



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

**MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA**

Nr. NSVM-159 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas Nekilnojamasis turtas, Marijampolės savivaldybė

Vertinimo data 2020-08-01

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

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

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

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

Turto vertintojai
Alma Cikockienė
Nijolė Valaitienė
Zita Savukaitienė
Vilma Klevinskienė

Marijampolė, 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 MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE 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 | 16 |
| 2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys | 19 |
| 3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS | 21 |
| 3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti | 21 |
| 3.2. Masiniams vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos | 23 |
| 3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės | 24 |
| 3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas | 26 |
| 4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU | 28 |
| 4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą | 28 |
| 4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai | 28 |
| 4.3. Laiko pataisa | 29 |
| 4.4. Vietos įtakos įvertinimas | 30 |
| 4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas | 30 |
| 4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas | 31 |
| 4.5. Rinkos modeliavimas | 32 |
| 4.6. Ekspertinis vertinimas | 33 |
| 4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra | 33 |
| 5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU | 35 |
| 5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą | 35 |
| 5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas | 36 |
| 5.2.1. Marijampolės savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai | 36 |
| 5.2.2. Rinkos duomenų patikra | 36 |
| 5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija | 37 |
| 5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra | 38 |
| 5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynuų pajamų nustatymas | 38 |
| 5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas | 39 |
| 5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas | 42 |

| | |
|---|----|
| 6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ | 44 |
| 7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS | 46 |
| 7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys | 46 |
| 7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimas | 47 |
| 7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas..... | 47 |
| 7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo pavyzdys | 48 |
| 7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas..... | 51 |
| 7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas..... | 51 |
| 7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys | 51 |
| 7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka | 54 |
| 8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS | 56 |
| 9. LITERATŪROS SĀRAŠAS | 57 |
| 10. PRIEDAI | 59 |
| 1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuju metodu, 22 lapai | |
| 2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai | |
| 3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas | |
| 4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas | |
| 5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas | |
| 6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 10 lapų | |

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, tokis vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 3 d., nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokesčinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius metus:

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

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

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės vertės galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.).

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, šešioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas ketvirtajam nekilnojamojo turto (statinių) mokesčinių verčių galiojimo periodui, taip pat nekilnojamojo turto, įregistruoto Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras), vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigų 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 Nuompinigų už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiente patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomas konkurso ir nuomas ne konkurso būdu organizavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomas“, įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąrašo patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistrotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. jsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 063562, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 063558, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Alma Cikockienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000144);

Nijolė Valaitienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamomo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001252);

Zita Savukaitienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamomo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001636);

Vilma Klevinskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui (iki 2020-11-12).

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

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

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

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

Nekilnojamomo turto masinis vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, savivaldybių specialistais, nekilnojamomo

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, panaudota 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 atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitų sąrašas

| Eil. Nr. | Masinio vertinimo ataskaita | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|-------------|---|---|-------------------|-------------------|
| 1. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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 |

| Eil. Nr. | Masinio vertinimo ataskaita | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|-------------|---|---|-------------------|-------------------|
| 7. | Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“ | 2011-08-01 | 2012-01-01 |
| 8. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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. | Marijampolės 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 |

| Eil. Nr. | Masinio vertinimo ataskaita | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|-------------|---|--|-------------------|-------------------|
| 14. | Marijampolės 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. | Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-656 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Marijampolės 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 šiuu 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 MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Marijampolės savivaldybė (2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais) priklauso Marijampolės apskričiai ir yra pietvakarinėje šalies dalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis Marijampolės savivaldybės teritorijos plotas 755 kvadratiniai kilometrai, t.y. 16,9 proc. Marijampolės apskrities teritorijos. Savivaldybės teritorijoje yra miestas - Marijampolė. Marijampolės savivaldybės teritorija suskirstyta į 6 seniūnijas: Igliaukos, Gudelių, Marijampolės, Liudvinavo, Sasnavos, Šunskų.²

