,59	-1,70
15.15	20	212,17	205,81	3,09
15.16	14	216,17	211,87	2,03
15.17	34	242,19	235,76	2,72
15.18	21	239,40	232,83	2,82
15.19	41	294,94	275,97	6,88
15.20	179	240,55	234,26	2,68
15.21	30	339,03	318,36	6,49
15.22	155	316,68	294,88	7,39
15.23	10	280,18	271,73	3,11
15.24	11	240,58	230,80	4,24
15.25	29	264,24	257,13	2,77
15.26	36	248,24	241,35	2,85
15.27	4	303,74	295,99	2,62
15.28	387	227,05	220,67	2,89
15.29	85	228,80	222,43	2,86
15.31	14	266,45	259,80	2,56
15.32	20	241,60	233,96	3,26
15.33	50	244,25	237,40	2,89
15.34	26	505,74	471,73	7,21
15.35	24	541,63	507,75	6,67
15.36	11	541,89	505,92	7,11

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
15.37	1	314,76	307,33	2,42
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
15.1	202	887,83	825,55	7,54
15.2	275	827,64	789,20	4,87
15.3	331	935,04	908,58	2,91
15.4	11	613,24	578,93	5,93
15.5	213	578,99	589,05	-1,71
15.6	96	569,72	564,52	0,92
15.7	115	532,13	531,35	0,15
15.8	154	538,28	547,18	-1,63
15.9	95	481,73	473,58	1,72
15.10	298	518,30	523,10	-0,92
15.11	7	465,14	477,00	-2,49
15.12	6	522,74	534,98	-2,29
15.13	4	494,11	490,50	0,74
15.14	269	430,88	441,57	-2,42
15.15	31	411,91	414,75	-0,68
15.16	8	384,99	399,18	-3,55
15.17	19	419,27	433,18	-3,21
15.18	53	383,58	396,83	-3,34
15.19	63	368,25	380,75	-3,28
15.20	150	379,77	392,27	-3,19
15.21	47	373,24	383,67	-2,72
15.22	104	345,50	356,59	-3,11
15.23	18	398,81	412,87	-3,41
15.24	24	376,18	385,64	-2,45
15.25	27	406,82	420,46	-3,24
15.26	18	363,61	373,25	-2,58
15.27	17	409,83	421,96	-2,88
15.28	68	377,79	390,63	-3,29
15.29	63	368,04	370,41	-0,64
15.30	2	398,04	411,84	-3,35
15.31	16	407,15	421,38	-3,38
15.32	5	431,10	445,63	-3,26
15.33	24	373,07	384,03	-2,85
15.34	4	584,21	604,80	-3,40
15.35	47	675,93	698,08	-3,17
15.36	6	704,87	729,63	-3,39
15.37	4	383,31	396,31	-3,28
15.1	202	887,83	825,55	7,54
15.2	275	827,64	789,20	4,87
15.3	331	935,04	908,58	2,91

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2020 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės 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 nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto

registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Kauno miesto savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

Vadovaudamiesi Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamojo turto 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 (m²);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
1.4. vertės apskaičiavimo modelis.
Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar ×	daugyba;
/	dalyba;
^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
PgNPl	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 aukštas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
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.

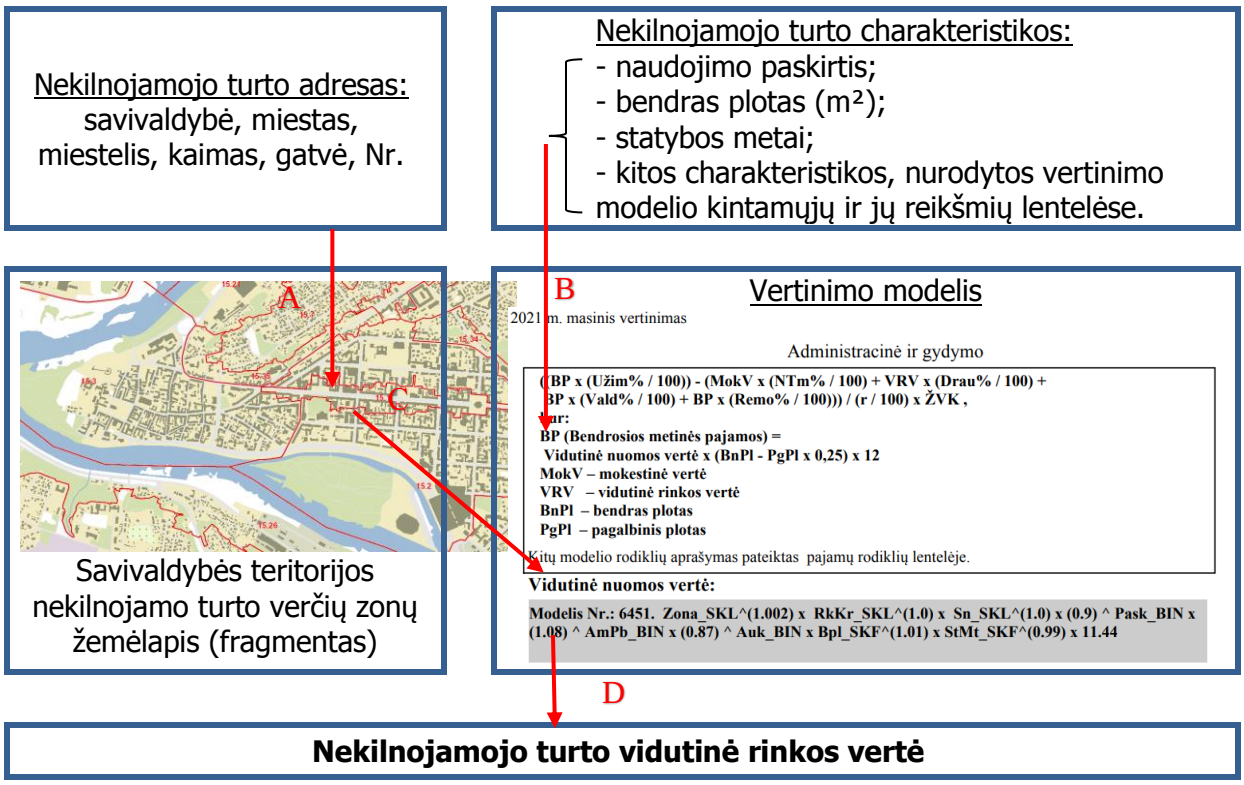
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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 zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklė).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Kauno miestas, Laisvės al.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 15.1;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1981;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 100,9 kv. m;
- pagrindinis plotas: 80,9 kv. m;
- pagalbinis plotas: 20;
- aukštas: 1.

Administracinės paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelį:

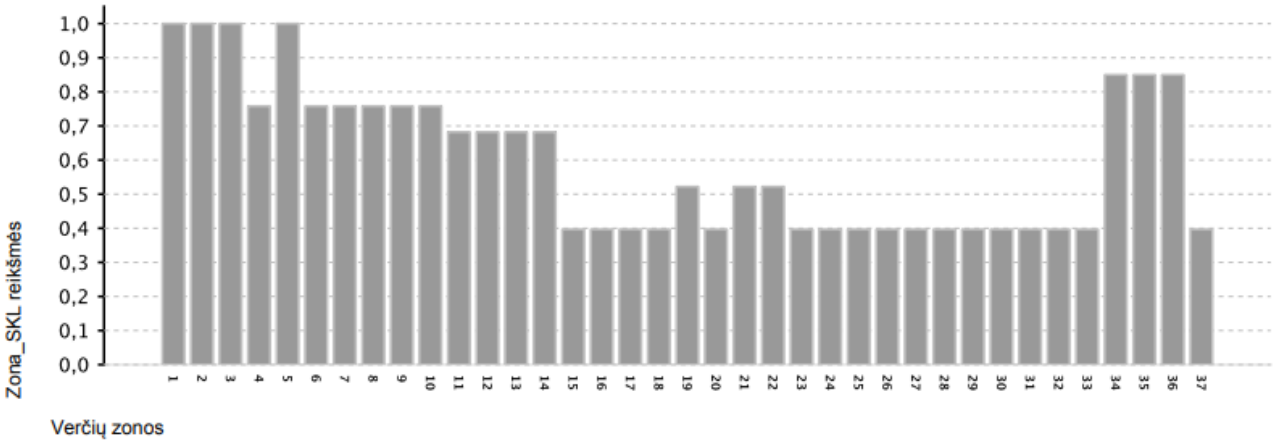
2021 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 18570. Zona_SKL^(1,002) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (0,9) ^ Pask_BIN x (1,08) ^ AmPb_BIN x (0,87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1,01) x StMt_SKF^(0,99) x (980 x Bpl_RKS -245 x PgPl_RKS))

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

Kauno miesto savivaldybėje Laisvės al. yra 15.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Administracinių ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu)* parenkame vertinimo koeficientus.



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

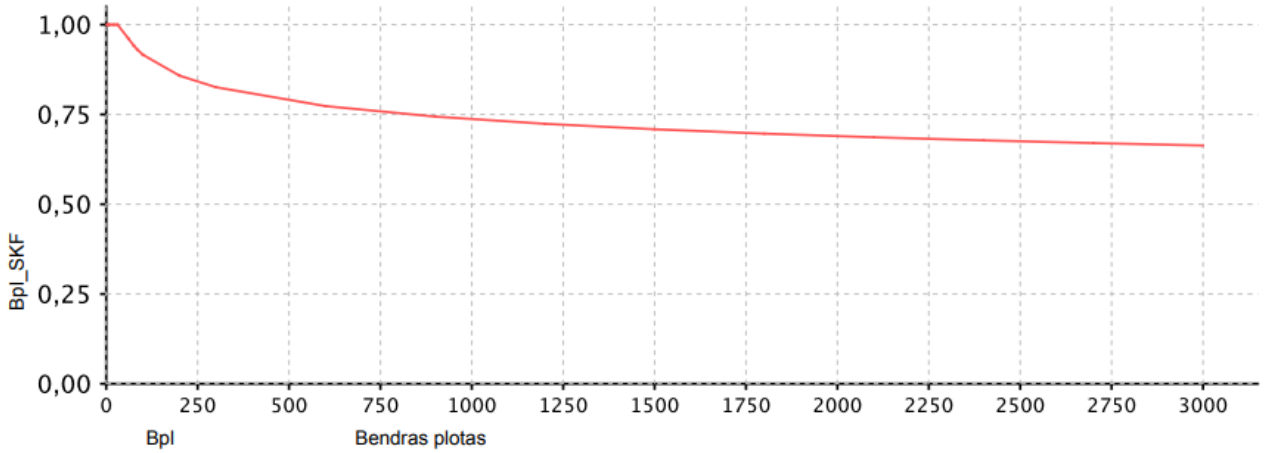
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	**0.89**	Asbestcementis su karkasu	**0.64**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.89**	Medis su karkasu	**0.68**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.64**	Monolitinis gelžbetonis	**0.89**	Plastikas su karkasu	**0.64**
Plytos	**1.0**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

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9
Administracinė	**0.0**	Gydymo	**1.0**	

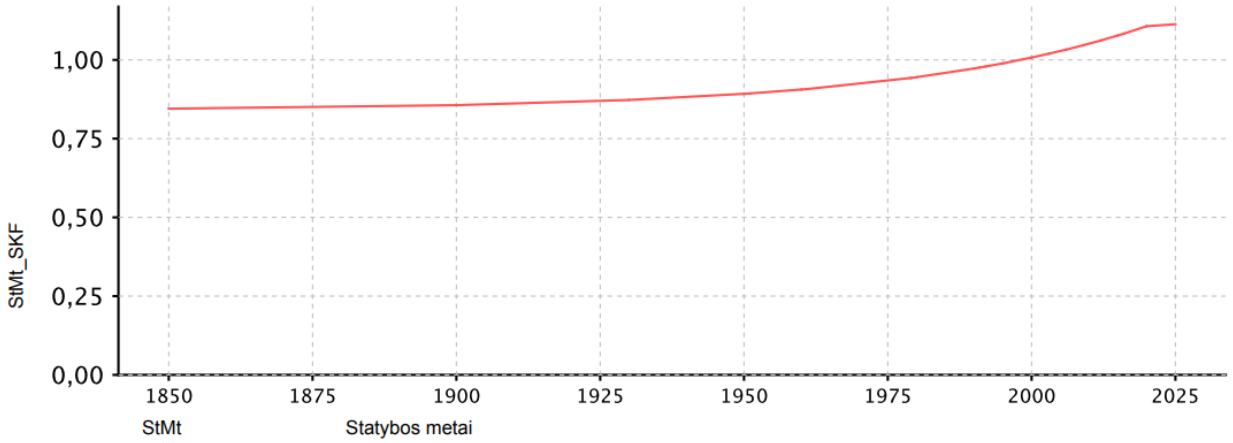
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08
1000-2009	**0.0**	2010-2025	**1.0**	

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01



Statybos metai	StMt_SKF	0.99



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:
$S=1^{1,002} \times 1^{1,0} \times 1^{1,0} \times 0,9^{0,0} \times 1,08^{0,0} \times 0,87^{0,0} \times 0,916^{1,01} \times 0,95^{0,99} \times (980 \times 100,9 - 245 \times 20) =$ 81753,3 Eur, suapvalinus – 81800 Eur

Išvada: vertinamo plytų, 1981 m. statybos, 100,9 m^2 bendro ploto, administracinės paskirties objekto, esančio Kauno mieste, Laisvės al., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 81 800 Eur.

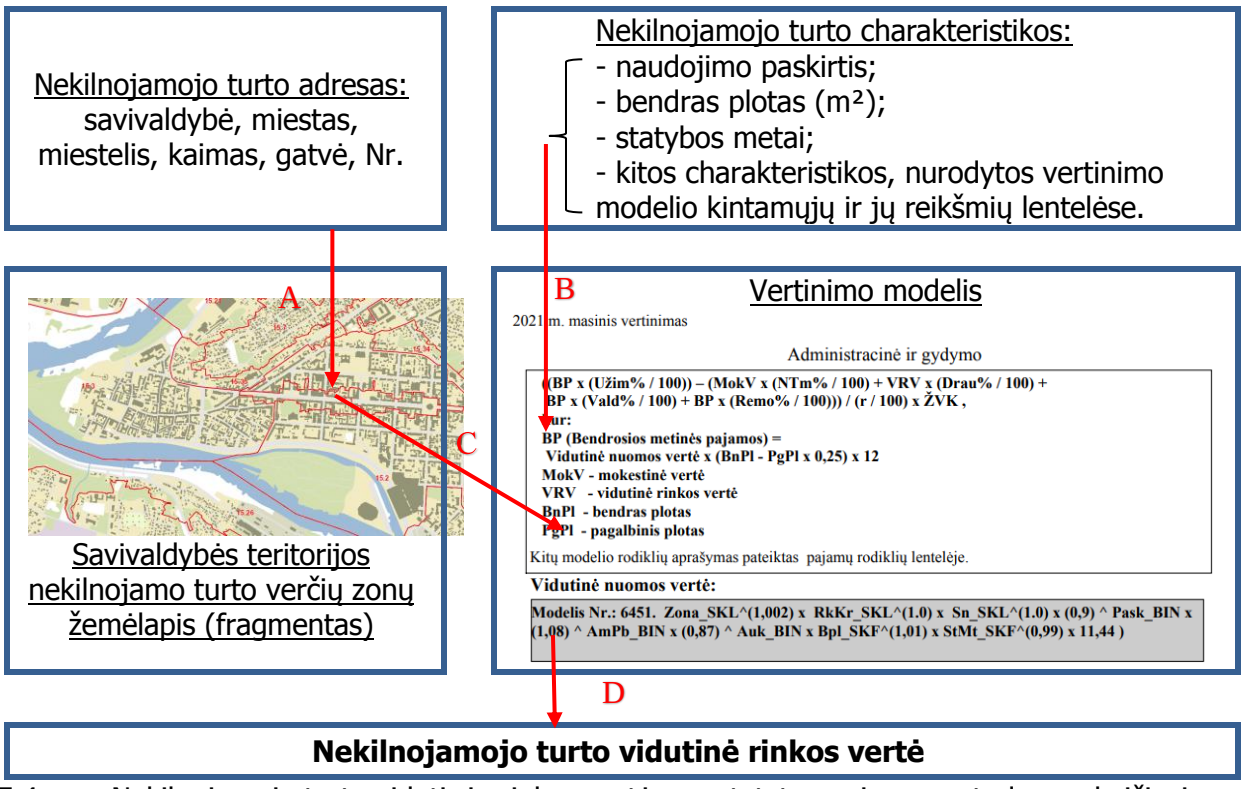
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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, pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).
4. Pagal nekilnojamo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklė).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Kauno miestas, Laisvės al.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 15.1;
- naudojimo paskirtis: paslaugų;
- statybos metai: 2005;
- sienų medžiaga: plytos
- bendras plotas: 64,8 kv. m;
- pagalbinis nenaudingasis plotas: 0;
- nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas;
- aukštas: 1;
- rekonstravimo metai: nėra

Paslaugų paskirties objekto vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelį:

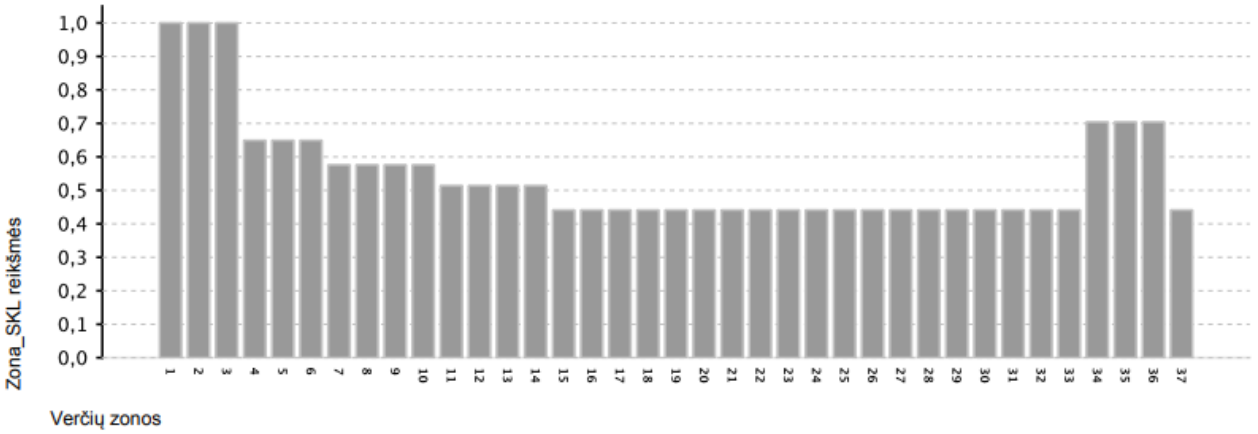
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6450. Zona_SKL^(1,02) x Pask_SKL^(1,01) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (1,08) ^ AmPb_BIN x (0,87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(0,99) x StMt_SKF^(1,05) x 15,89)

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

Kauno miesto savivaldybėje Laisvės al. yra 15.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