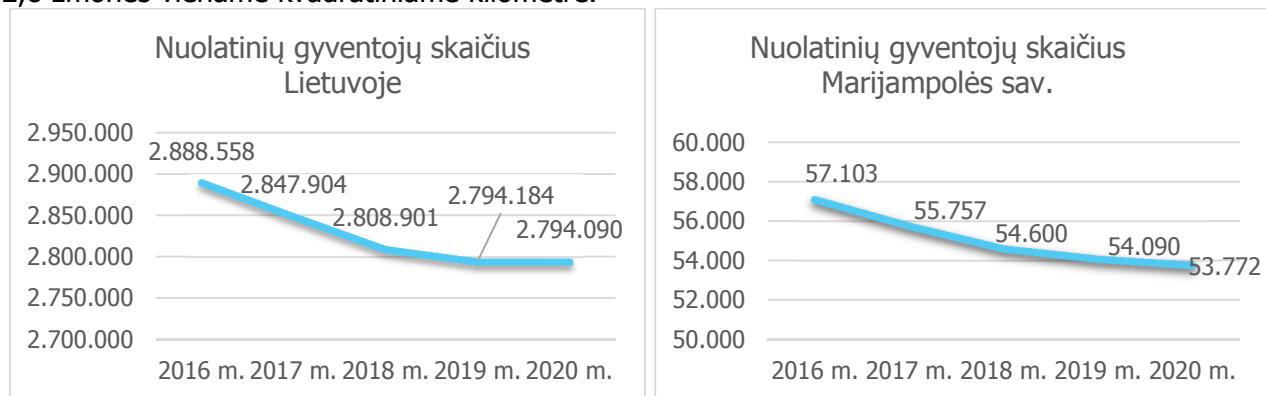
¹ Adresų registro 2020 m. duomenys.

² Marijampolės savivaldybė [interaktyvus]. Marijampolė, 2016 [žiūrėta 2020-08-20]. Prieiga per internetą: <<https://www.marijampole.lt/go.php/Kur-esame22831>>.

▼ 2.2. Gyventojų skaičius

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

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



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Marijampolės savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 53 772 nuolatiniai gyventojai, tai yra 318 gyventojų (0,6 proc.) mažiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Marijampolės savivaldybėje sumažėjo 3 331 gyventoju (5,8 proc.). 2020 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 18 797 gyventojai (35,0 proc.), mieste – 34 975 (65,0 proc.), darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 61,1 proc. visų Marijampolės savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis Marijampolės savivaldybėje buvo 71,2 žmonės viename kvadratiname kilometre.

▼ 2.3. Gyventojų migracija

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

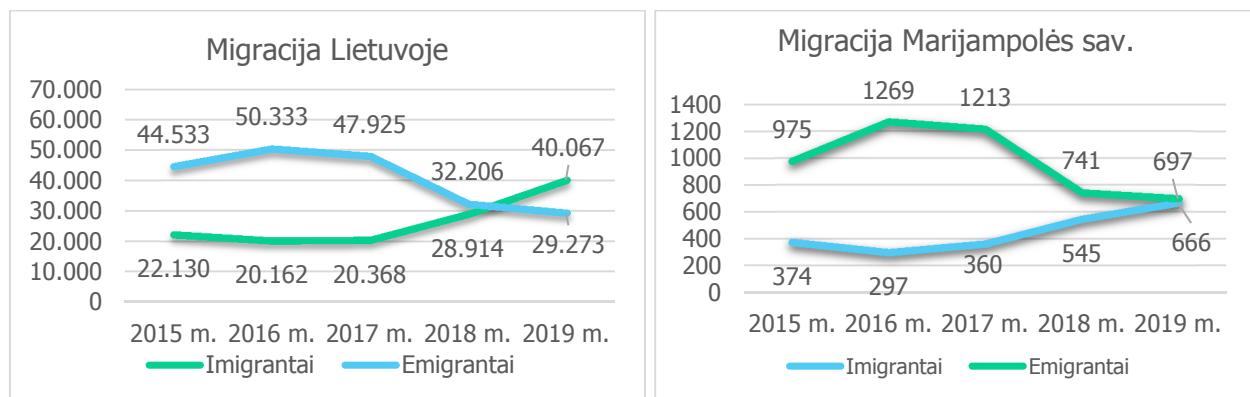
³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

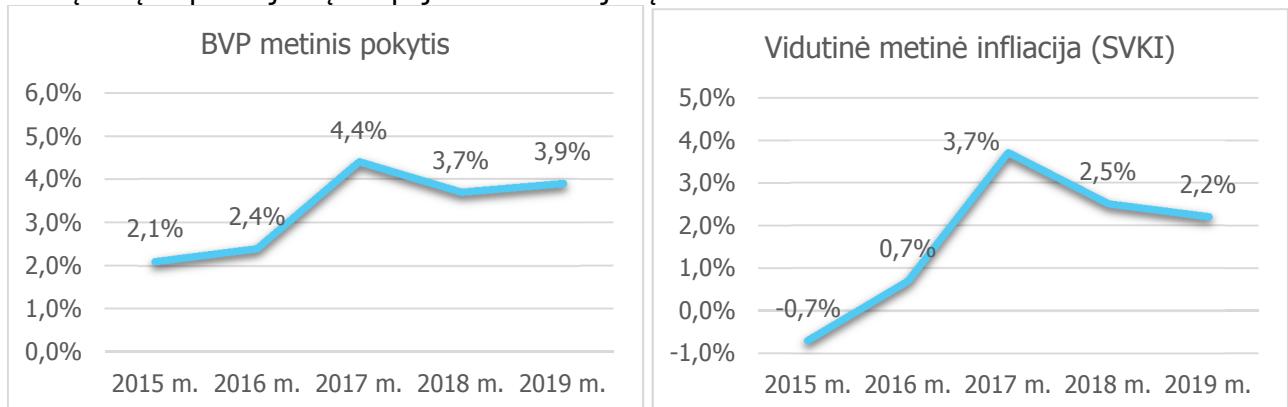


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Marijampolės s savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2015–2019 m. laikotarpiu išliko neigiamas, 2019 m. neto tarptautinė migracija buvo neigama – 31 žmogumi daugiau emigravo negu imigravo.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

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



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė inflacijsa¹²

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė inflacijsa Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiąją dalį inflacijsos praėjusiais metais lėmė stabiliu vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos.

⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

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

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

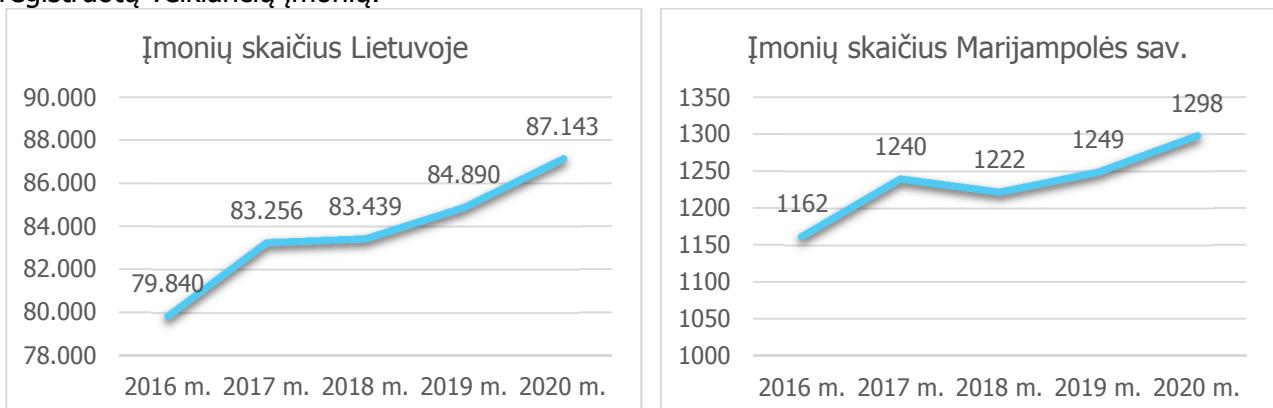
¹¹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

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

Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilo sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.¹³

▼ 2.5. Įmonių skaičius

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



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁵

Įmonių skaičius Marijampolės savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2020 m. pradžioje buvo įregistruota 1 298 įmonės (49 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 15 709 darbuotojai. Marijampolės savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (79,3 proc.) ir mažos įmonės (16,3 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 4,4 proc., bet jose dirba 53,7 proc. visų savivaldybės įmonėse dirbančių darbuotojų.

▼ 2.6. Nedarbo lygis

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

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

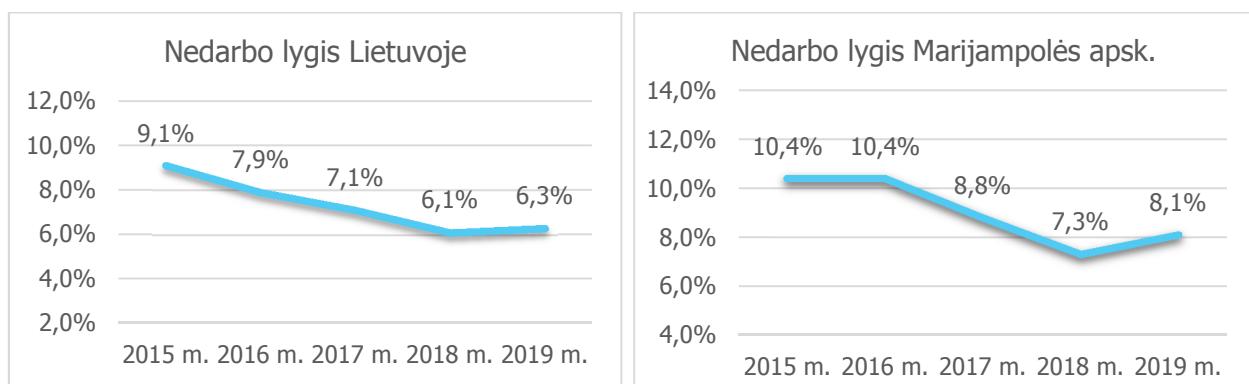
¹³ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