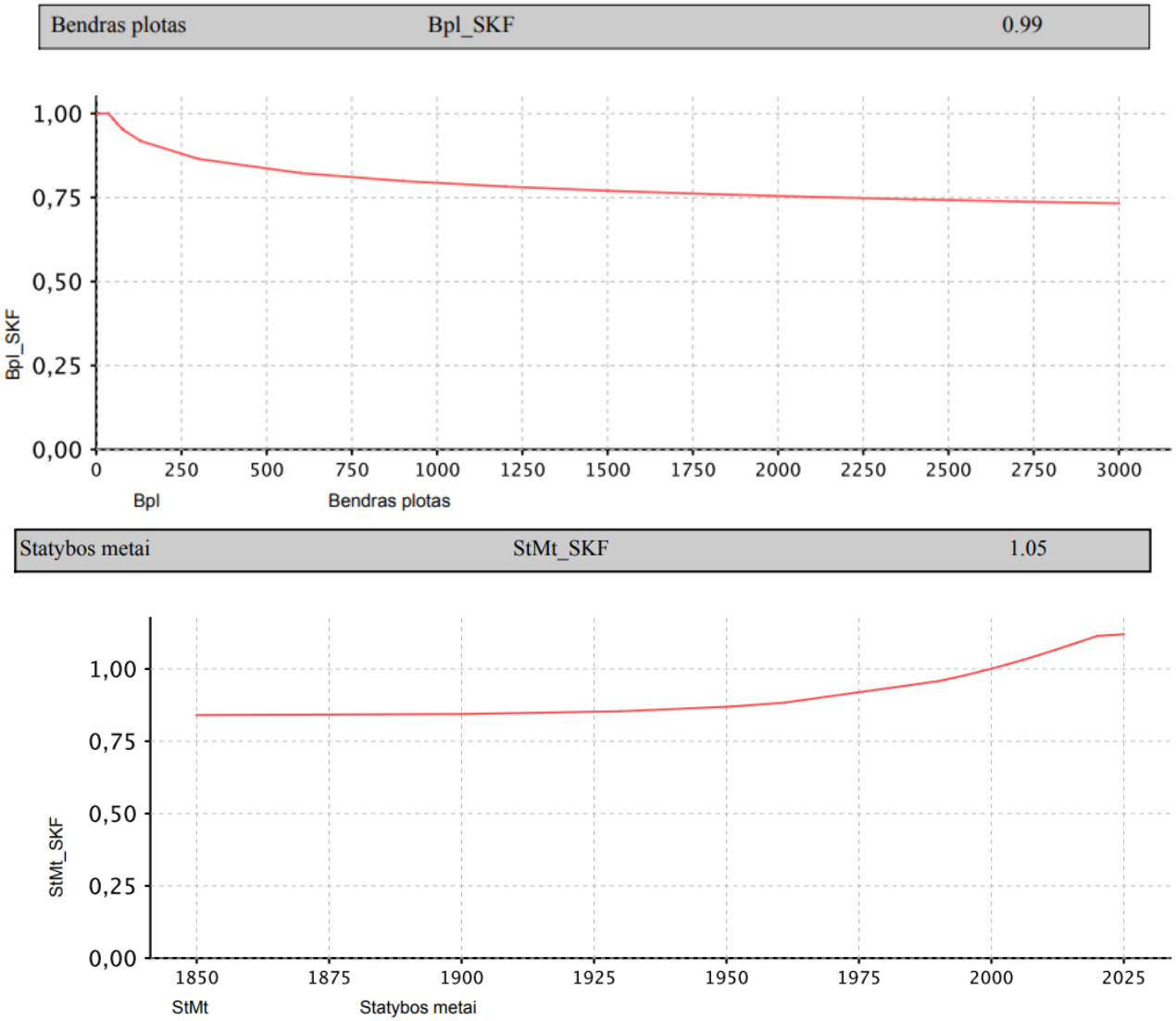
Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 1.01	
Maitinimo	**0.92**	Paslaugų	**0.86**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**0.95**				

Rekonstravimo / kapitalinio	Pagrindas: RkKr_SKL			Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2099	**1.12**

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	**0.92**	Asbestcementis su karkasu	**0.64**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.92**	Medis su karkasu	**0.68**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.64**	Monolitinis gelžbetonis	**0.92**	Plastikas su karkasu	**0.64**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**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**	1-1	**0.0**	2-20	**1.0**



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

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

Vidutinė nuomos vertė = $1,0^{1,02} \times 0,86^{1,01} \times 1,0^{1,0} \times 1,0^{1,0} \times 1,08^{0,0} \times 0,87^{0,0} \times 0,966^{0,99} \times 1,03^{1,05} \times 15,89$ = 13,6 Eur/m²/mėn.

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

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) + BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

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

Atliekame aritmetinius veiksmus:

BP = 13,6 × (64,8 - 0,00 × 0,25) × 12 = 10575,4 Eur,

((BP × (Užim% / 100)) – (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) + BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK

S = ((10575,4 × (85/100)) - (54000 × (1 / 100) + 74000 × (0,1 / 100) + 10575,4 × (2 / 100) + 10575,4 × (2 / 100))) / (9/100) × 0,85 = 75102,9 Eur, suapvalinus – 75100 Eur.

Išvada: vertinamų 64,8 m^2 bendro ploto (be pagalbinio ploto) paslaugų paskirties patalpų, esančių plytų mūro, 2005 m. statybos metų pastate, Laisvės al., Kauno miesto savivaldybėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 75 100 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 Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.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 Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un,* vidutinės rinkos vertės – Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.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.

Registrų 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 SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. 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. Seminaro 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 teritorijose, *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 Registrų 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.

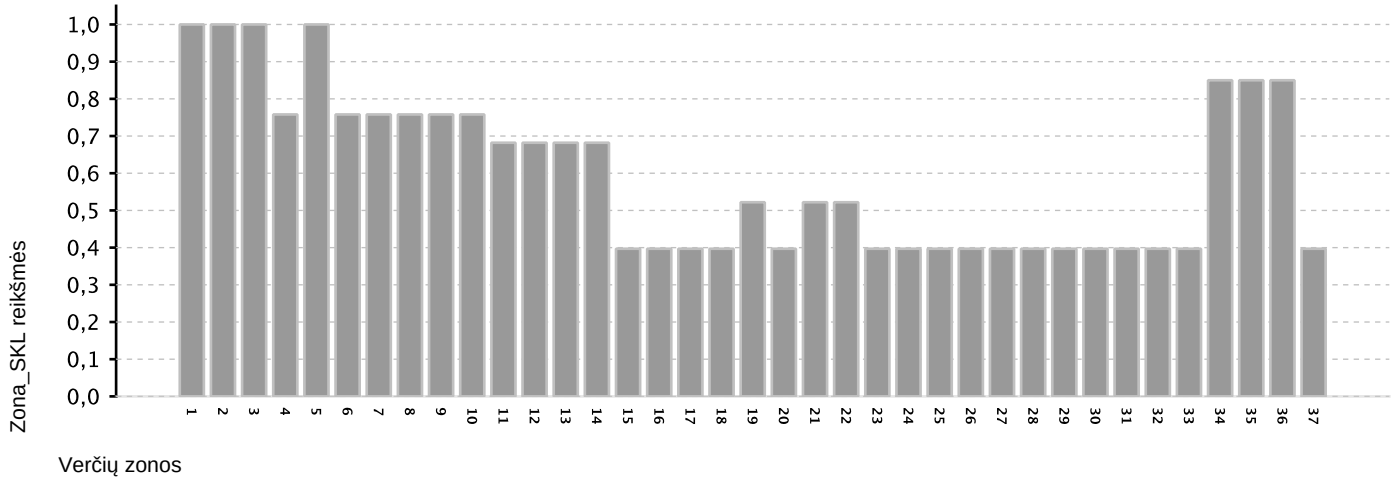
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 18570. Zona_SKL^(1.002) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (0.9) ^ Pask_BIN x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1.01) x StMt_SKF^(0.99) x (980 x Bpl_RKS - 245 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

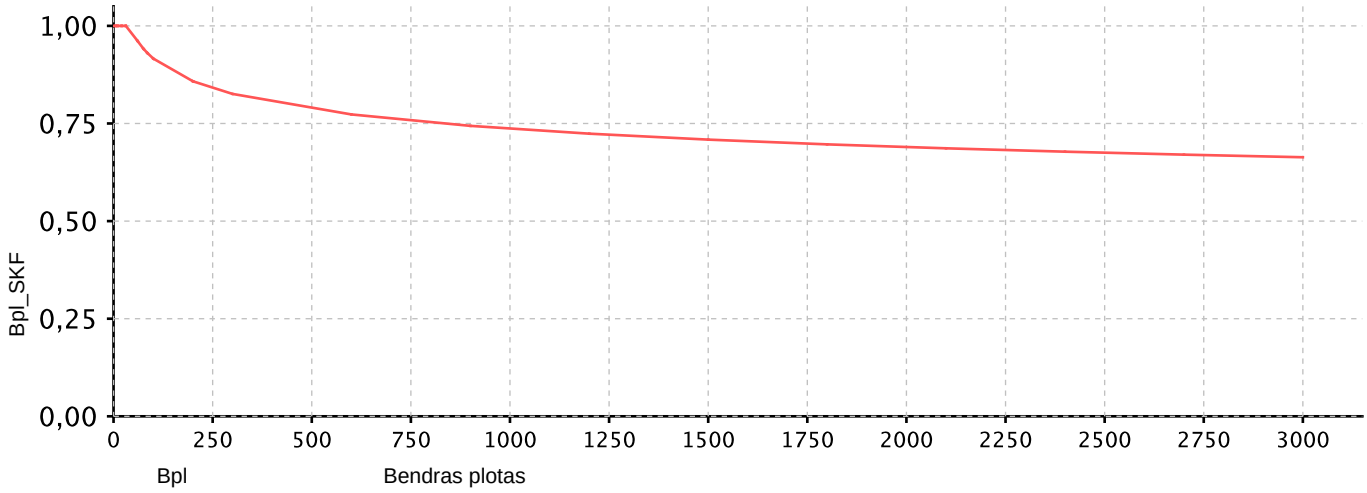
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	**0.89**	Asbestcementis su karkasu	**0.64**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.89**	Medis su karkasu	**0.68**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.64**	Monolitinis gelžbetonis	**0.89**	Plastikas su karkasu	**0.64**
Plytos	**1.0**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

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9
Administracinė	**0.0**	Gydymo	**1.0**	

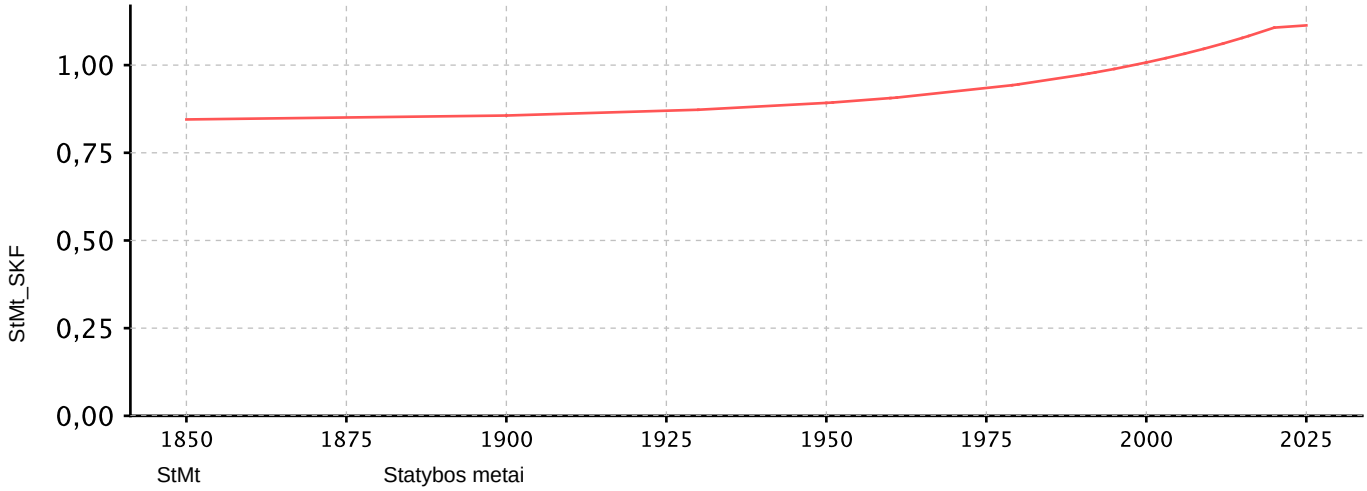
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08
1000-2009	**0.0**	2010-2025	**1.0**	

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01

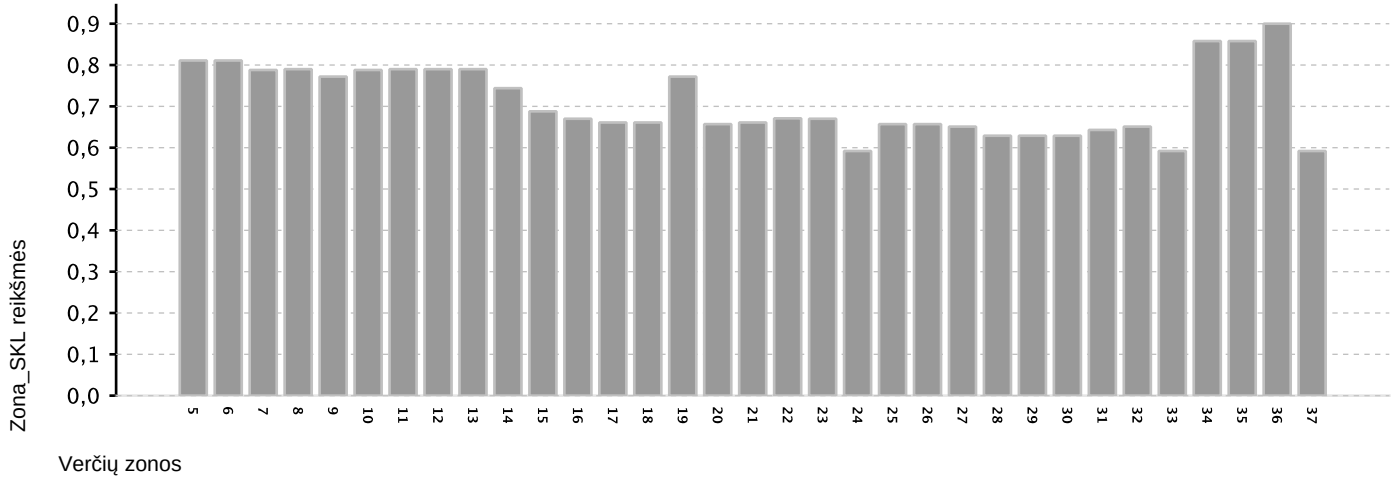


Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Modelis Nr.: 18565. Zona_SKL^(1.099) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.03) 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^(1.07) x StMt_SKF^(0.99) x (852 x Bpl_RKS - 213 x PgNPl_RKS - 213 x RūsPl_RKS - 213 x GarPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.1**	2010-2025	**1.15**

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.03	
Akmenbetonis	**0.9**	Asbestcementis su karkasu	**0.66**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.9**	Medis su karkasu	**0.7**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.66**	Monolitinis gelžbetonis	**0.9**	Plastikas su karkasu	**0.66**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.72**	Stiklas su karkasu	**1.0**

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

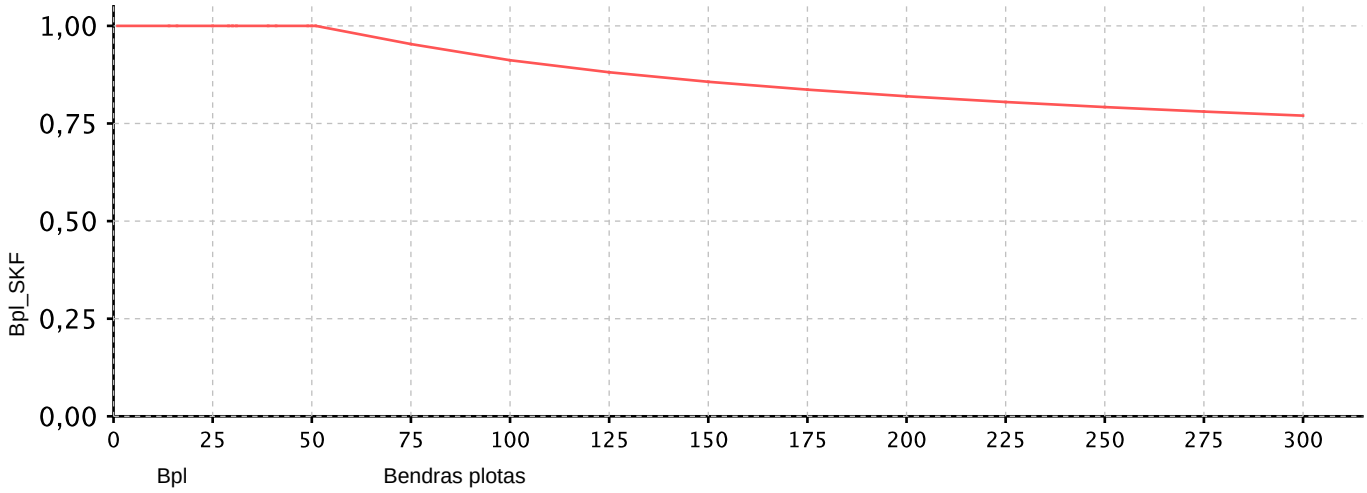
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.87
0-0	**1.0**		

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

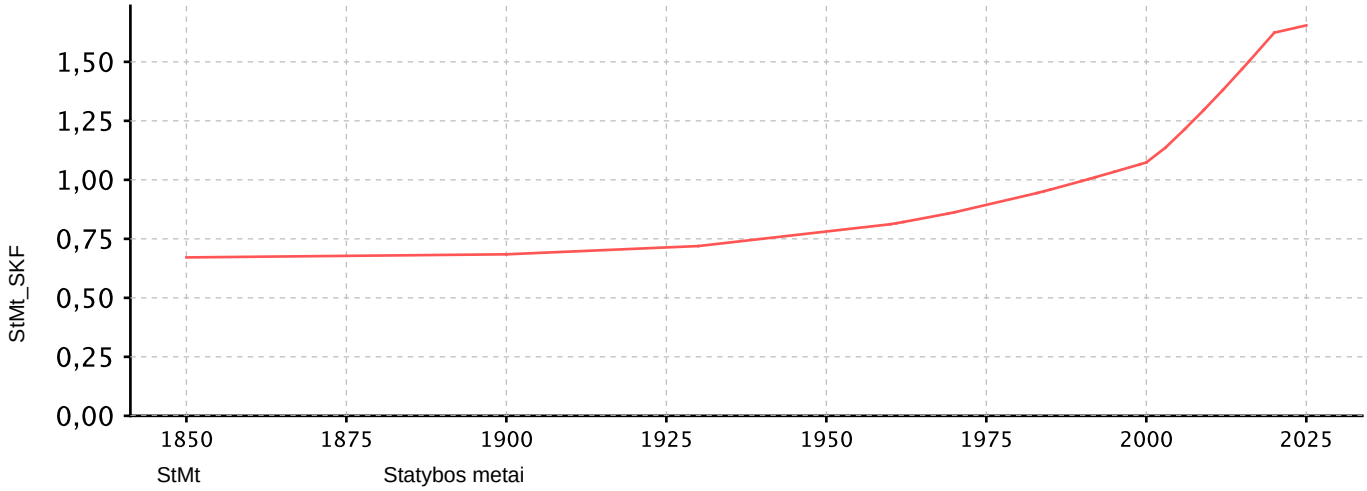
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN	Pagrindas: 0.96
1-1	**1.0**		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	**0.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**1.0**
Ind. centrinis šildymas	**0.0**				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.07

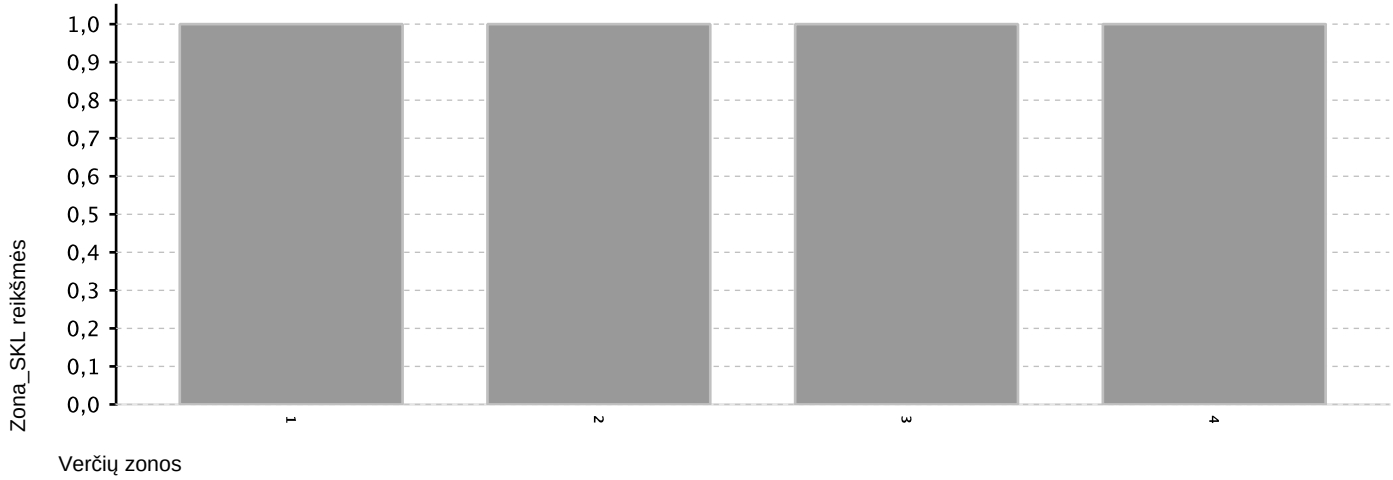


Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Modelis Nr.: 18572. Zona_SKL^(1.099) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.03) 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^(1.07) x StMt_SKF^(0.99) x (852 x Bpl_RKS - 213 x PgNPl_RKS - 213 x RūsPl_RKS - 213 x GarPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.1**	2010-2025	**1.15**