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

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

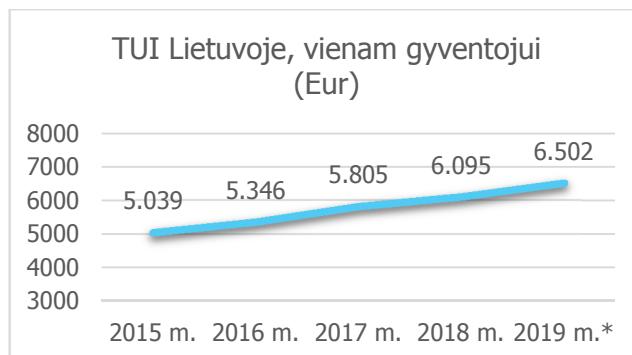
Marijampolės apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims¹⁹, nedarbo lygis Marijampolės apskrityje per metus padidėjo 0,8 procentinio punkto nuo 7,3 proc. 2018 m. iki 8,1 proc. 2019 m. Marijampolės savivaldybėje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 2 627, tai sudarė 7,8 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Marijampolės apskrityje šis rodiklis siekia 8,9 proc.).

2019 m. Marijampolės apskrityje buvo 61,1 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (56,4 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 18,5 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 16,4 proc., statyboje – 8,7 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²⁰, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2019 m. pabaigoje buvo 6 502 Eur arba 6,7 proc. didesnės nei prieš metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 102,78 mln. Eur), Estija (investuota 2 893 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 514,11 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 310,92 mln. Eur), Kipras (investuota 1 250,61 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 090,41 mln. Eur).

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



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

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

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

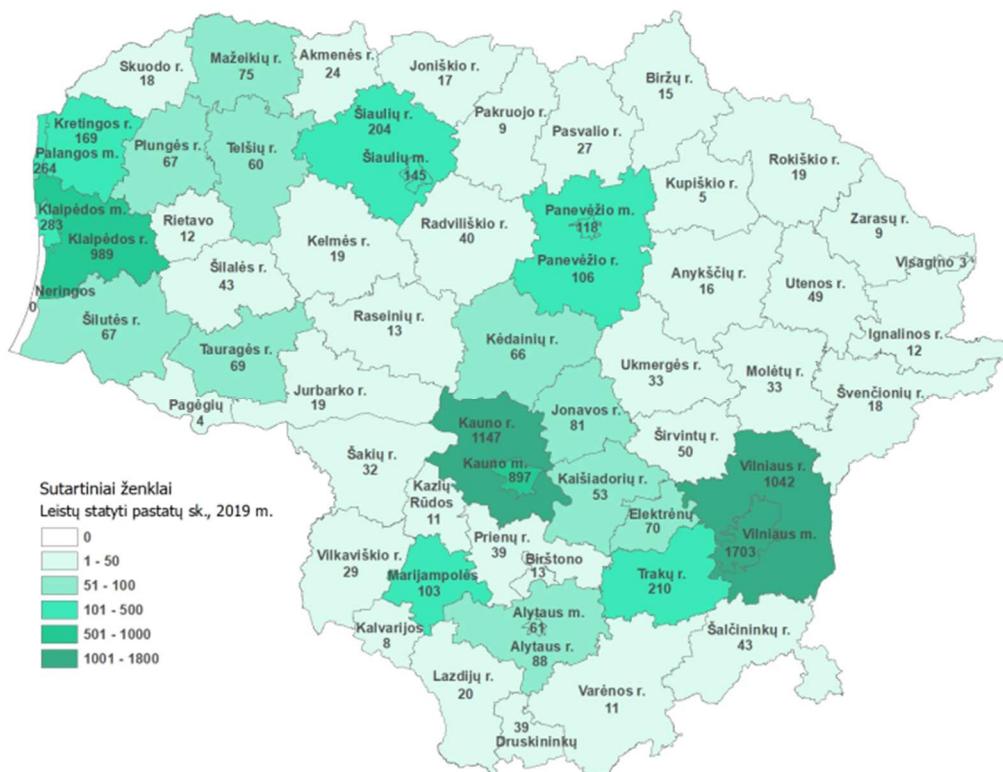
* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbės 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Marijampolės savivaldybėje TUI sudarė 1 568 Eur vienam gyventojui, tai yra beveik tris kartus daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam savivaldybės gyventojui buvo 417 Eur.

Fiksuojamas aktyvus susidomėjimas galimybėmis investuoti Marijampolės LEZ iš vietinių ir užsienio investuotojų. Siekiant dar labiau didinti savivaldybės patrauklumą vidaus ir užsienio investicijoms, Marijampolės savivaldybės strateginiame plėtros iki 2020 m. plane numatyta sukurti įmonių investicijas skatinančios paramos sistemą, parengti ir plėtoti investavimo galimybių duomenų informacinę bazę, įkurti bei plėtoti Marijampolės inovacijų ir technologijų parką.²²

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²³, 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta jrengti 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 negyvenamuų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m², t. y. 3,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).²⁴



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁵

²² Marijampolės savivaldybės 2018-2020 metų strateginis veiklos planas. Patvirtinta Marijampolės savivaldybės tarybos 2018 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. 1-2 [žiūrėta 2020-08-19]. Prieiga per internetą: <<https://www.marijampole.lt/go.php/lit/strateginis-veiklos-planavimas>>.

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

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

Marijampolės savivaldybėje 2019 m. iš viso leista statyti 103 naujus pastatus, iš jų 88 gyvenamuosius ir 15 negyvenamuojų pastatų.

▼ 2.9. Statinių statistiniai duomenys

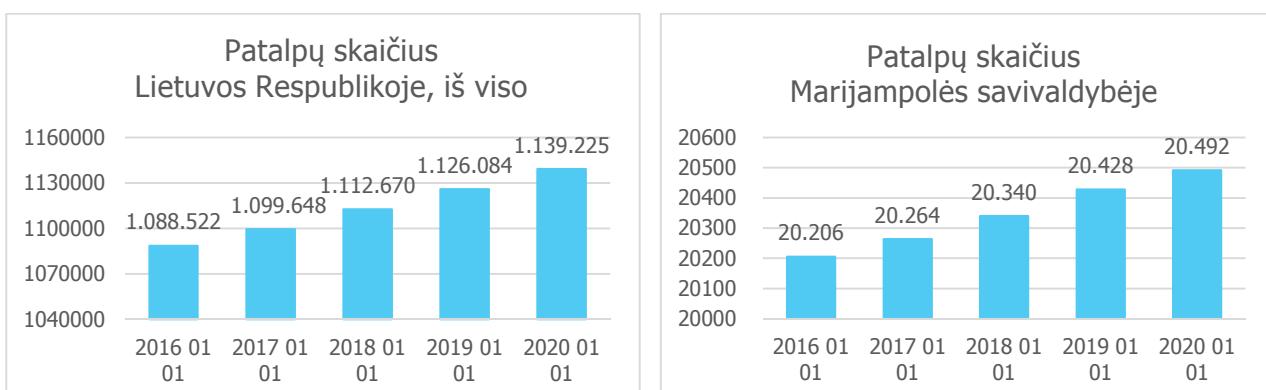
Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamomojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus 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. Nekilnojamomojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²⁶

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Marijampolės savivaldybėje buvo įregistruoti 43 608 pastatai, tai yra 310 pastatų (0,72 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 316 pastatų (3,11 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 260 pastatų (0,60 proc.) fiksuojamas 2019 m. pradžioje, didžiausias – 417 pastatų (0,98 proc.) – 2017 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 Nekilnojamomojo 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.

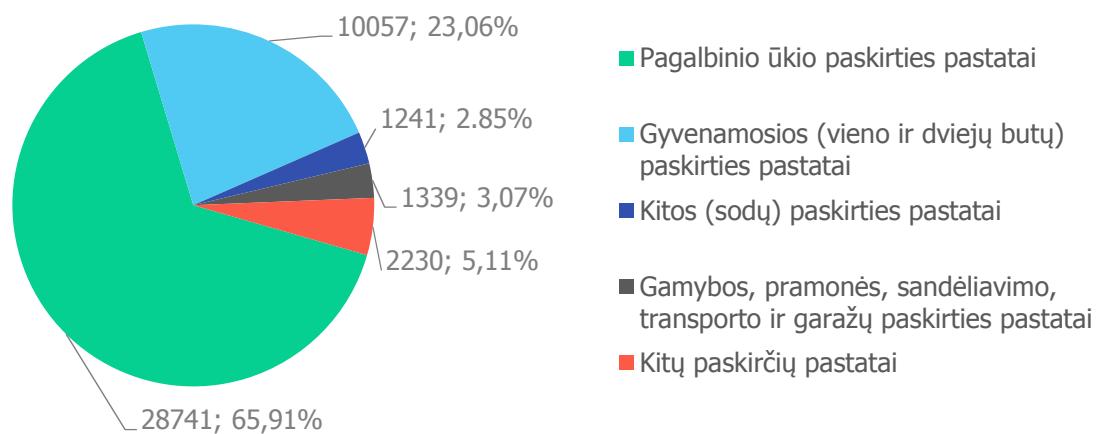


2.10 pav. Nekilnojamomojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁷

²⁶ Nekilnojamomojo turto registro 2020 m. duomenys.