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.03	
Akmenbetonis	**0.9**	Asbestcementis su karkasu	**0.66**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.9**	Medis su karkasu	**0.7**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.66**	Monolitinis gelžbetonis	**0.9**	Plastikas su karkasu	**0.66**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.72**	Stiklas su karkasu	**1.0**

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

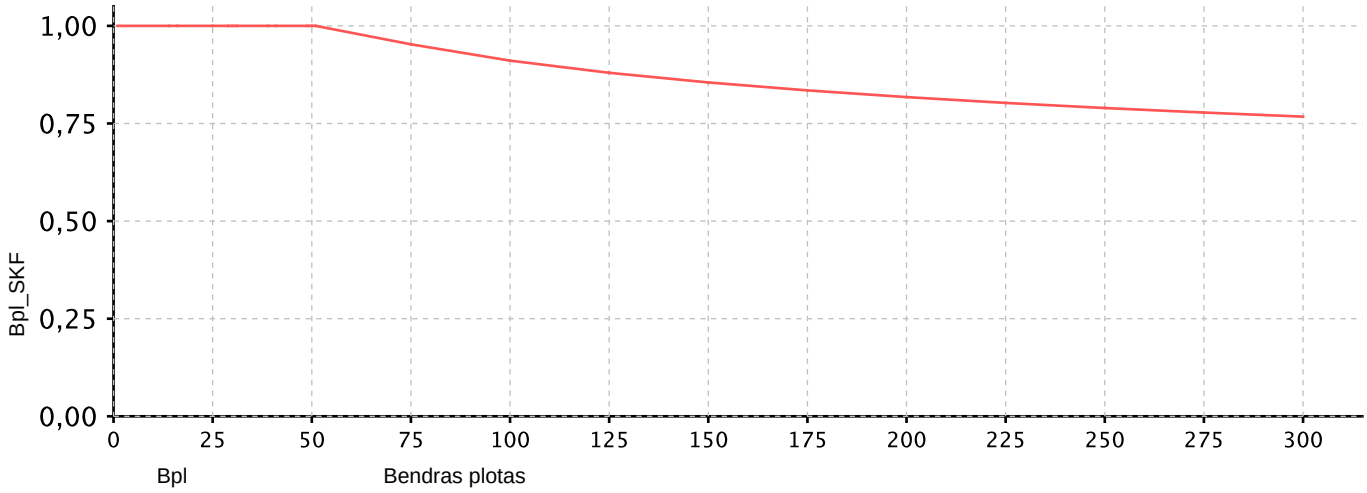
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	**1.0**				

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

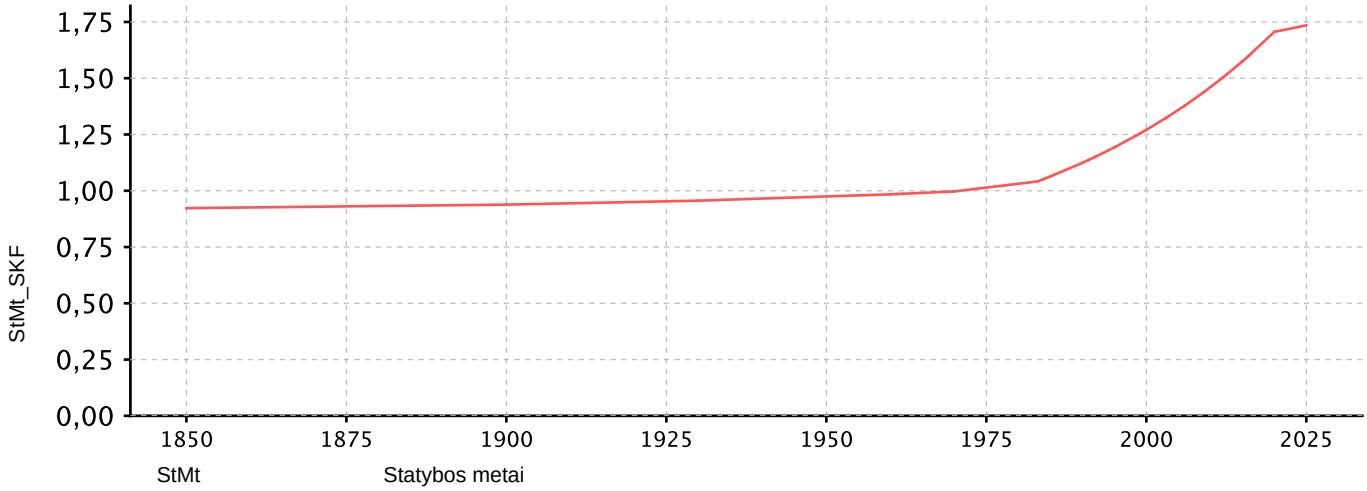
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.96	
1-1	**1.0**				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	**0.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**1.0**
Ind. centrinis šildymas	**0.0**				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.07

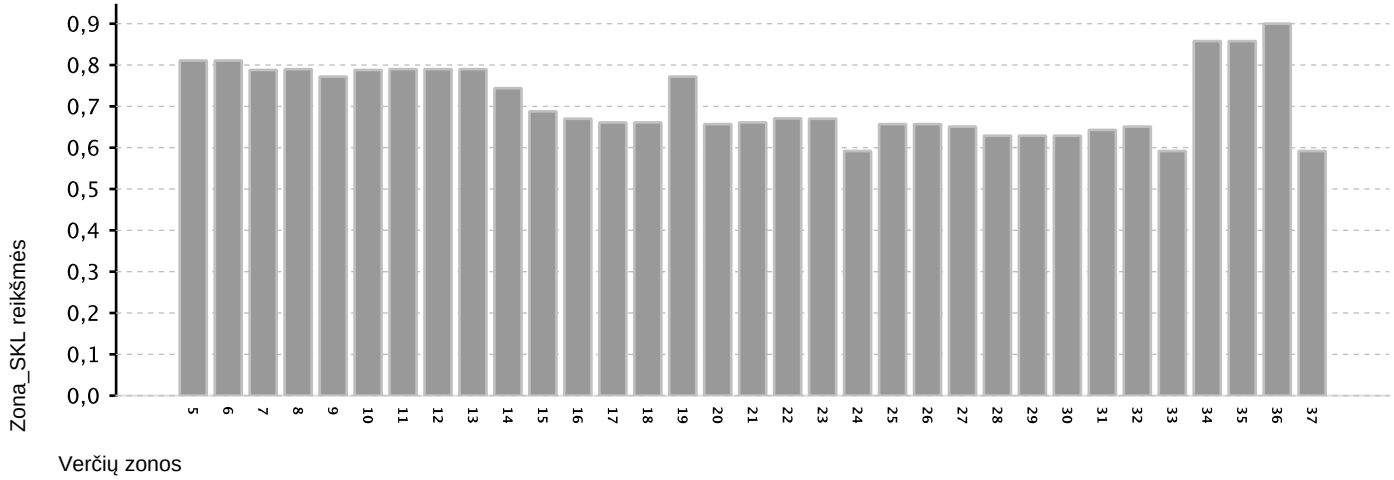


Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Modelis Nr.: 18560. Zona_SKL^(1.099) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.03) 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^(1.07) x StMt_SKF^(0.99) x (1217 x Bpl_RKS - 304 x PgNPl_RKS - 304 x RūsPl_RKS - 304 x GarPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.1**	2010-2025	**1.15**

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.03	
Akmenbetonis	**0.9**	Asbestcementis su karkasu	**0.66**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.9**	Medis su karkasu	**0.7**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.66**	Monolitinis gelžbetonis	**0.9**	Plastikas su karkasu	**0.66**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.72**	Stiklas su karkasu	**1.0**

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

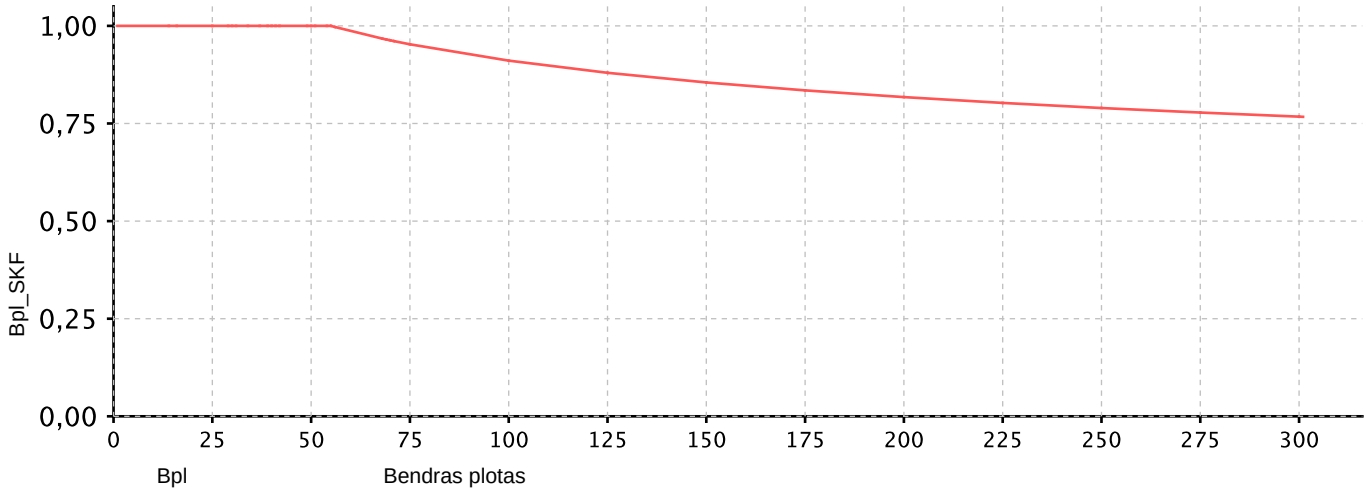
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.87
0-0	**1.0**		

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

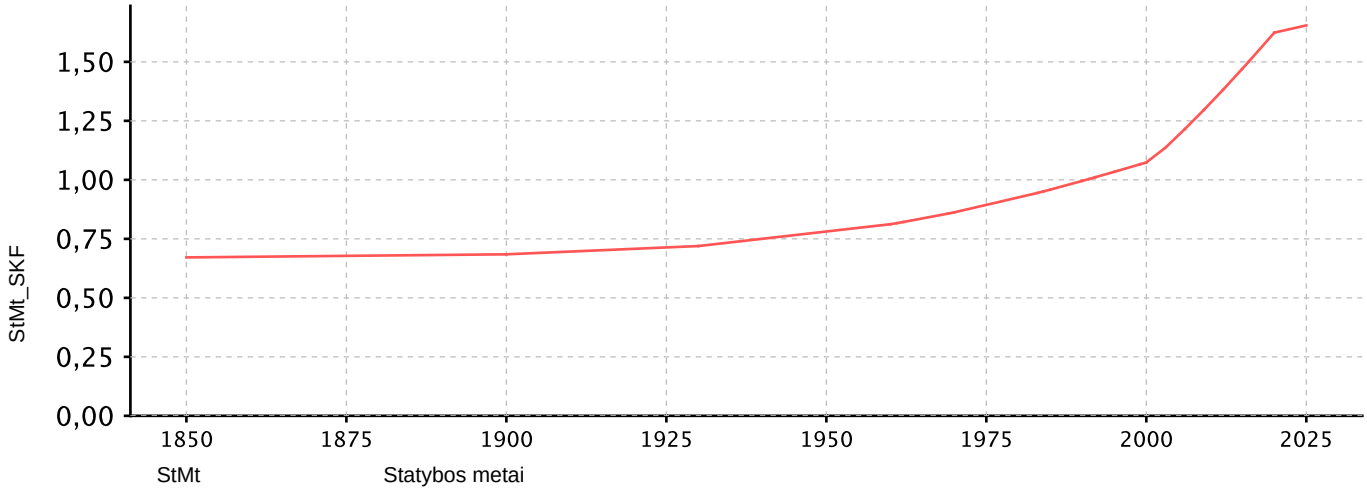
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN	Pagrindas: 0.96
1-1	**1.0**		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	**0.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**1.0**
Ind. centrinis šildymas	**0.0**				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.07

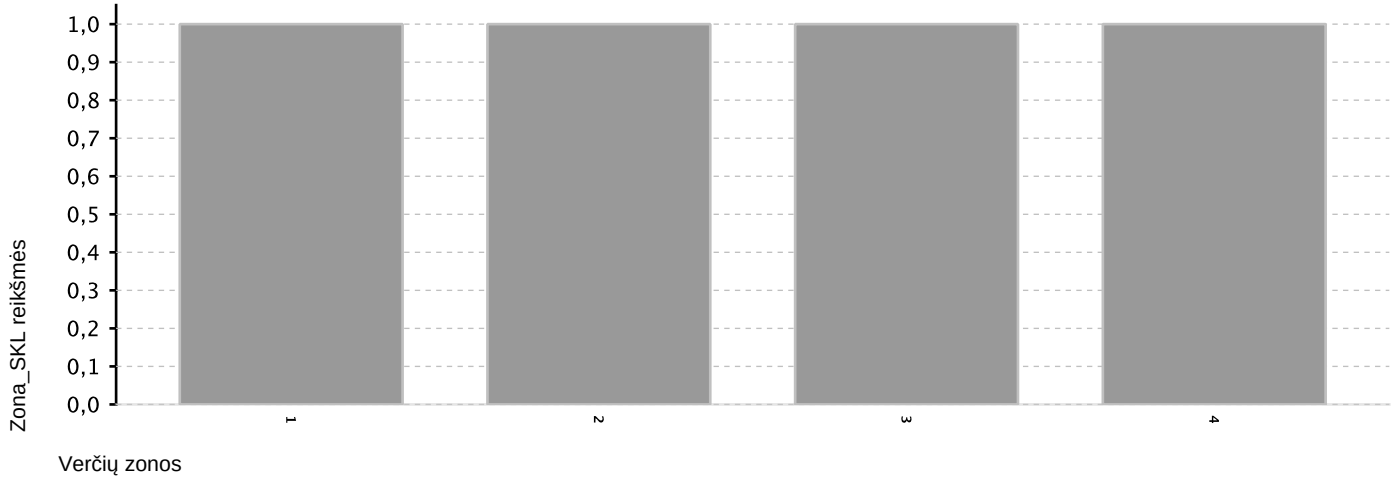


Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Modelis Nr.: 18571. Zona_SKL^(1.099) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.03) 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^(1.07) x StMt_SKF^(0.99) x (1217 x Bpl_RKS - 304 x PgNPl_RKS - 304 x RūsPl_RKS - 304 x GarPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.1**	2010-2025	**1.15**

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.03	
Akmenbetonis	**0.9**	Asbestcementis su karkasu	**0.66**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.9**	Medis su karkasu	**0.7**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.66**	Monolitinis gelžbetonis	**0.9**	Plastikas su karkasu	**0.66**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.72**	Stiklas su karkasu	**1.0**

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

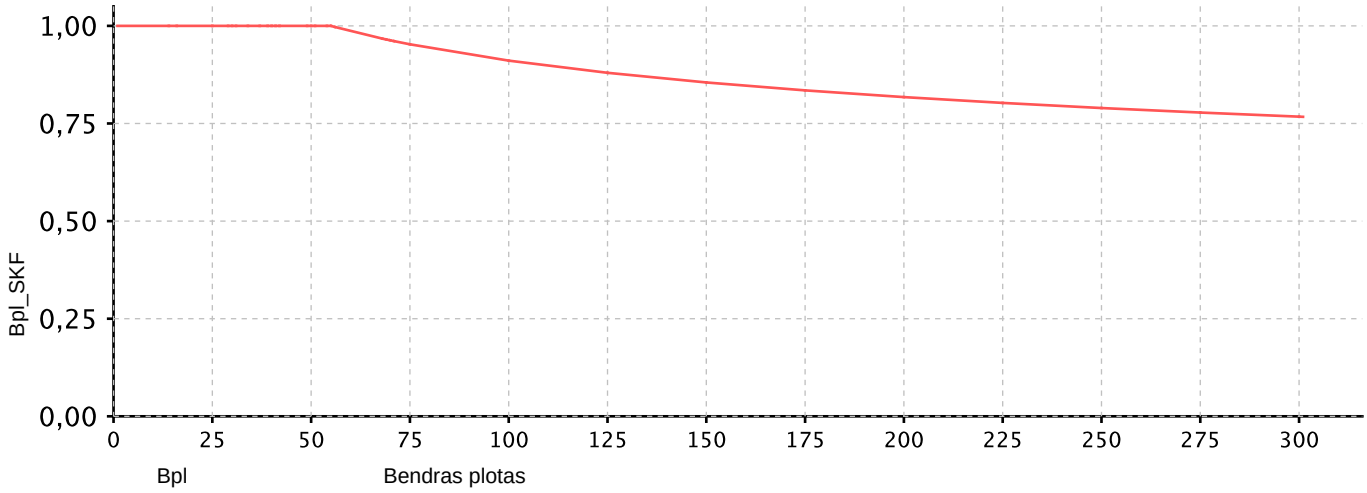
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.87
0-0	**1.0**		

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

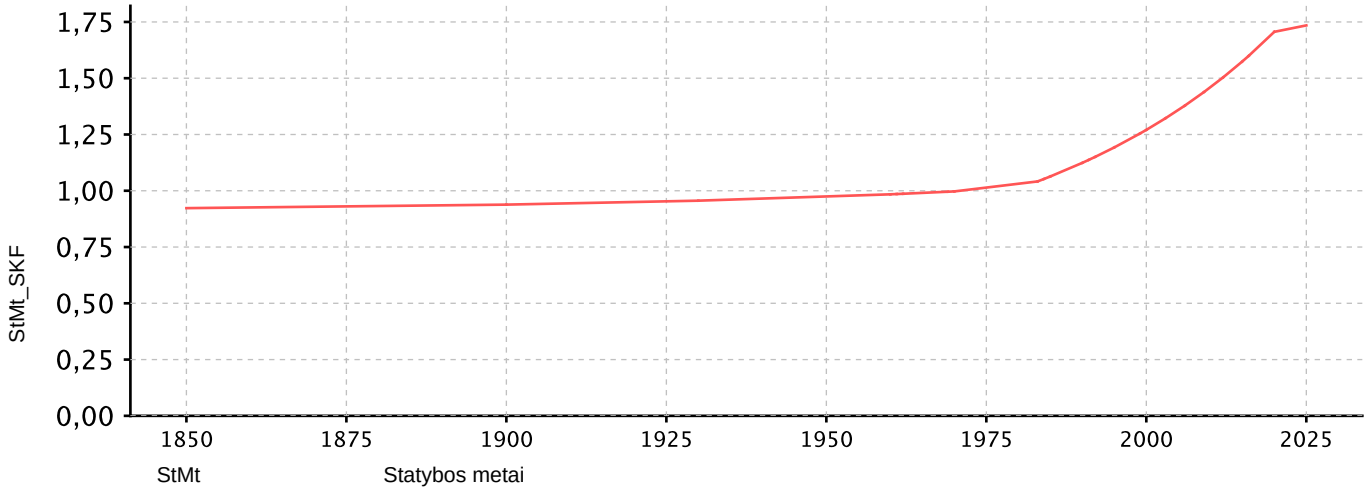
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN	Pagrindas: 0.96
1-1	**1.0**		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	**0.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**1.0**
Ind. centrinis šildymas	**0.0**				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.07