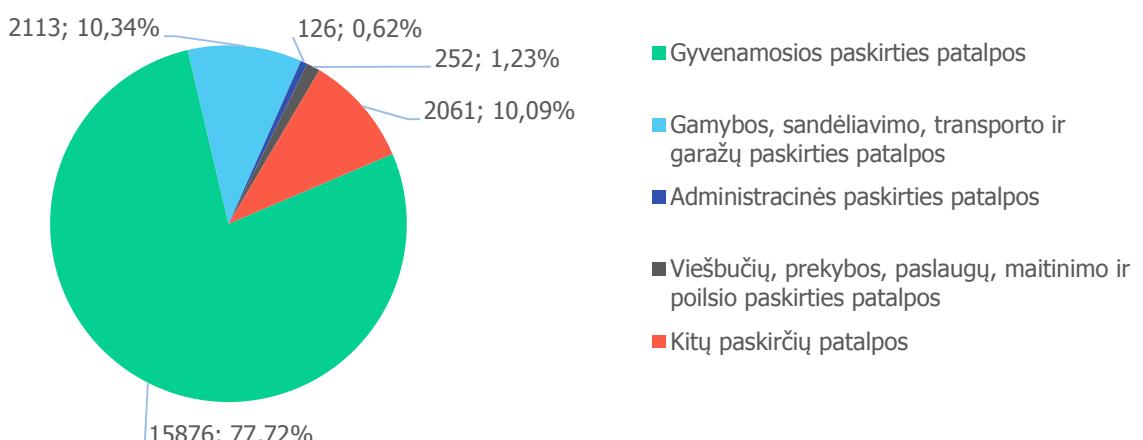
²⁷ Ibid.

Registrų centro duomenimis, Marijampolės savivaldybėje Nekilnojamomojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruota 20 492 patalpos, tai yra 64 patalpomis arba 0,31 proc. daugiau nei prieš metus ir 286 patalpomis (1,42 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



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

Registrų centro duomenimis, Marijampolės savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamomojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 28 741 (tai sudaro 65,91 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 10 057 (23,06 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatai – 1 241 (2,85 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatai – 1 339 (3,07 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 5,11 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltinamių) paskirties pastatų – 456 (1,04 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 438 (1,00 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų-daugiabučių) paskirties pastatų – 625 (1,43 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 295 (0,68 proc.), administracinės paskirties pastatų – 196 (0,45 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 154 (0,35 proc.), gyvenamosios (jvairiomis socialinėmis grupėmis) paskirties pastatų – 33 (0,08 proc.), gydymo paskirties pastatų – 33 (0,08 proc.).

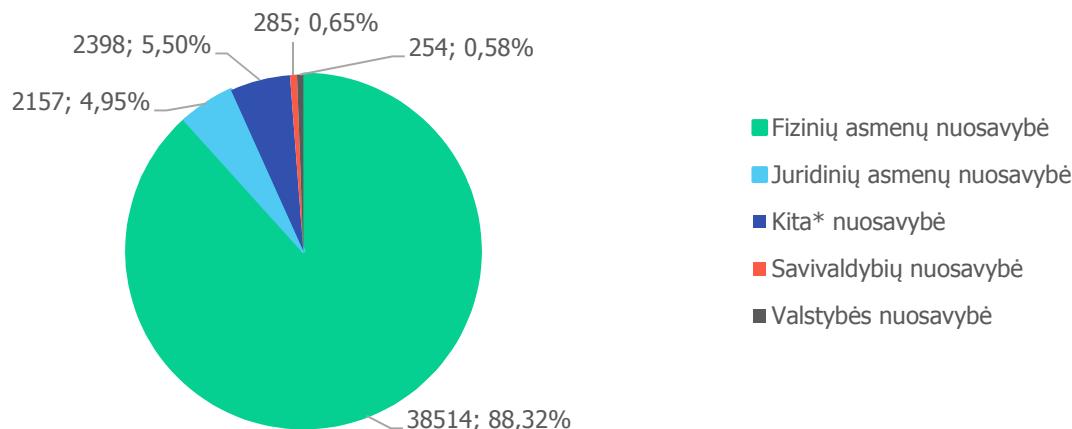


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį
2020 m. sausio 1 d.²⁹

²⁸ Nekilnojamomojo turto registro 2020 m. duomenys.