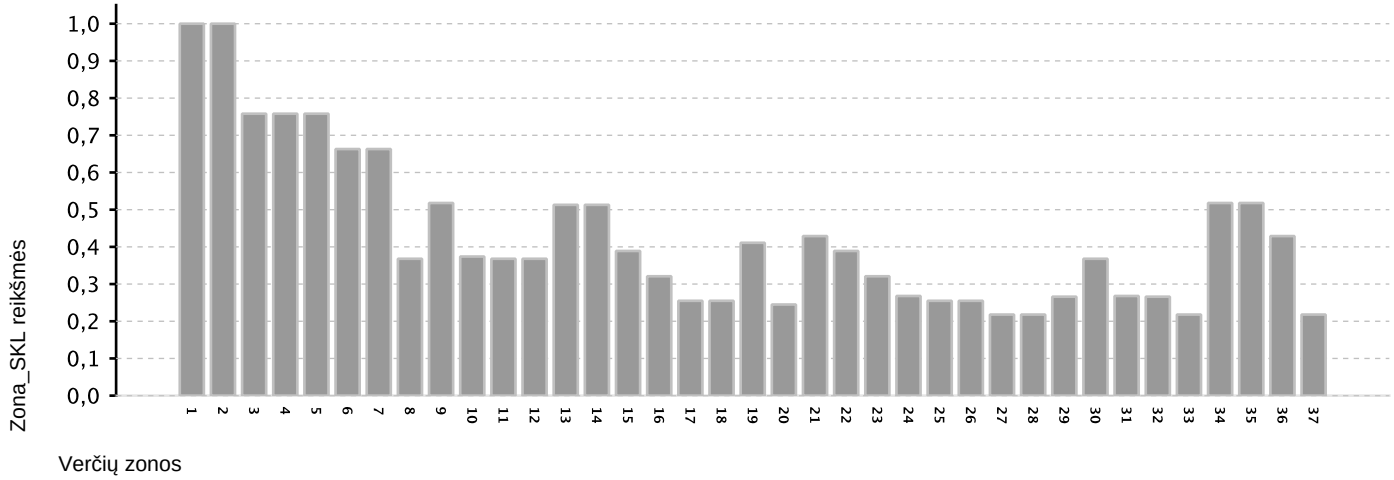


Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Modelis Nr.: 18561. Zona_SKL^(1.035) x Sn_SKL^(1.02) x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.0) x (380 x Bpl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

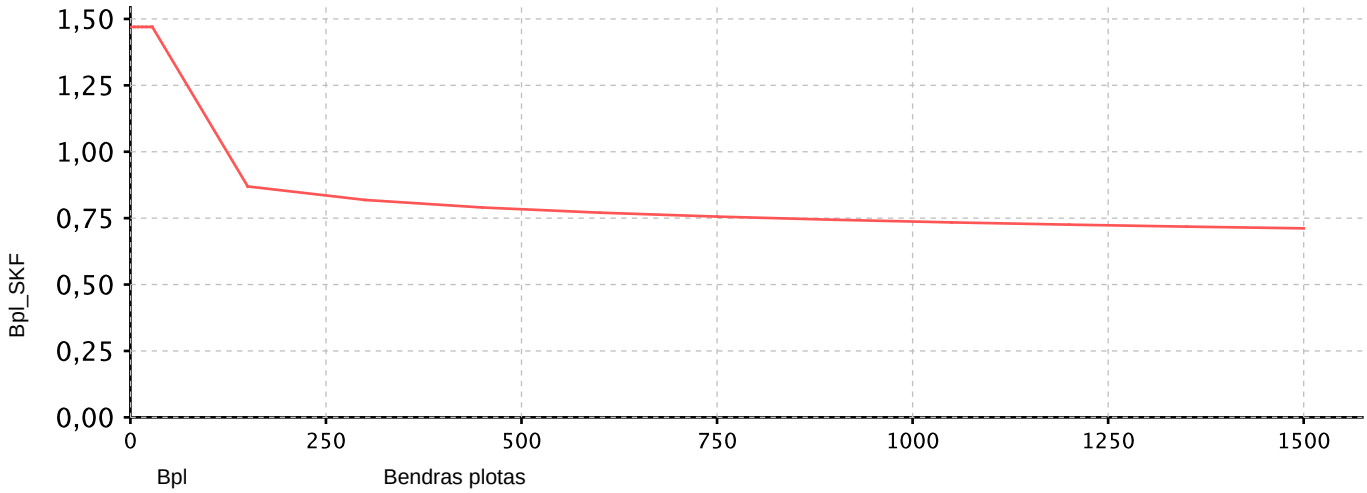


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

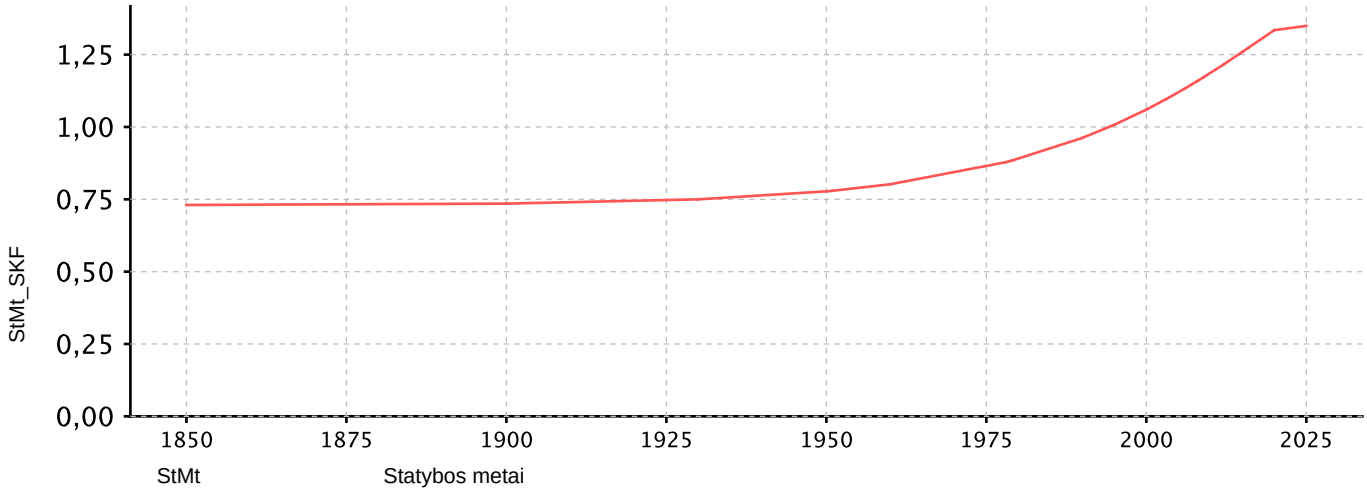
Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.02

Akmenbetonis	**0.98**	Asbestcementis su karkasu	**0.47**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**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**	Rąstai	**0.47**	Stiklas su karkasu	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0

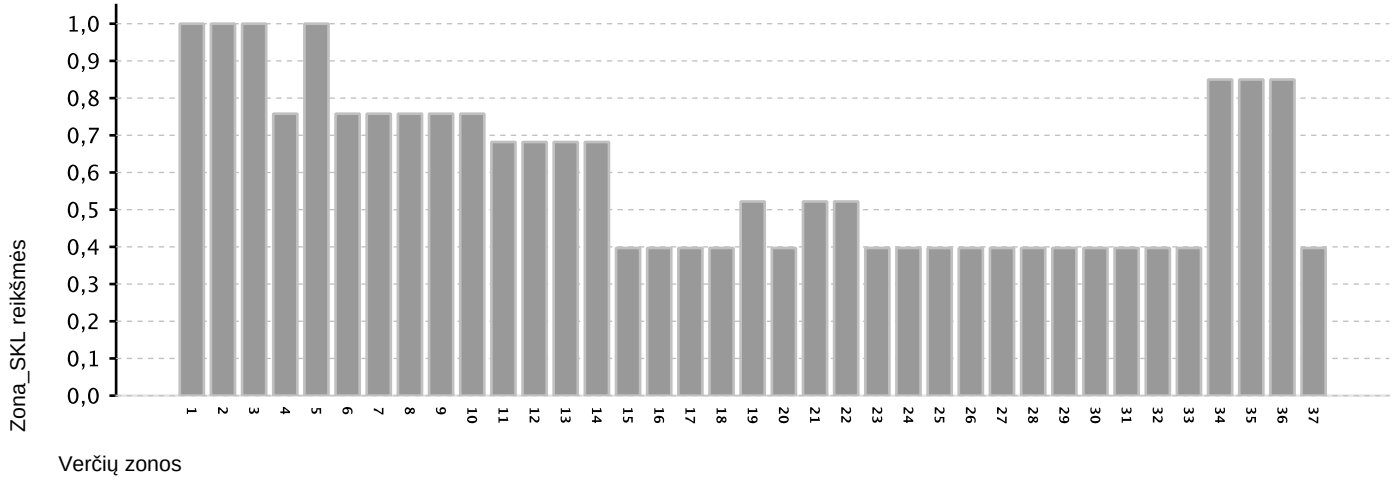


Statybos metai	StMt_SKF	1.0


1,25
1,00
0,75
0,50
0,25
0,00
StMt_SKF
1850
1875
1900
1925
1950
1975
2000
2025
StMt
Statybos metai

Modelis Nr.: 18563. Zona_SKL^(1.002) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1.01) x StMt_SKF^(0.99) x (510 x Bpl_RKS - 128 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

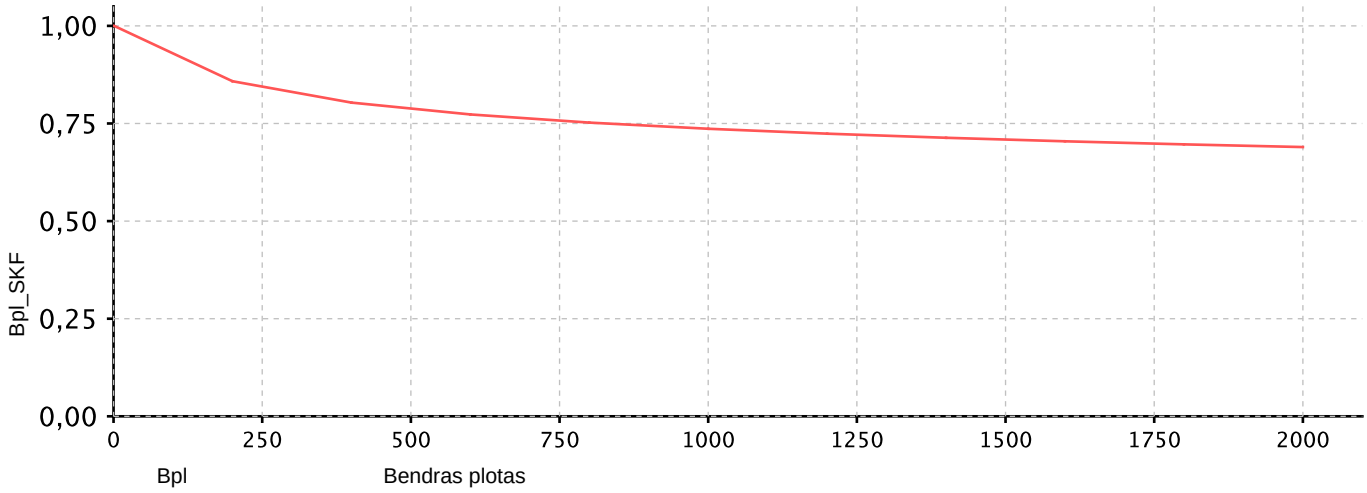
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

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

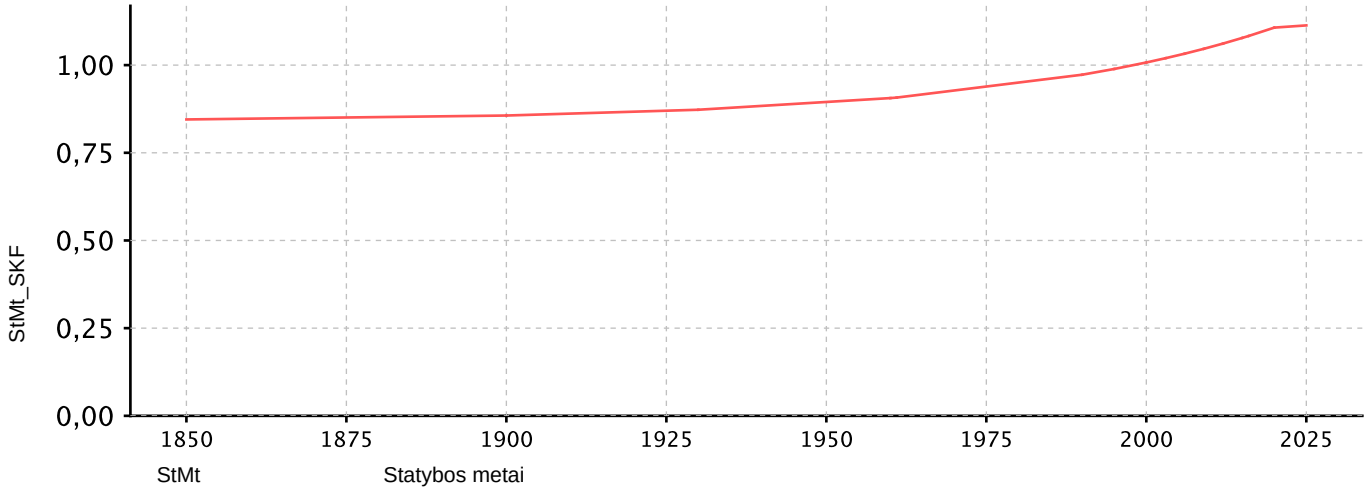
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08
1000-2009	**0.0**	2010-2025	**1.0**	

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01

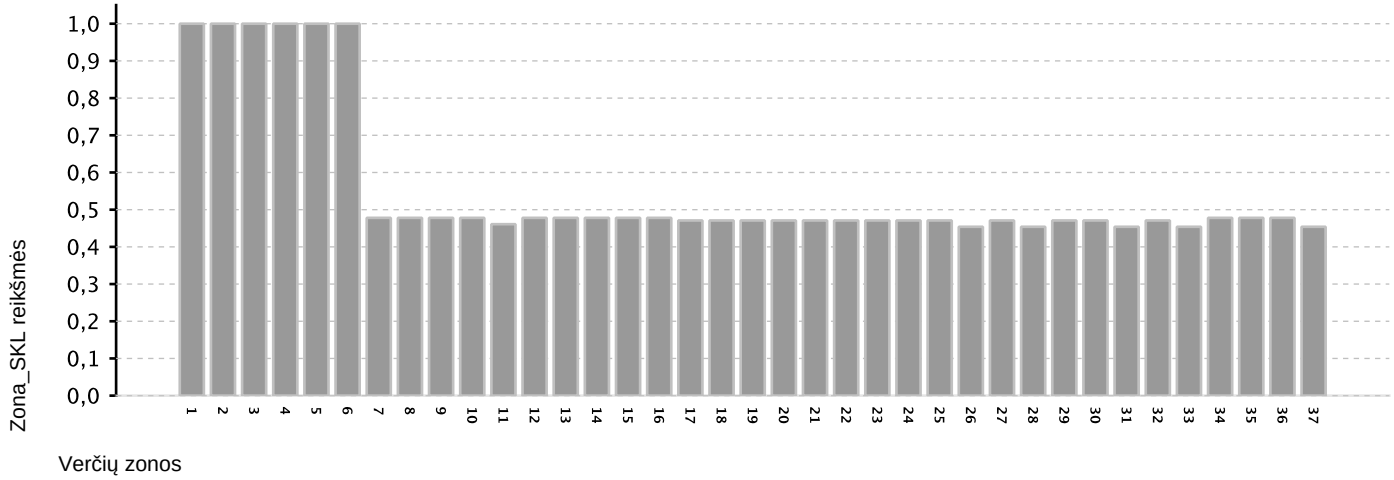


Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Modelis Nr.: 18567. Zona_SKL^(0.994) x Sn_SKL^(0.99) x (1.15) ^ Šl_BIN x (1.05) ^ Kanal_BIN x Tūris_SKF^(1.01) x StMt_SKF^(1.002) x (59.88 x Tūris_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



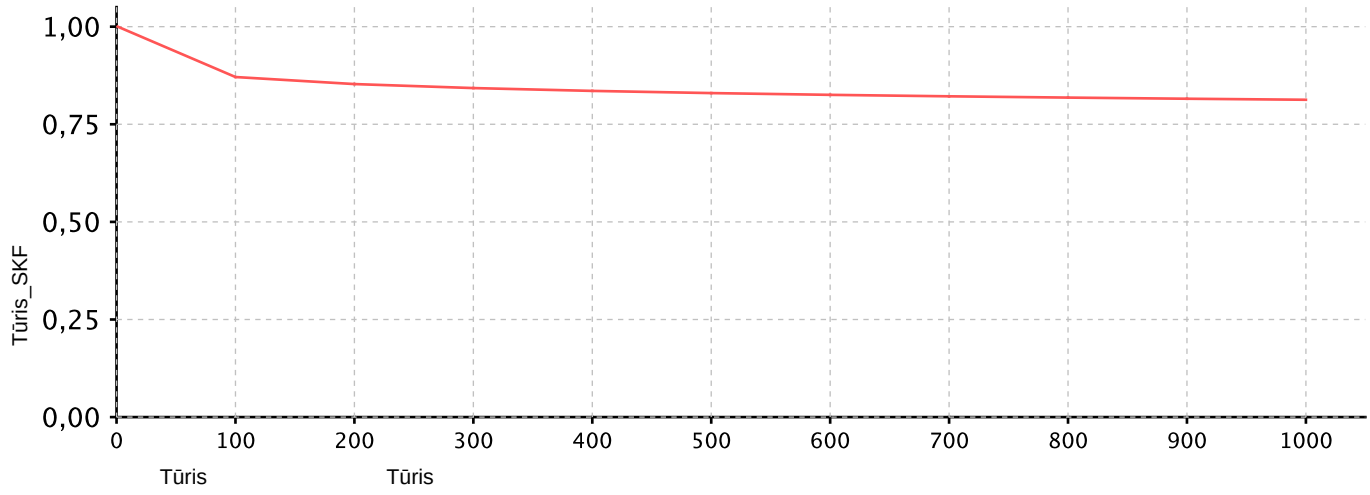
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	**1.0**	Asbestcementis su karkasu	**0.6**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**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**	Rąstai	**0.6**	Stiklas su karkasu	**0.6**

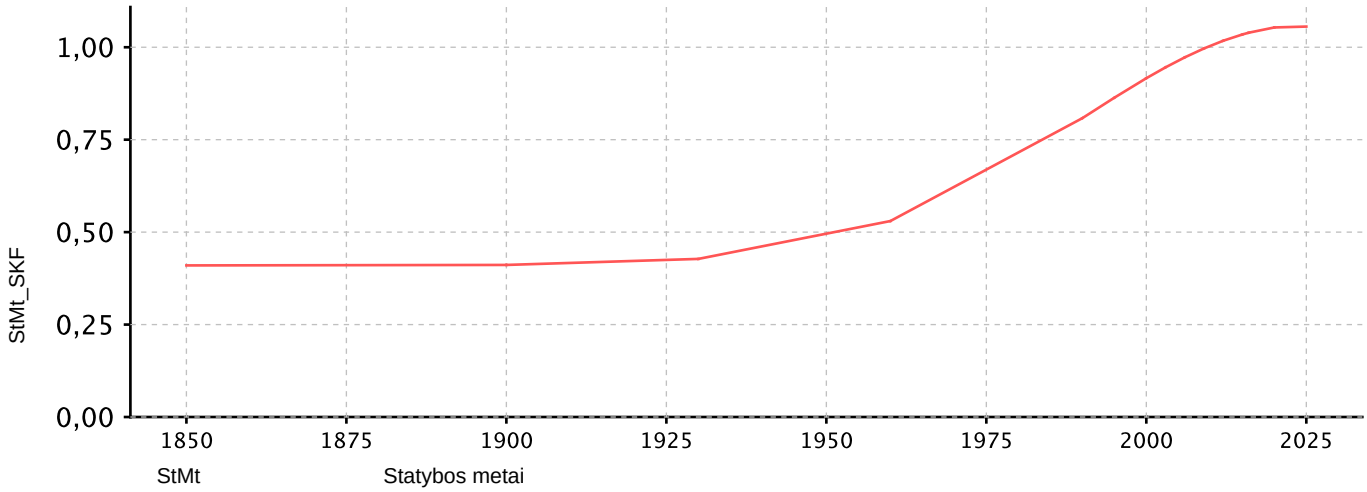
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	**1.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**0.0**
Ind. centrinis šildymas	**1.0**				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	**1.0**	Nėra	**0.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**1.0**

Tūris	Tūris_SKF	1.01

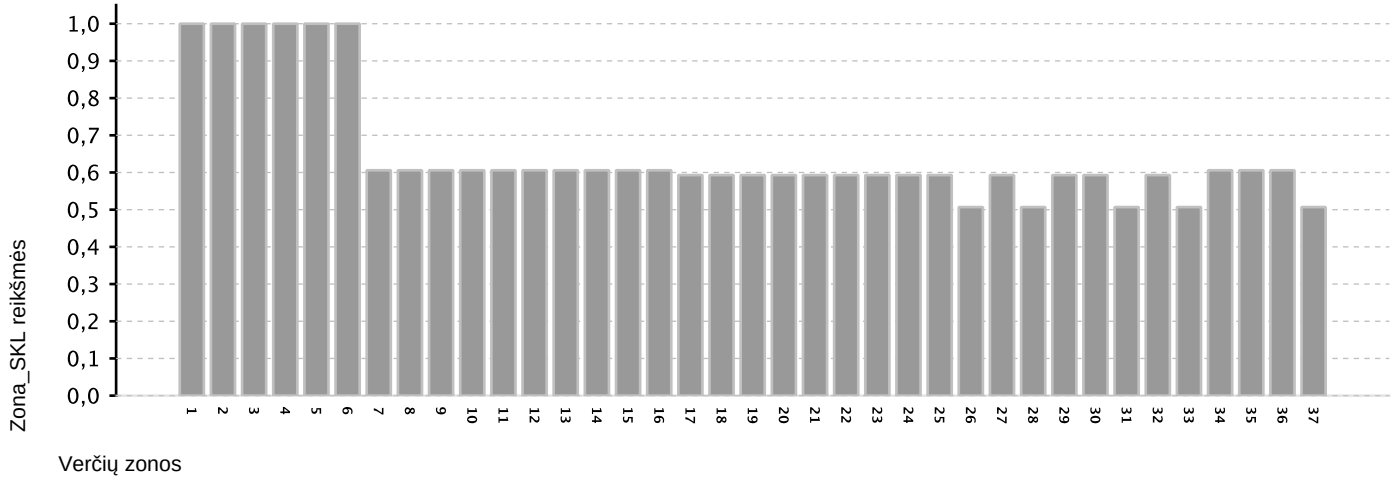


Statybos metai	StMt_SKF	1.002



Modelis Nr.: 18562. Zona_SKL^(0.997) x Sn_SKL^(0.98) x (1.15) ^ Šl_BIN x (1.05) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.99) x StMt_SKF^(0.99) x (198 x Bpl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



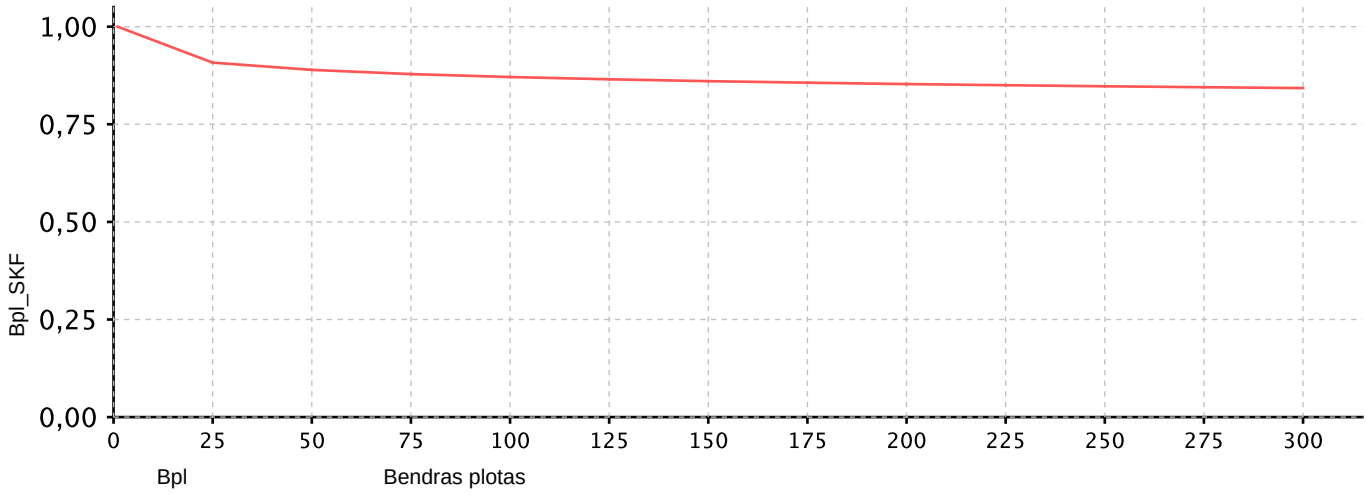
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.98	
Akmenbetonis	**1.0**	Asbestcementis su karkasu	**0.6**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**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**	Rąstai	**0.6**	Stiklas su karkasu	**0.6**

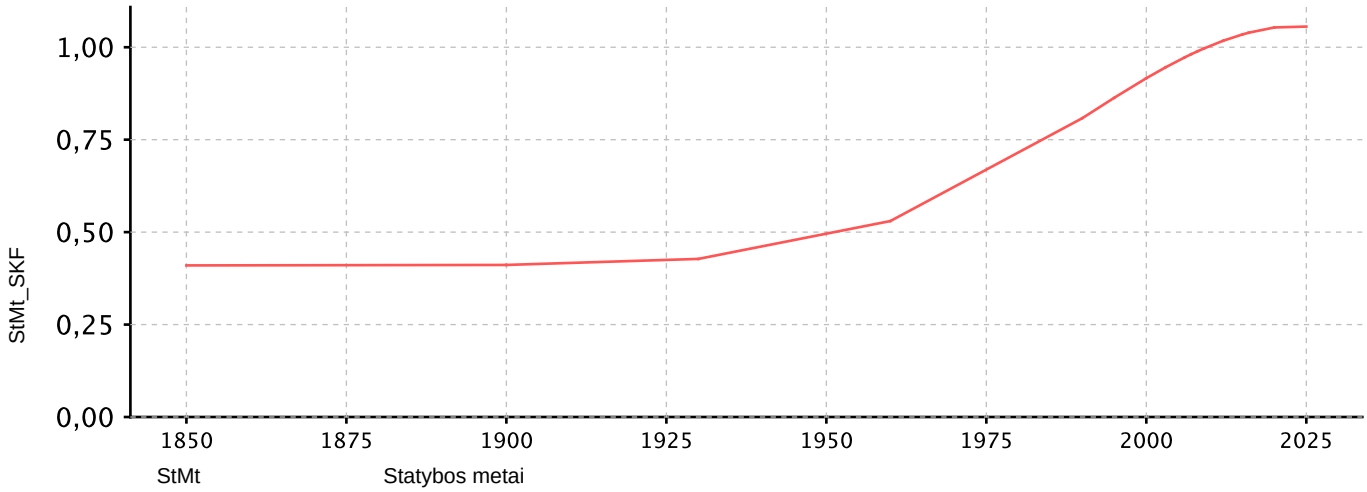
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	**1.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**0.0**
Ind. centrinis šildymas	**1.0**				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	**1.0**	Nėra	**0.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.99

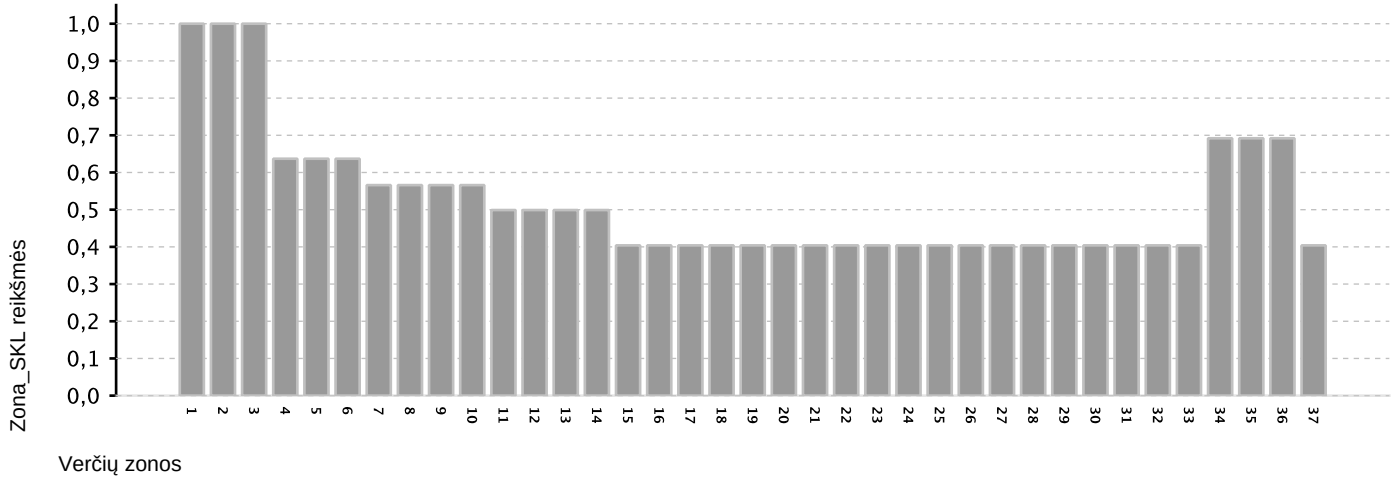


Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Modelis Nr.: 18564. Zona_SKL^(1.02) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(0.99) x StMt_SKF^(1.05) x (809 x Bpl_RKS - 202 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

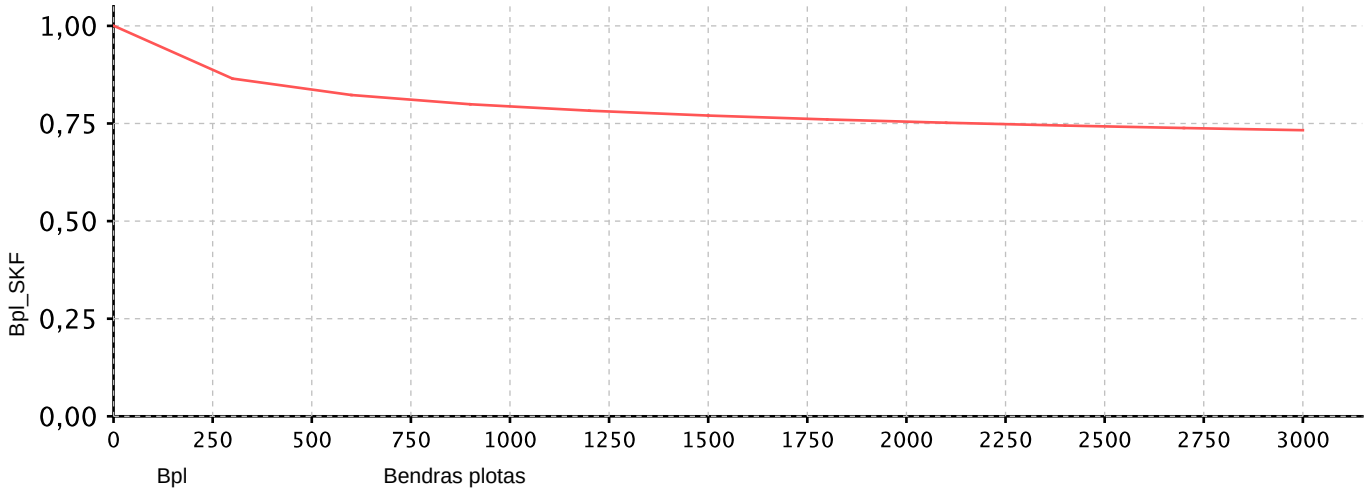
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	**0.92**	Asbestcementis su karkasu	**0.64**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.92**	Medis su karkasu	**0.68**	Metalas su karkasu	**0.85**
Molis	**0.64**	Monolitinis gelžbetonis	**0.92**	Plastikas su karkasu	**0.64**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.68**	Stiklas su karkasu	**1.0**

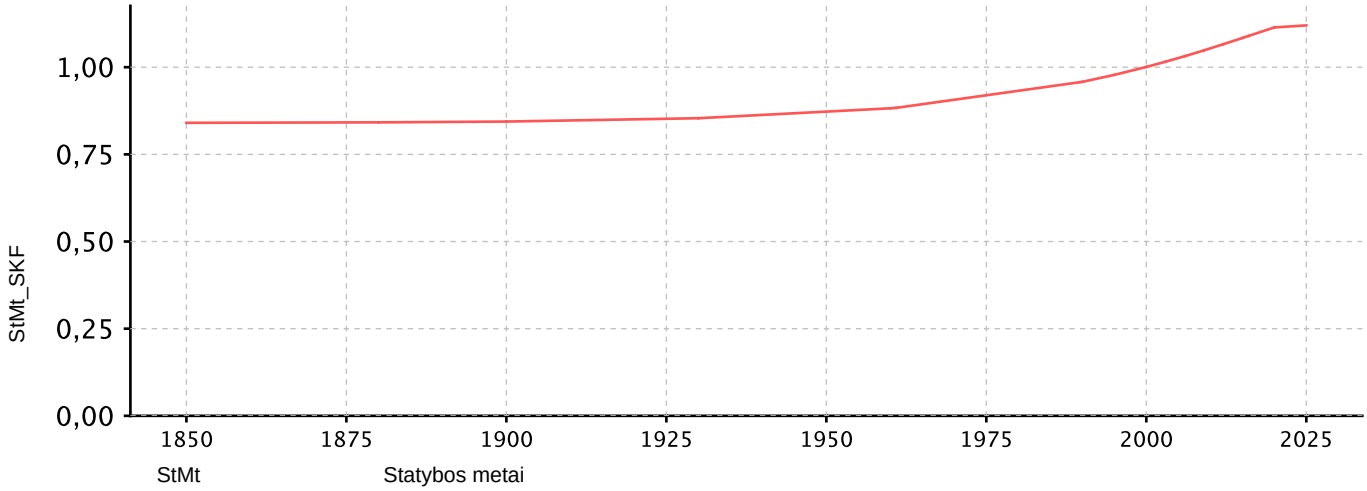
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08
1000-2009	**0.0**	2010-2025	**1.0**	

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	**1.0**	1-1	**0.0**	2-100	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.99

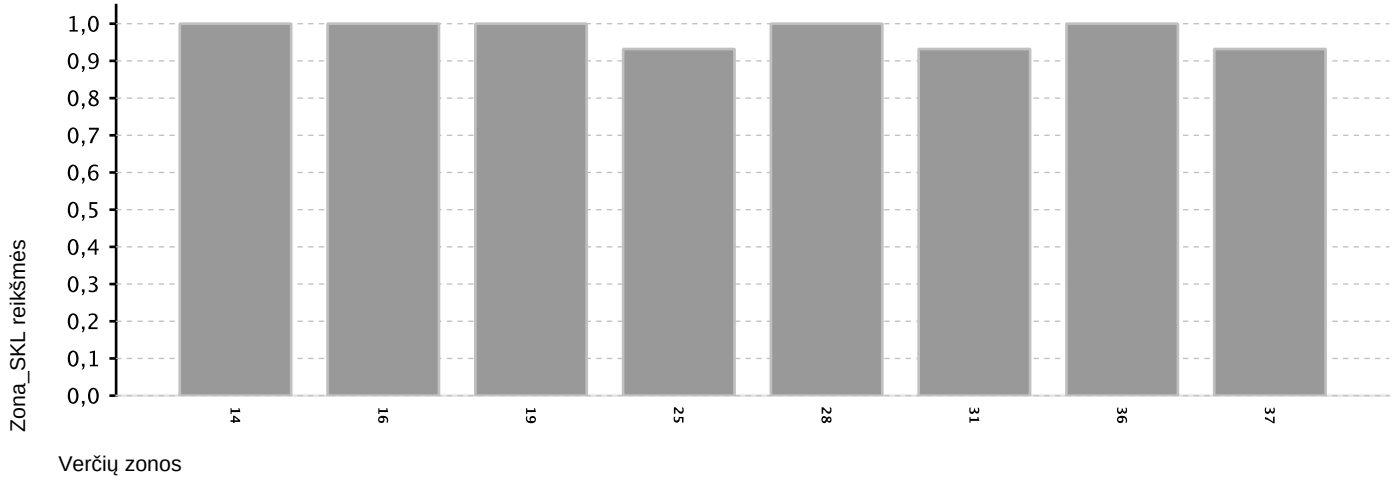


Statybos metai	StMt_SKF	1.05



Modelis Nr.: 18566. Zona_SKL^(0.999) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.99) x (1.05) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(1.01) x StMt_SKF^(1.03) x (252 x Bpl_RKS - 63 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



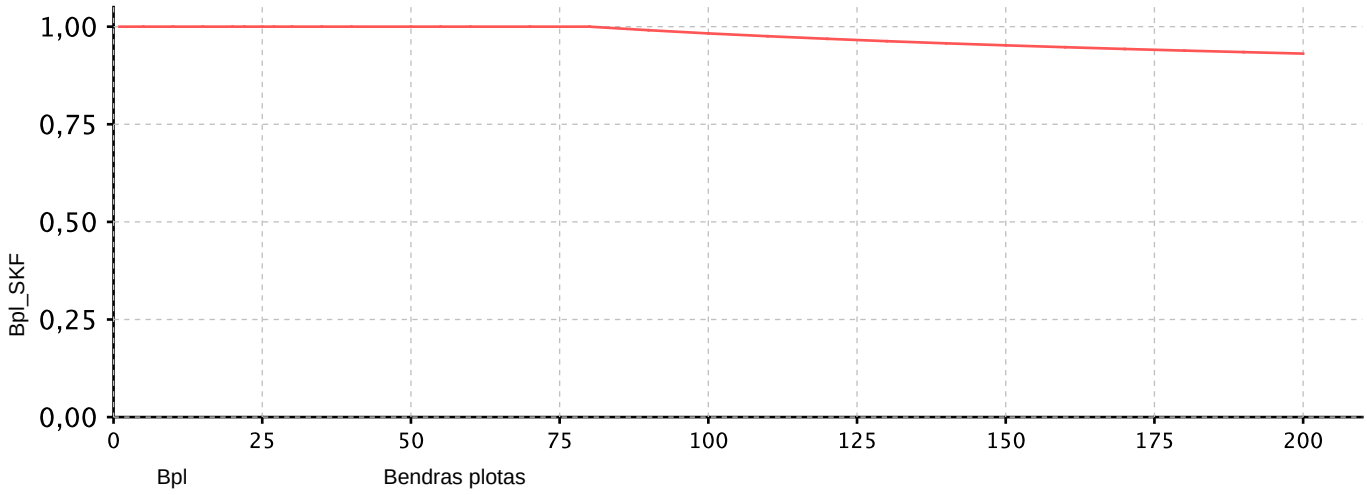
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.11**