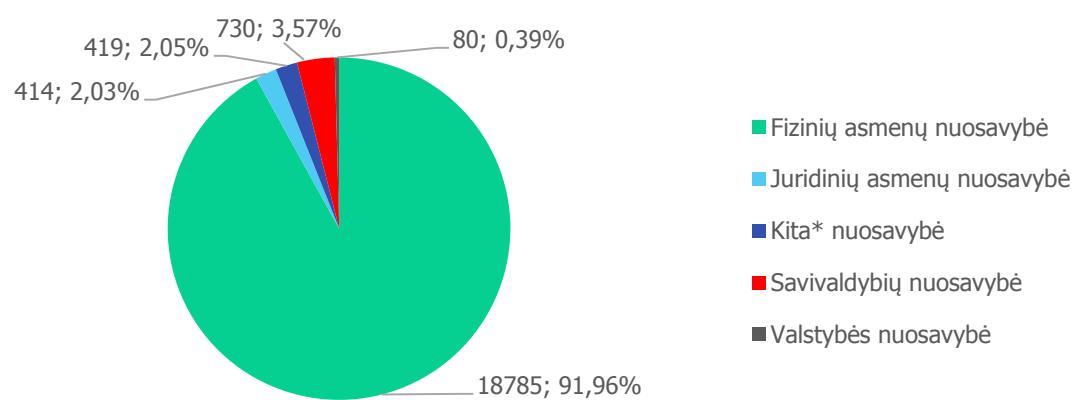
²⁹ Ibid.

Registrų centro duomenimis, Marijampolės savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 15 692, gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų – 113, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpos – 71 (tai sudaro 77,72 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 2113 (10,34 proc.), administracinių paskirties patalpų – 126 (0,62 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 252 (1,23 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 1927 (9,43 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 22 (0,11 proc.), gydymo paskirties patalpos – 45 (0,22 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 67 (0,33 proc.).



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

Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 38 514 arba 88,32 proc. visų įregistruotų (43 608) pastatų; juridiniams asmenims – 2 157 pastatai (4,95 proc.), valstybės nuosavybė – 254 pastatai (0,58 proc.), savivaldybių nuosavybė – 285 pastatai (0,65 proc.), kita nuosavybė – 2 398 pastatai (5,50 proc. visų įregistruotų pastatų).



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

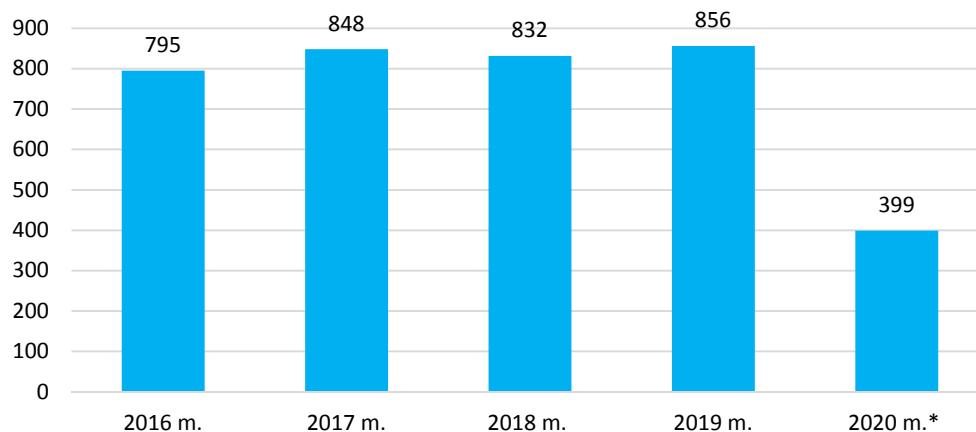
³⁰ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

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 neįregistravotos.

Registrų centro duomenimis, patalpos Marijampolės savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 18 785 patalpos (91,96 proc.), juridiniams asmenims – 414 patalpų (2,03 proc.), valstybės nuosavybei – 80 patalpų (0,39 proc.), savivaldybių nuosavybei – 730 patalpų (3,57 proc.), likusią dalį – 419 patalpų (2,05 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (20 428) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