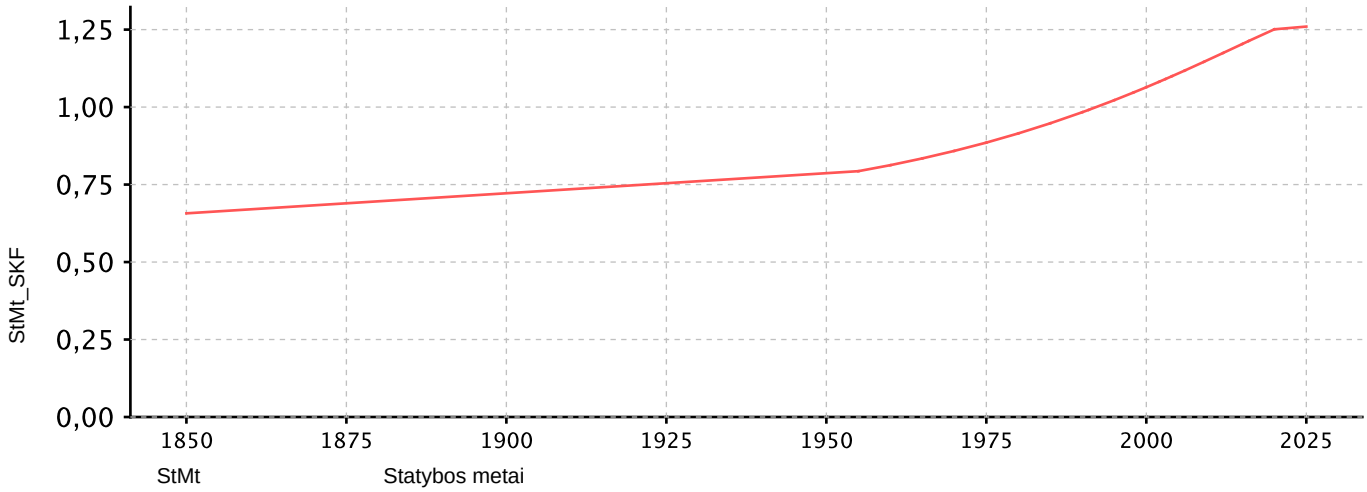
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	**1.0**	Asbestcementis su karkasu	**0.6**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**1.0**	Medis su karkasu	**0.6**	Metalas su karkasu	**0.6**
Molis	**0.6**	Monolitinis gelžbetonis	**1.0**	Plastikas su karkasu	**0.6**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.62**	Stiklas su karkasu	**1.0**

Šildymas		Laipsnis: Šl_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	1.01

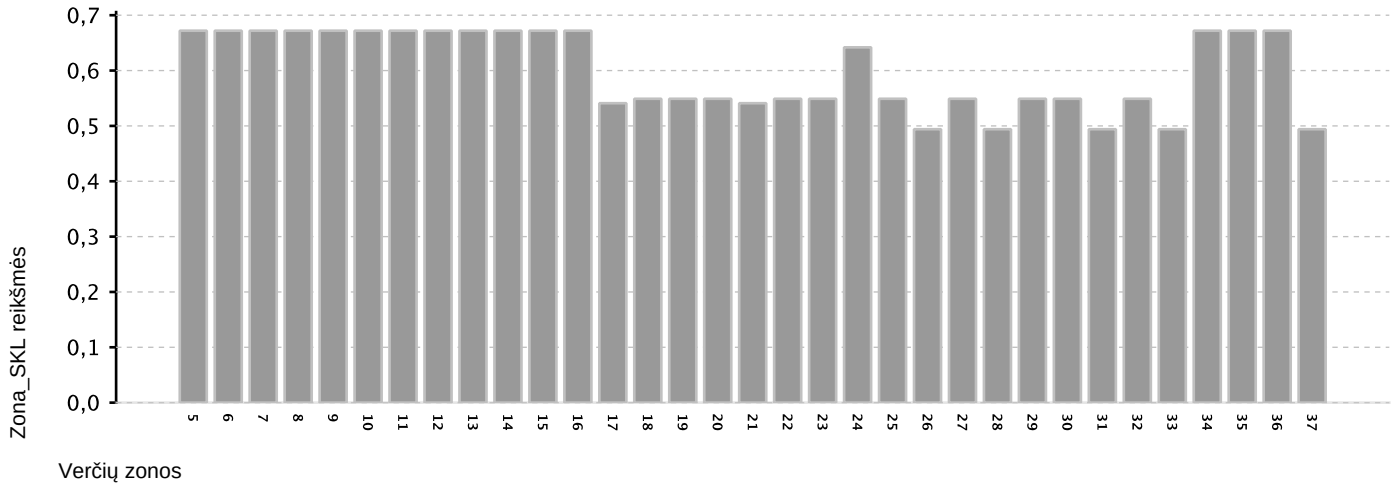


Statybos metai	StMt_SKF	1.03



Modelis Nr.: 18568. Zona_SKL^(1.004) x RkKr_SKL^(0.99) x Sn_SKL^(0.99) x (0.95) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(1.01) x StMt_SKF^(0.98) x (755 x Bpl_RKS - 189 x PgNPl_RKS - 189 x RūsPl_RKS - 189 x GarPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



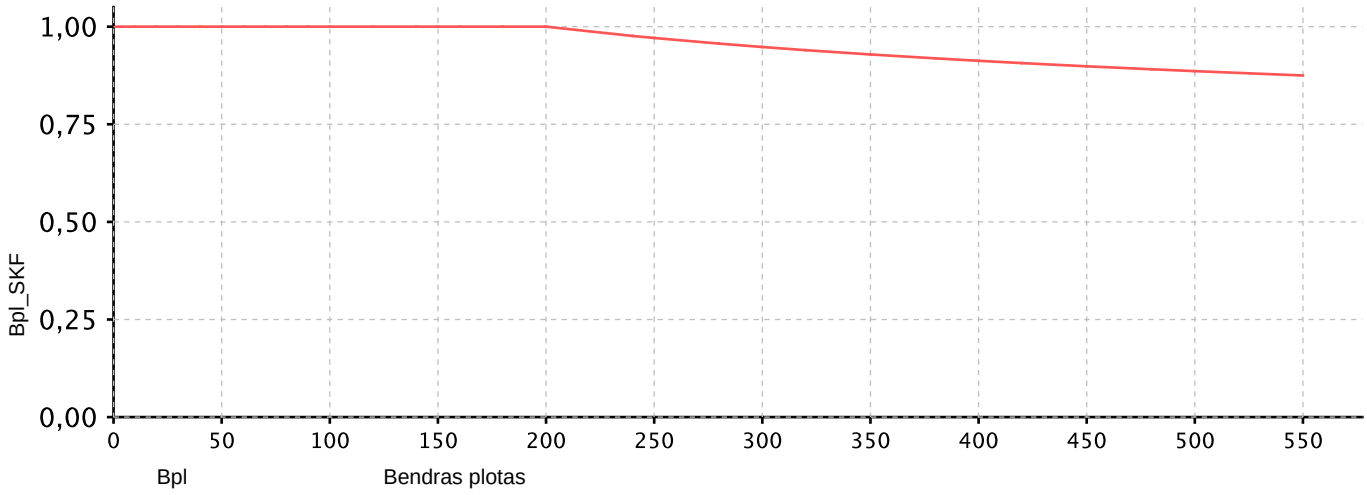
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.99	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

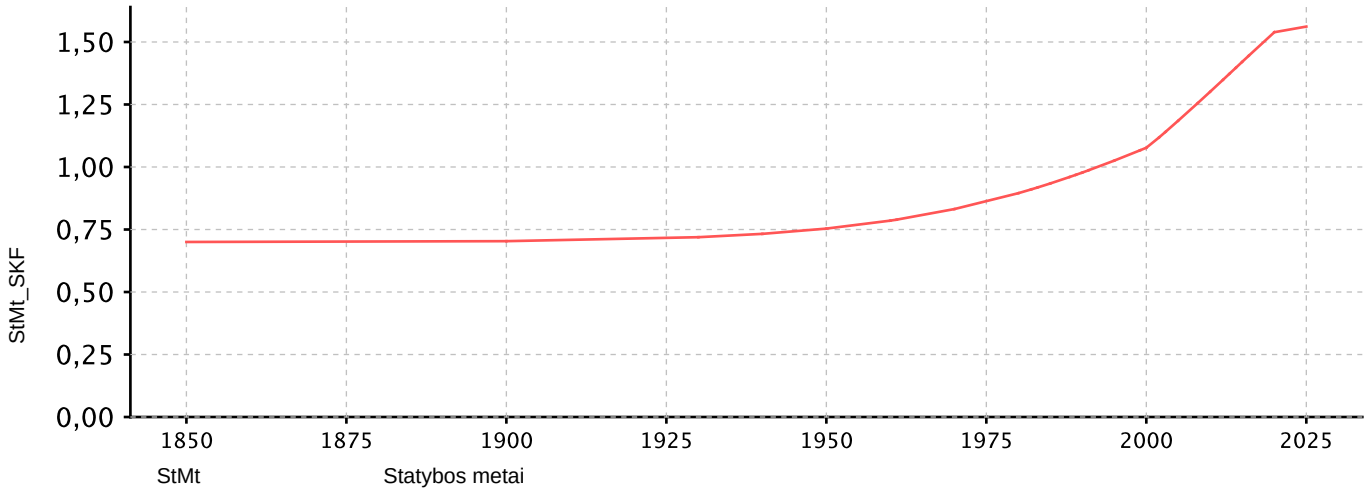
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	**0.92**	Asbestcementis su karkasu	**0.67**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.92**	Medis su karkasu	**0.73**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.67**	Monolitinis gelžbetonis	**0.92**	Plastikas su karkasu	**0.73**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.73**	Stiklas su karkasu	**1.0**

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	**0.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**1.0**
Ind. centrinis šildymas	**0.0**				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01

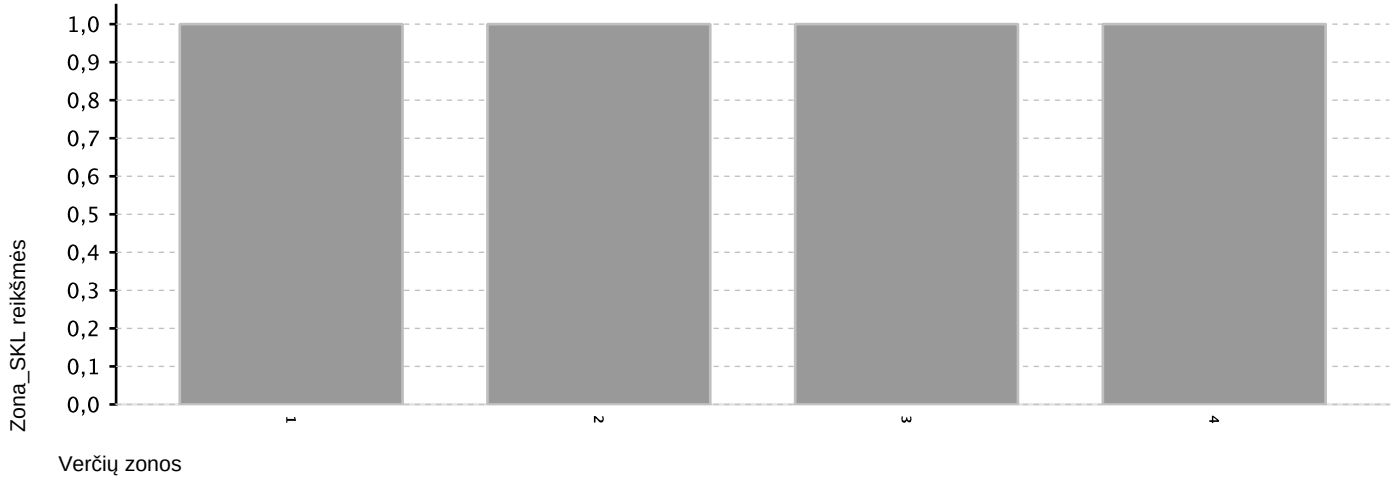


Statybos metai	StMt_SKF	0.98



Modelis Nr.: 18573. Zona_SKL^(1.004) x RkKr_SKL^(0.99) x Sn_SKL^(0.99) x (0.95) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(1.01) x StMt_SKF^(0.98) x (755 x Bpl_RKS - 189 x PgNPl_RKS - 189 x RūsPl_RKS - 189 x GarPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



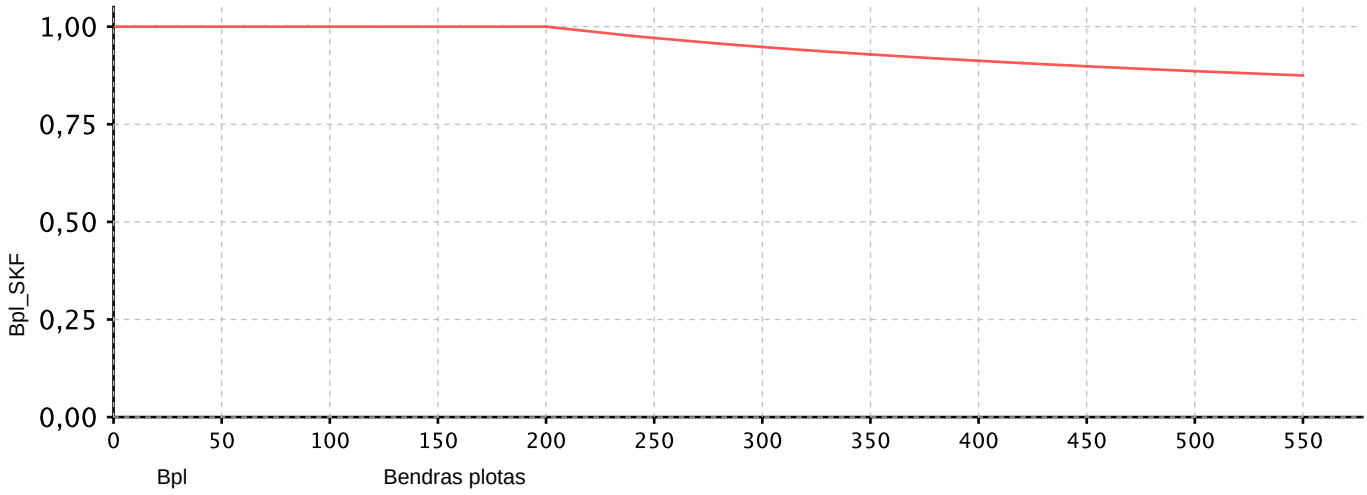
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.99	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

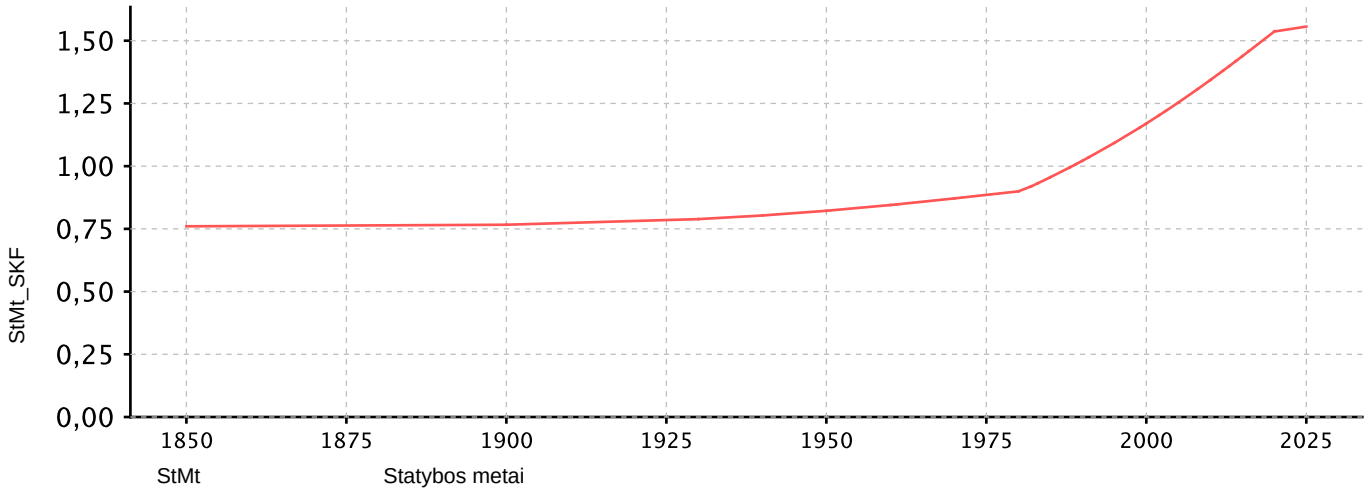
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	**0.92**	Asbestcementis su karkasu	**0.67**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.92**	Medis su karkasu	**0.73**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.67**	Monolitinis gelžbetonis	**0.92**	Plastikas su karkasu	**0.73**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.73**	Stiklas su karkasu	**1.0**

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	**0.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**1.0**
Ind. centrinis šildymas	**0.0**				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01

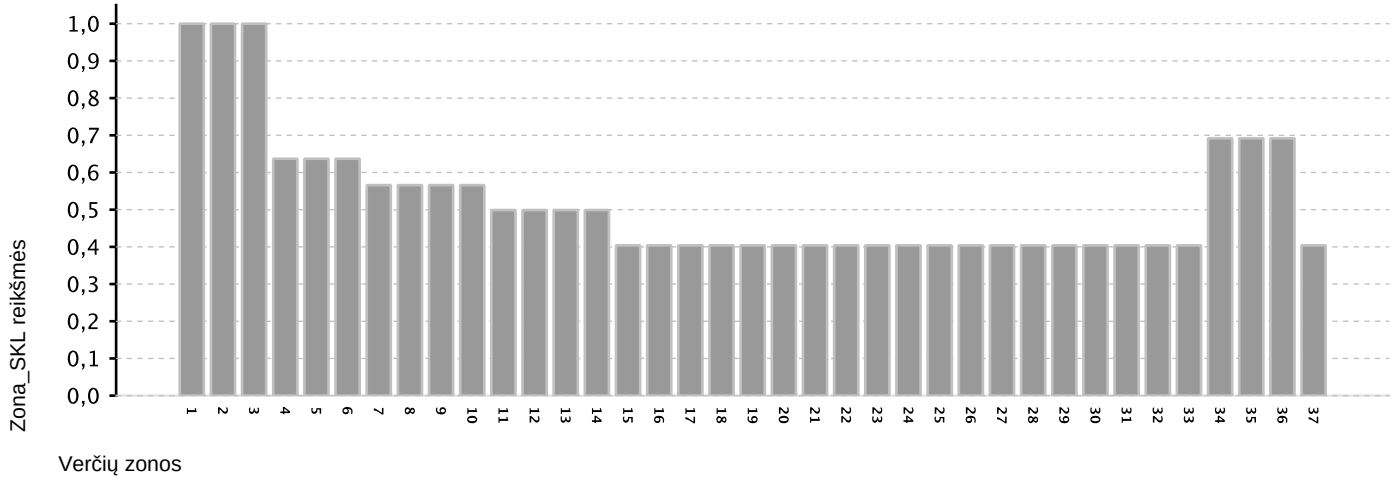


Statybos metai	StMt_SKF	0.98



Modelis Nr.: 18569. Pask_SKL^(1.01) x Zona_SKL^(1.02) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(0.99) x StMt_SKF^(1.05) x (1348 x Bpl_RKS - 337 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.01	
Maitinimo	**0.92**	Paslaugų	**0.86**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**0.95**				

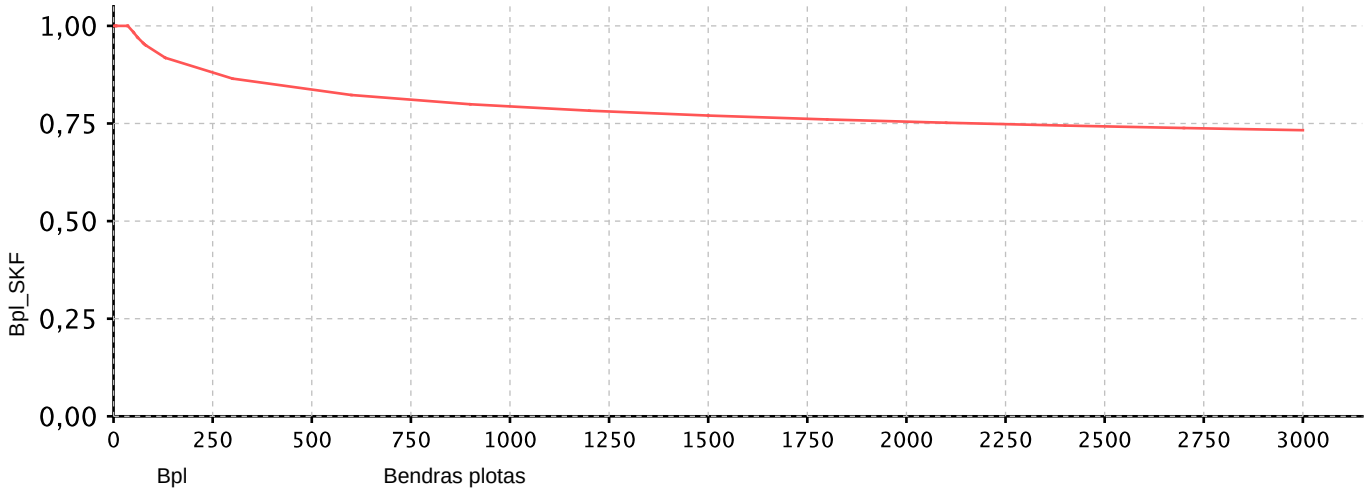
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	**0.92**	Asbestcementis su karkasu	**0.64**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.92**	Medis su karkasu	**0.68**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.64**	Monolitinis gelžbetonis	**0.92**	Plastikas su karkasu	**0.64**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.68**	Stiklas su karkasu	**1.0**

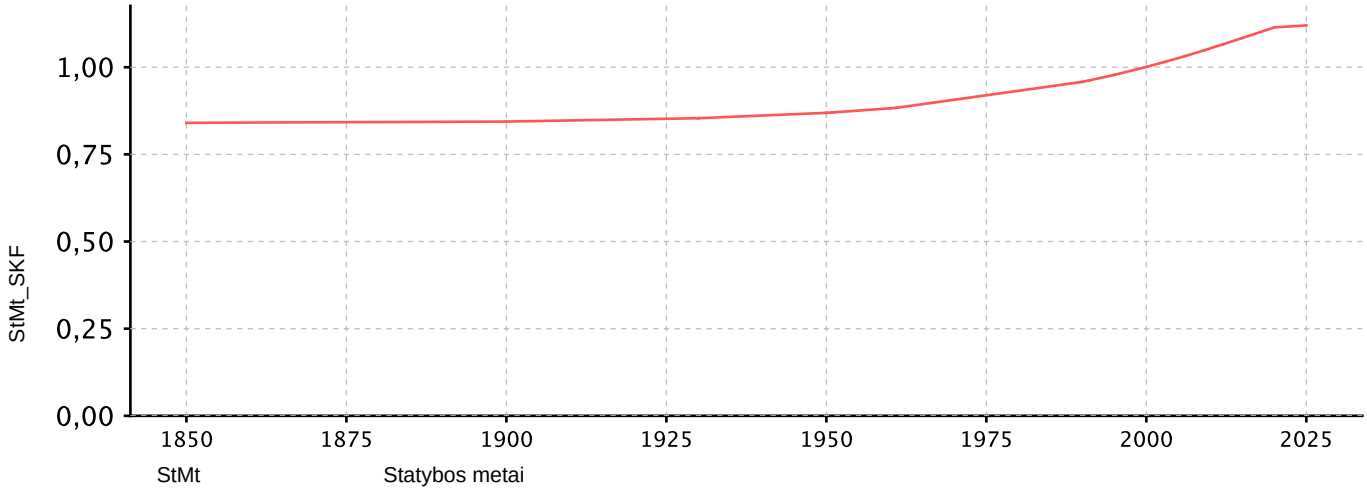
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	**0.0**	2010-2025	**1.0**		

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	**1.0**	1-1	**0.0**	2-100	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.99



Statybos metai	StMt_SKF	1.05



Kauno miesto savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

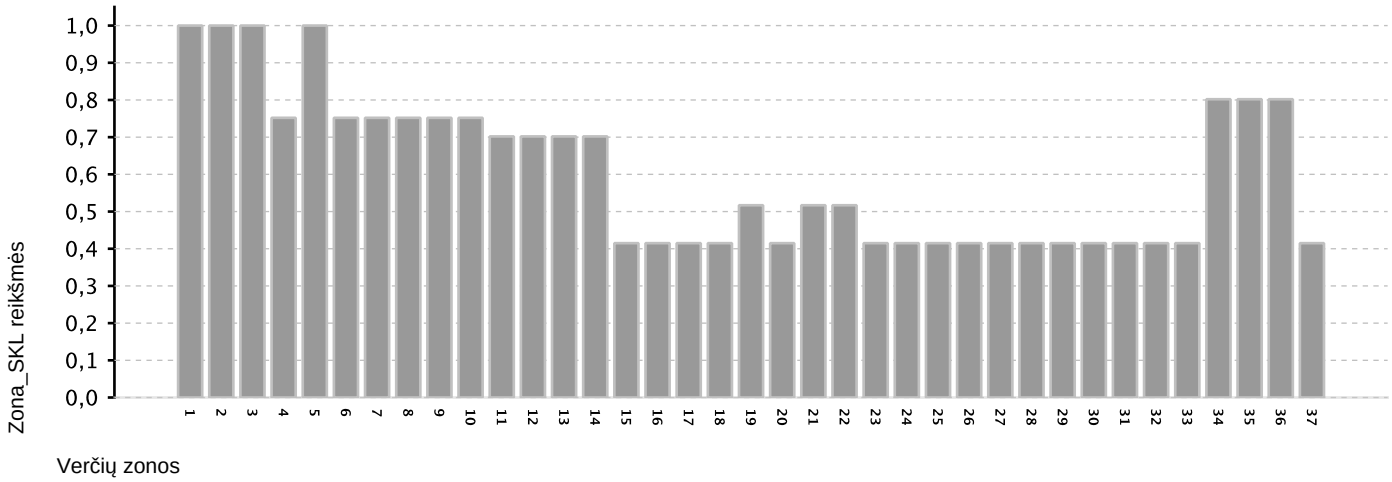
**((BP x (Užim% / 100)) - (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV – mokestinė vertė
VRV – vidutinė rinkos vertė
BnPl – bendras plotas
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinės nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6451. Zona_SKL^(1.002) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (0.9) ^ Pask_BIN x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1.01) x StMt_SKF^(0.99) x 11.44

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

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

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Administracinė	**0.0**	Gydymo	**1.0**		

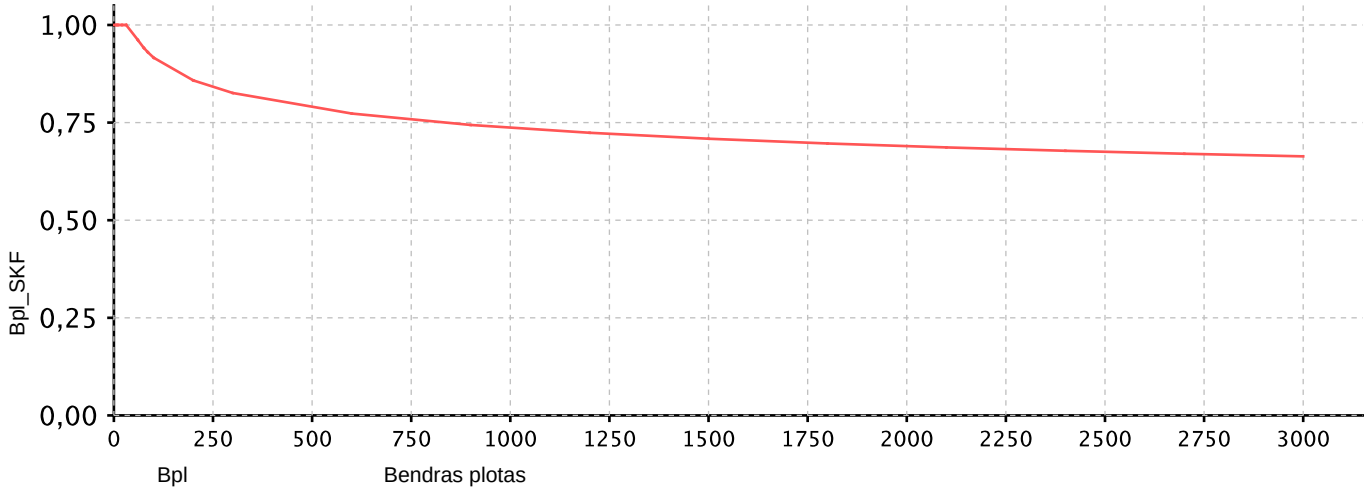
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN	Pagrindas: 1.08

1000-2009	**0.0**	2010-2025	**1.0**

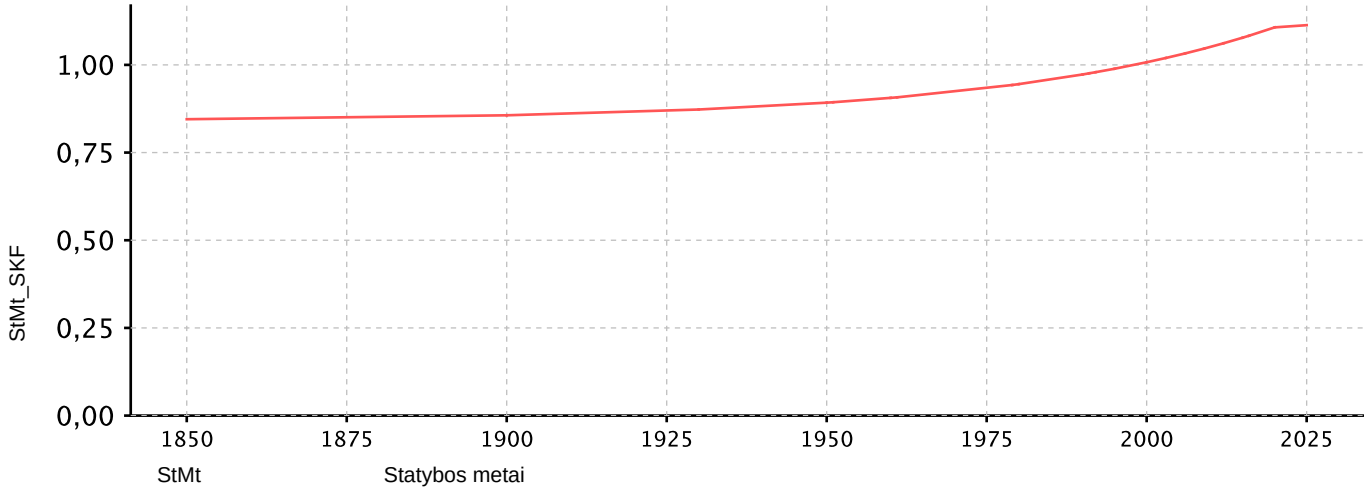
Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN	Pagrindas: 0.87

0-0	**1.0**	1-100	**0.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01



Statybos metai	StMt_SKF	0.99



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	

___15.1___|___9___|___15.2___|___9___|___15.3___|___9___|___15.4___|___9___|___15.5___|___9___|
___15.6___|___9___|___15.7___|___9___|___15.8___|___9___|___15.9___|___9___|__15.10___|___9___|
__15.11___|___9___|__15.12___|___9___|__15.13___|___9___|__15.14___|___9___|__15.15___|__9,5__|
__15.16___|__9,5__|__15.17___|__9,5__|__15.18___|__9,5__|__15.19___|__9,5__|__15.20___|__9,5__|
__15.21___|__9,5__|__15.22___|__9,5__|__15.23___|__9,5__|__15.24___|__9,5__|__15.25___|__9,5__|
__15.26___|__9,5__|__15.27___|__9,5__|__15.28___|__9,5__|__15.29___|__9,5__|__15.30___|__9,5__|
__15.31___|__9,5__|__15.32___|__9,5__|__15.33___|__9,5__|__15.34___|___9___|__15.35___

|___9___|
__15.36___|___9___|__15.37___|__9,5__|

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

___15.1___|___9___|___15.2___|___9___|___15.3___|___9___|___15.4___|___9___|___15.5___|___9___|
___15.6___|___9___|___15.7___|___9___|___15.8___|___9___|___15.9___|___9___|__15.10___|___9___|
__15.11___|___9___|__15.12___|___9___|__15.13___|___9___|__15.14___|___9___|__15.15___|__9,5__|
__15.16___|__9,5__|__15.17___|__9,5__|__15.18___|__9,5__|__15.19___|__9,5__|__15.20___|__9,5__|
__15.21___|__9,5__|__15.22___|__9,5__|__15.23___|__9,5__|__15.24___|__9,5__|__15.25___|__9,5__|
__15.26___|__9,5__|__15.27___|__9,5__|__15.28___|__9,5__|__15.29___|__9,5__|__15.30___|__9,5__|
__15.31___|__9,5__|__15.32___|__9,5__|__15.33___|__9,5__|__15.34___|___9___|__15.35___|___9___|
__15.36___|___9___|__15.37___|__9,5__|

NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

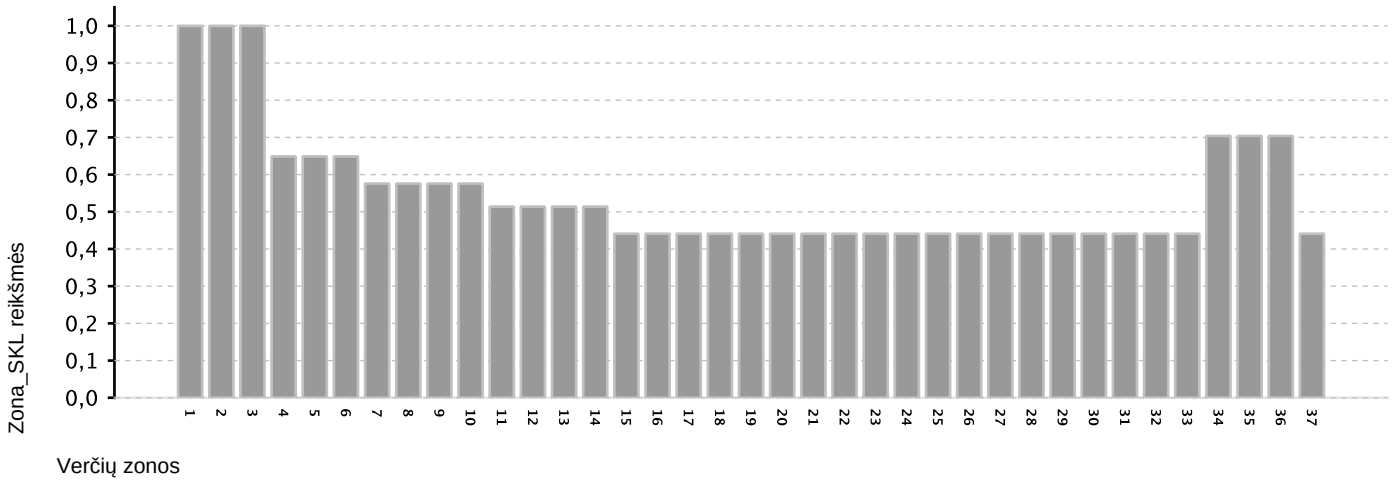
**((BP x (Užim% / 100)) - (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV – mokestinė vertė
VRV – vidutinė rinkos vertė
BnPl – bendras plotas
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6450. Zona_SKL^(1.02) x Pask_SKL^(1.01) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(0.99) x StMt_SKF^(1.05) x 15.89

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.01	
Maitinimo	**0.92**	Paslaugų	**0.86**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**0.95**				

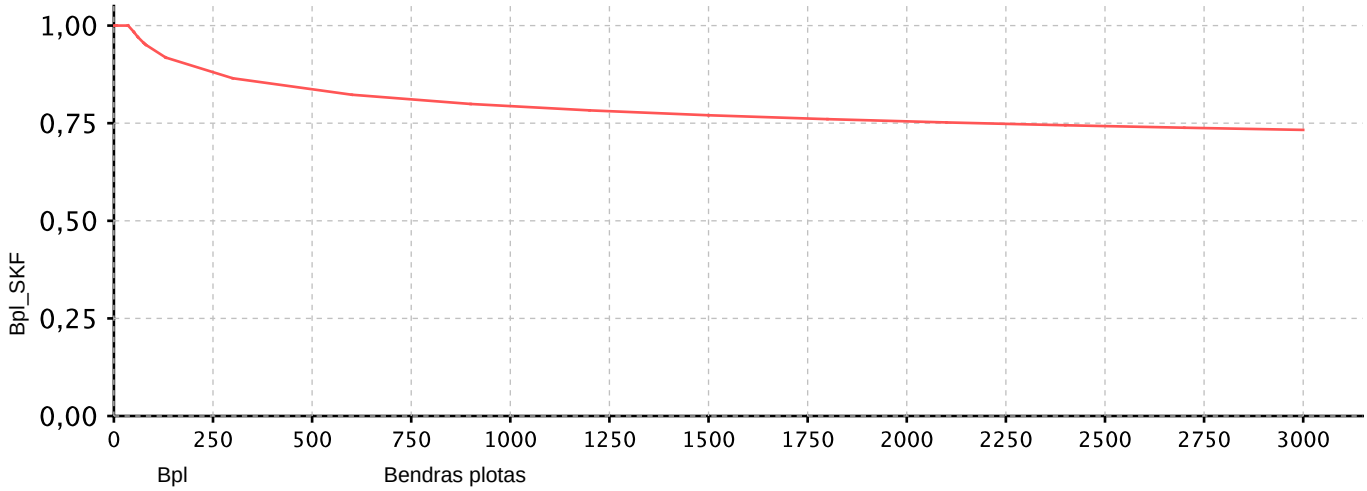
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	**1.0**	2000-2009	**1.07**	2010-2025	**1.12**

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	**0.92**	Asbestcementis su karkasu	**0.64**	Blokeliai	**1.0**
Gelžbetonio plokštės	**0.92**	Medis su karkasu	**0.68**	Metalas su karkasu	**1.0**
Molis	**0.64**	Monolitinis gelžbetonis	**0.92**	Plastikas su karkasu	**0.64**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.68**	Stiklas su karkasu	**1.0**

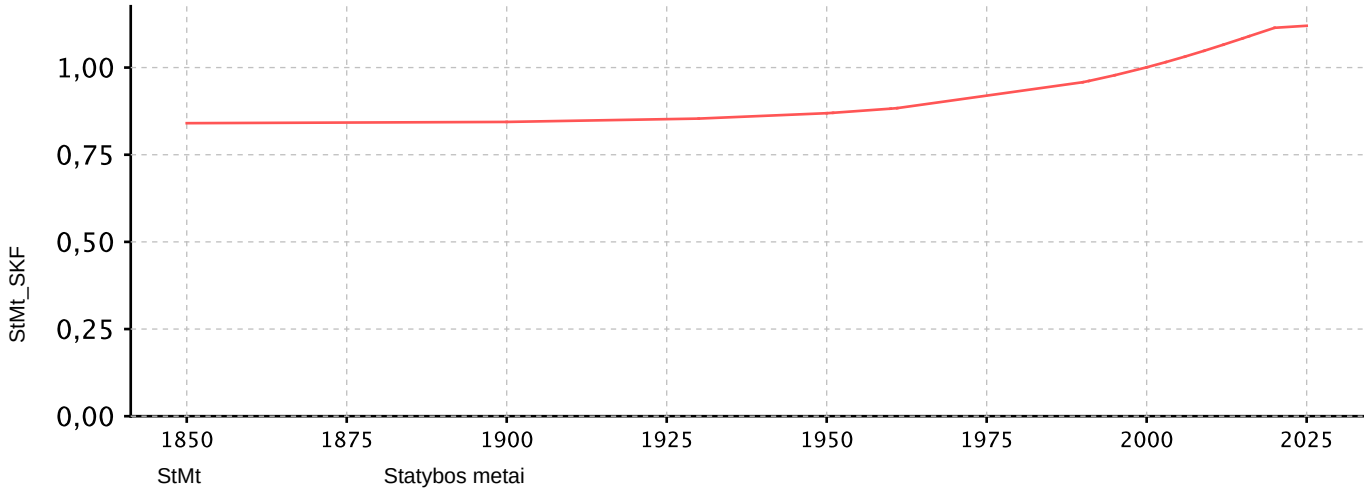
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	**0.0**	2010-2025	**1.0**		

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	**1.0**	1-1	**0.0**	2-20	**1.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.99



Statybos metai	StMt_SKF	1.05



Pajamų rodikliai

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

ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	

___15.1___|___9___|___15.2___|___9___|___15.3___|___9___|___15.4___|___9___|___15.5___|___9___|
___15.6___|___9___|___15.7___|___9___|___15.8___|___9___|___15.9___|___9___|__15.10___|___9___|
__15.11___|___9___|__15.12___|___9___|__15.13___|___9___|__15.14___|___9___|__15.15___|__9,5__|
__15.16___|__9,5__|__15.17___|__9,5__|__15.18___|__9,5__|__15.19___|__9,5__|__15.20___|__9,5__|
__15.21___|__9,5__|__15.22___|__9,5__|__15.23___|__9,5__|__15.24___|__9,5__|__15.25___|__9,5__|
__15.26___|__9,5__|__15.27___|__9,5__|__15.28___|__9,5__|__15.29___|__9,5__|__15.30___|__9,5__|
__15.31___|__9,5__|__15.32___|__9,5__|__15.33___|__9,5__|__15.34___|___9___|__15.35___|___9___|
__15.36___|___9___|__15.37___|__9,5__|

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

___15.1___|___9___|___15.2___|___9___|___15.3___|___9___|___15.4___|___9___|___15.5___|___9___|
___15.6___|___9___|___15.7___|___9___|___15.8___|___9___|___15.9___|___9___|__15.10___|___9___|
__15.11___|___9___|__15.12___|___9___|__15.13___|___9___|__15.14___|___9___|__15.15___|__9,5__|
__15.16___|__9,5__|__15.17___|__9,5__|__15.18___|__9,5__|__15.19___|__9,5__|__15.20___|__9,5__|
__15.21___|__9,5__|__15.22___|__9,5__|__15.23___|__9,5__|__15.24___|__9,5__|__15.25___|__9,5__|
__15.26___|__9,5__|__15.27___|__9,5__|__15.28___|__9,5__|__15.29___|__9,5__|__15.30___|__9,5__|
__15.31___|__9,5__|__15.32___|__9,5__|__15.33___|__9,5__|__15.34___|___9___|__15.35___|___9___|
__15.36___|___9___|__15.37___|__9,5__|

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

___15.1___|___9___|___15.2___|___9___|___15.3___|___9___|___15.4___|___9___|___15.5___|___9___|
___15.6___|___9___|___15.7___|___9___|___15.8___|___9___|___15.9___|___9___|__15.10___|___9___|
__15.11___|___9___|__15.12___|___9___|__15.13___|___9___|__15.14___|___9___|__15.15___|__9,5__|
__15.16___|__9,5__|__15.17___|__9,5__|__15.18___|__9,5__|__15.19___|__9,5__|__15.20___|__9,5__|
__15.21___|__9,5__|__15.22___|__9,5__|__15.23___|__9,5__|__15.24___|__9,5__|__15.25___|__9,5__|
__15.26___|__9,5__|__15.27___|__9,5__|__15.28___|__9,5__|__15.29___|__9,5__|__15.30___|__9,5__|
__15.31___|__9,5__|__15.32___|__9,5__|__15.33___|__9,5__|__15.34___|___9___|__15.35___

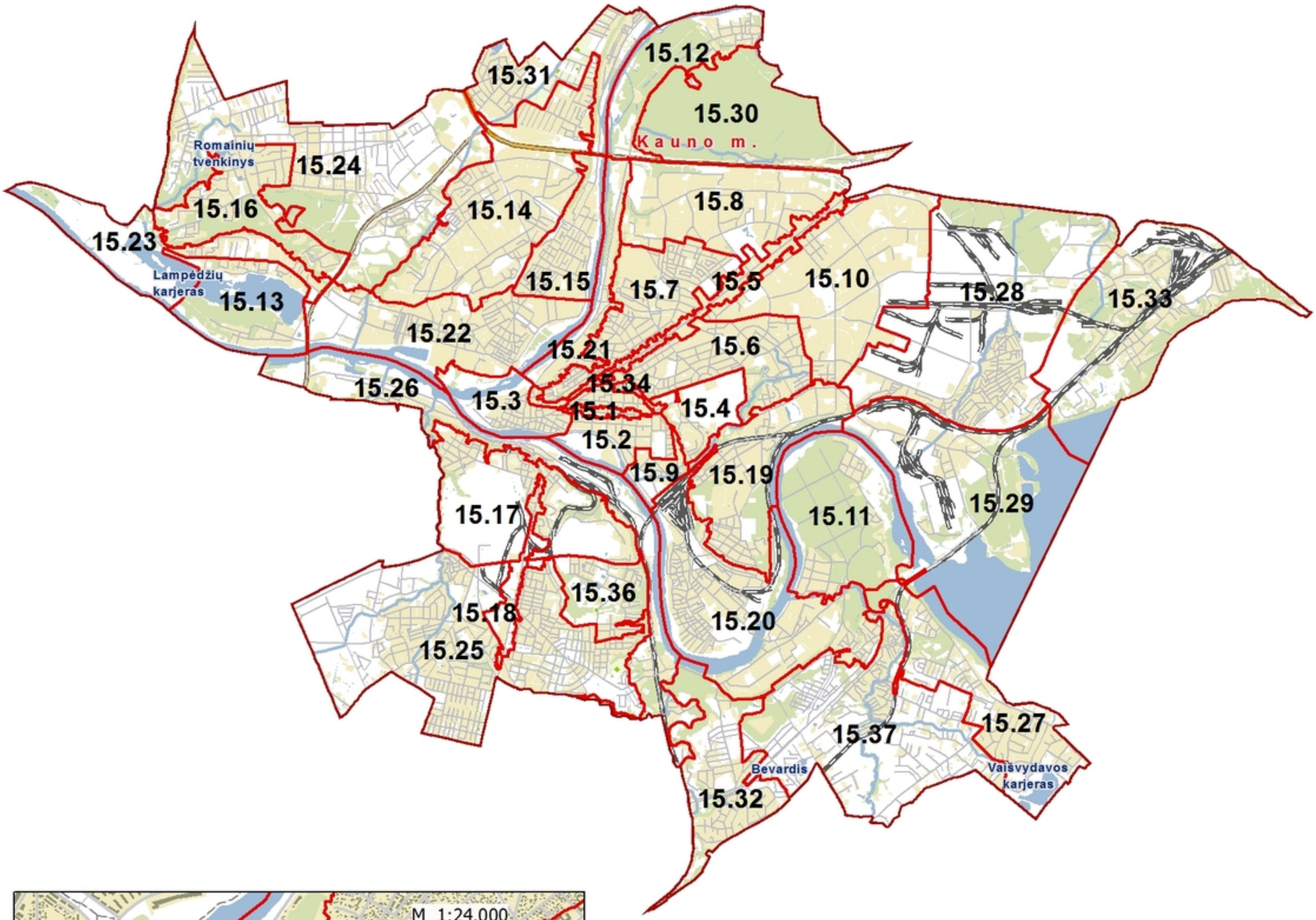
|___9___|
__15.36___|___9___|__15.37___|__9,5__|

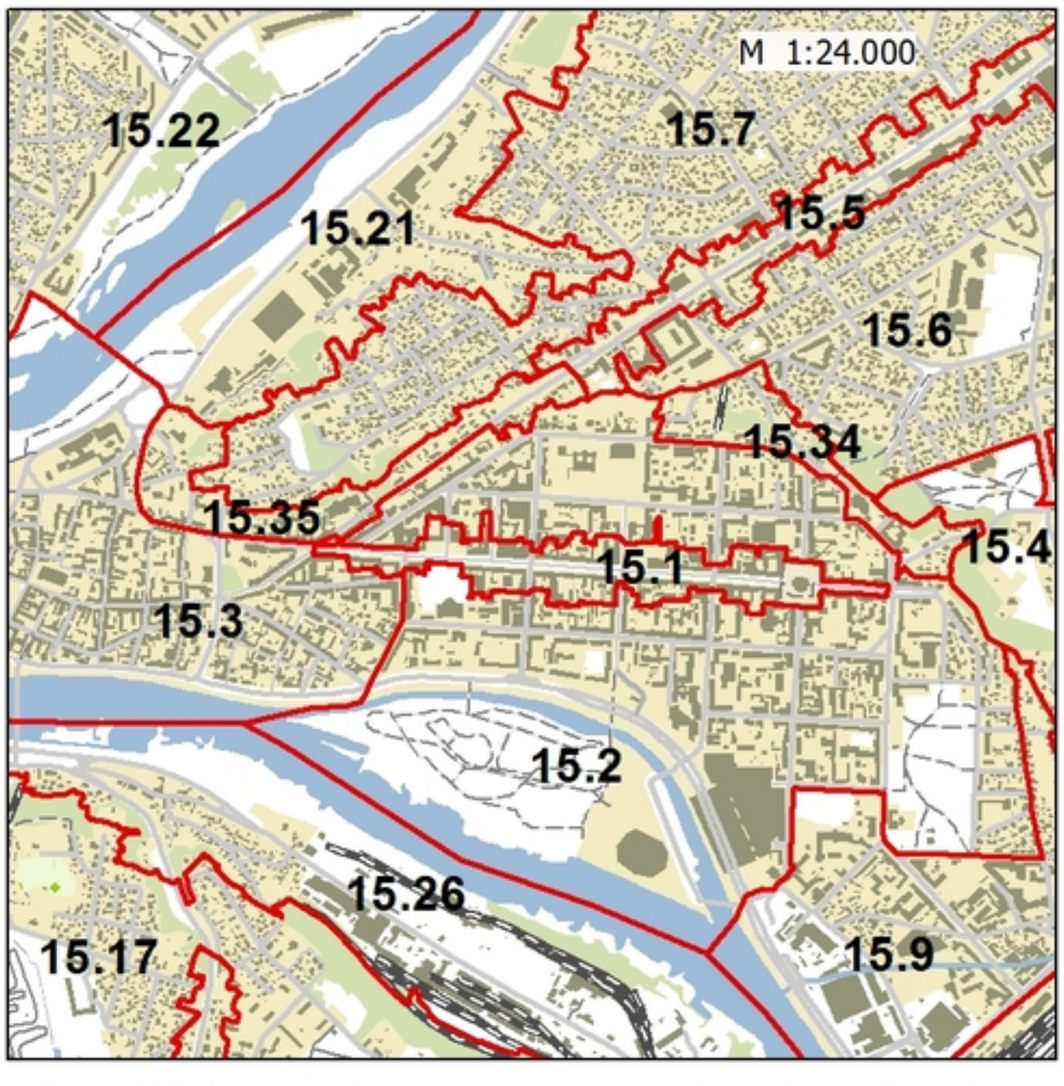
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

Kauno miesto savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto
masinio vertinimo ataskaitos Nr.
3 priedas

Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:80.000





Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- 5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

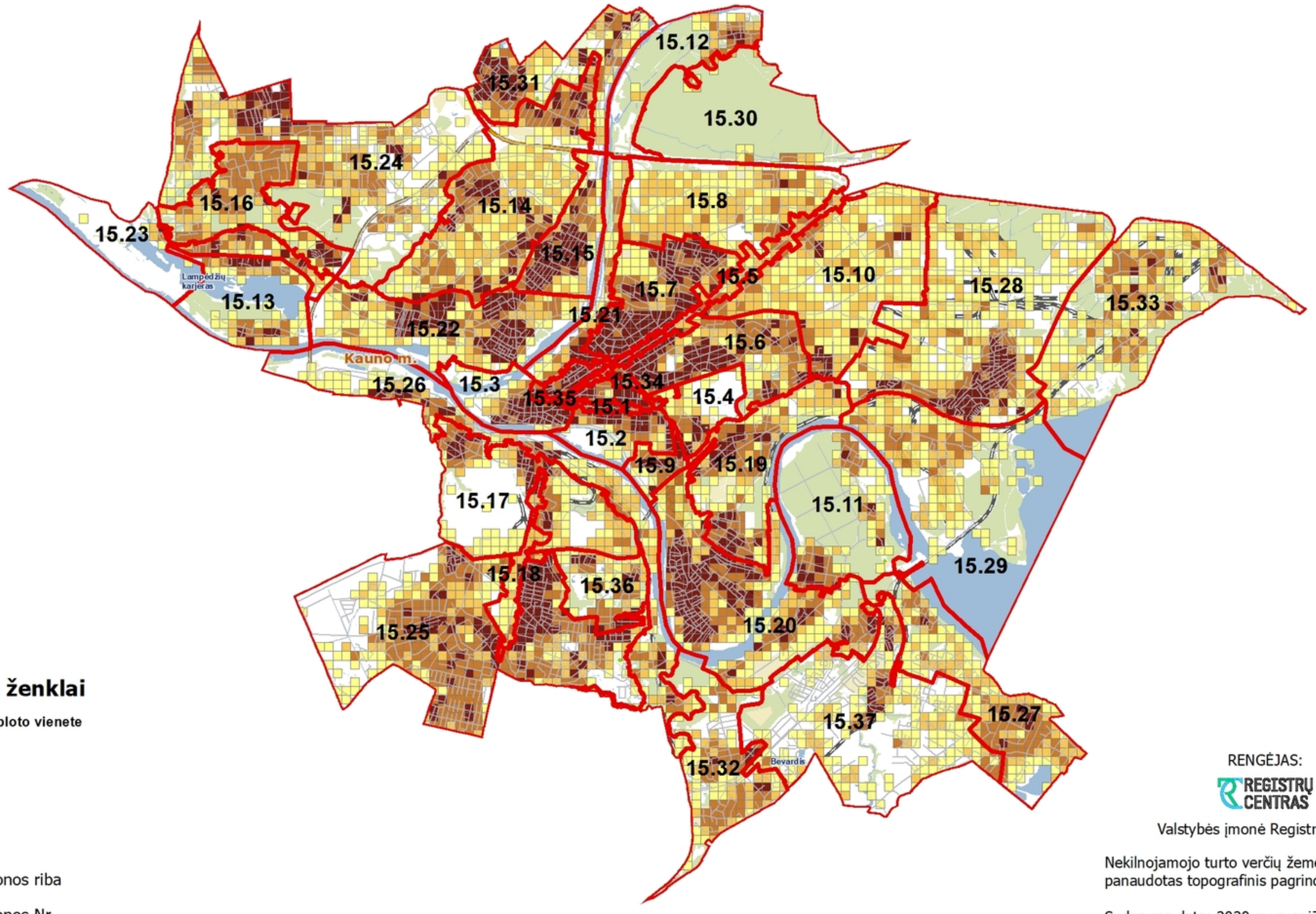
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. 4 priedas

Kauno miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:67.000



Sutartiniai ženklai

Pastatų skaičius ploto vienete

- 1 - 4
- 5 - 9
- 10 - 18
- > 18
- Verčių zonos riba
- **25.4** Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

Valstybės įmonė Registrų centras

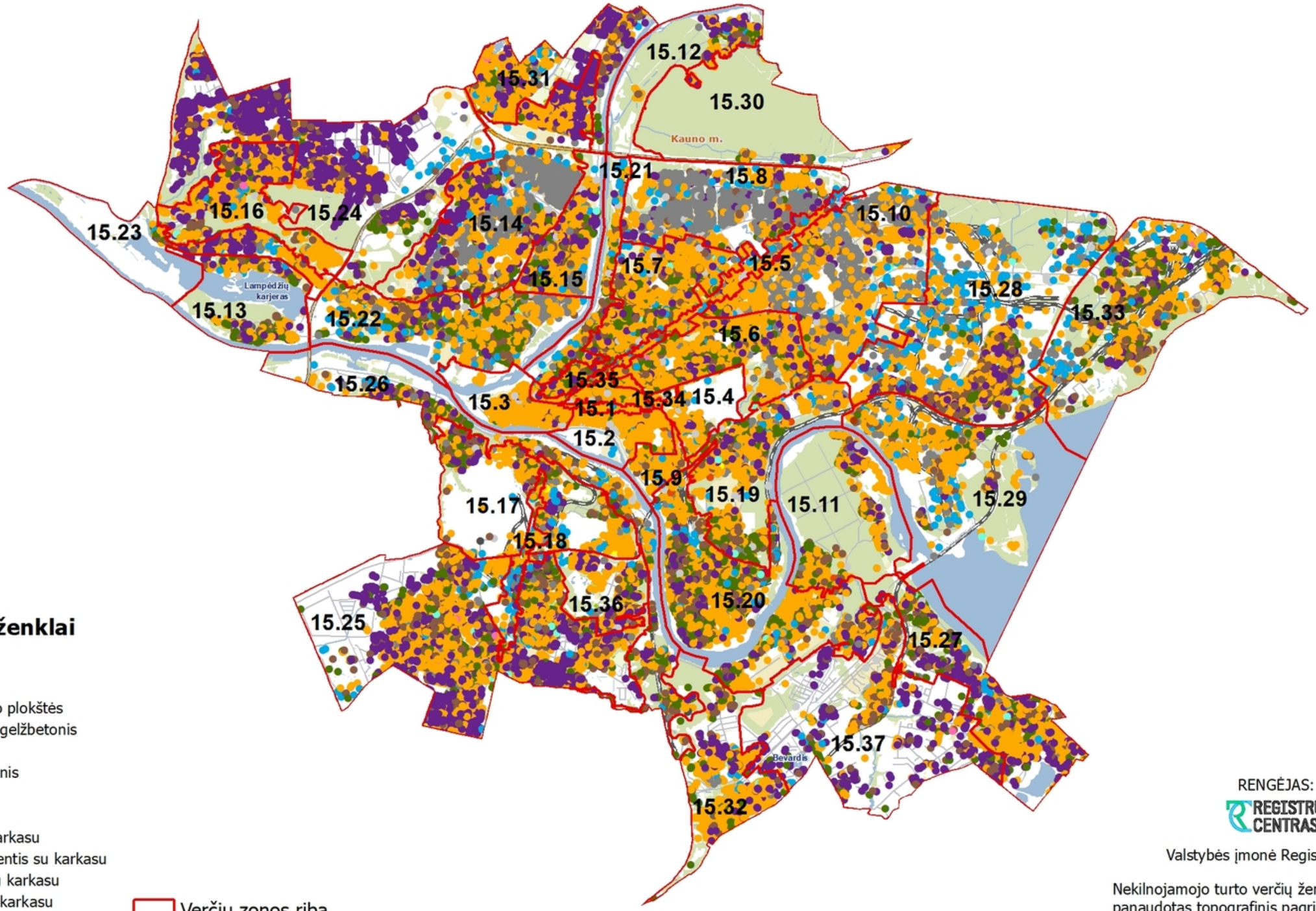
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. 5 priedas

M 1:68.000

Pastatų išsidėstymo Kauno 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 zonos riba

25.4 Verčių zonos 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.

Kauno miesto 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 Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2020 m. rugpjūčio 21 d. buvo paskelbta leidinyje „Kauno diena".

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais atėjo 1 gyventoja, kuri raštu pateikė 4 pastabas.

Pareikštos pastabos ir trumpas (ne)atliktų pakeitimų paaiškinimas:

Pastabos. Dėl nekilnojamojo turto – gyvenamojo namo, esančio Kauno miesto savivaldybės 15.25 verčių zonoje bei trijų butų, esančių 15.2, 15.19 ir 15.20 verčių zonose, per didelių projektinių vidutinių rinkos verčių, nes nekilnojamas turtas yra blogos būklės ir reikalaujantis remonto.

Pastabų paaiškinimas (kas atlikta). Atsižvelgiant į pateiktas pastabas, buvo atlikta papildoma Kauno miesto savivaldybės projektinių vieno-dviejų butų namų ir butų masinio vertinimo modelių bei jiems sudaryti naudotų rinkos duomenų patikra. Gyvenamojo namo ir butų projektinės vidutinės rinkos vertės nustatytos teisingai, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, atitinka rinkos konjunktūrą, yra pagrįstos rinkos duomenimis bei skaičiavimais, todėl nėra pagrindo jų mažinti.

Pareiškėja raštu informuota, kad, sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, neatsižvelgiama į nekilnojamojo turto (statinio) padėtį gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu, suplanavimą, stilių, dizainą, vidaus apdailą ir kitas individualias savybes.

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 Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-02 13:54 Nr. NSVM-51 (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	2020-10-02 13:50
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-02 13:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-02 13:53
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-02 13:53
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	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-02 13:54
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-02 13:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
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	DekaDoc v.20200929.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-02 13:56 nuorašą suformavo Mindaugas Saldauskas
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. rugsėjo 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 Kauno miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Kauno miesto 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 Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-20 11:08 Nr. NSVM-94 (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	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-19 13:31
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-19 13:31
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	Algimantas Bubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-19 15:06
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-19 15:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-03-08 08:17 - 2021-03-07 08:17
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 11:06
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 11:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 11:09
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 11:09
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
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	DekaDoc v.20201019.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-20 11:18 nuorašą suformavo Mindaugas Saldauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

Elektroninio dokumento nuorašas

LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrui

Į 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 visuomene ir derinimo su savivaldybėmis ataskaitomis, informuoja, kad pagal kompetenciją pastabų neturi.

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

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 ()
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 (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-30 08:04 nuorašą suformavo Mariana Makovskė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-