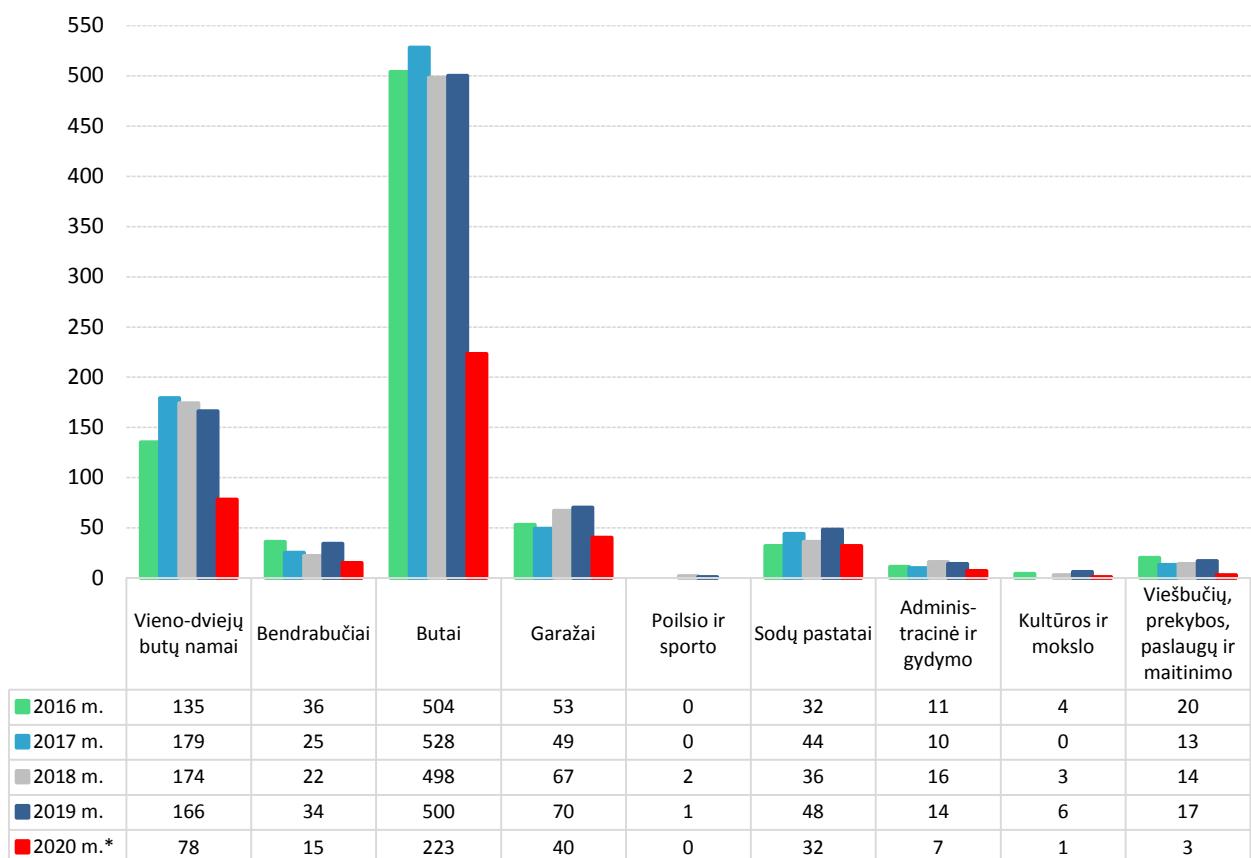
2.15 pav. 2016–2020* m. Marijampolės savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius***³²

Marijampolės savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2017 m. (848), mažiausiai – 2016 m. (795). 2017 m. perleista 6,67 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2016 m. ir 1,92 proc. daugiau nei 2018 metais. 2020 m. 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.



2.16 pav. 2016–2020* m. Marijampolės savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³³

Marijampolės savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 3 730 nekilnojamojo turto objektų. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkamiparduodami vieno–dviejų butų namai, butai ir garažai.

2019 m. daugiausia parduota butų – 500, tai yra 0,4 proc. daugiau nei 2018 m., kai buvo perleisti 498 butai. Vieno-dviejų butų namų rinka aktyviausia buvo 2017 m. ir 2018 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 179 ir 174 objektais. Marijampolės savivaldybėje aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2019 m. perleista 70 garažų paskirties pastatų, 2018 m. – 67, 2017 m. – 49 pastatai. 2019 m. perleista 48 sodų paskirties objektų, 34 bendrabučių paskirties objektais.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių 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 lyginamuju (pardavimo kainų analogu) metodu (toliau – lyginamasis metodas), pajamų (kapitalizavimo arba diskontuotų pinigų srautų) metodu (toliau – pajamų metodas) ir išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

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

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnoamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydžių (kubatūrų, kvadratūrų ar kitų kiekjų), nurodytų Nekilnoamojo turto kadastro, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto)

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

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto 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.

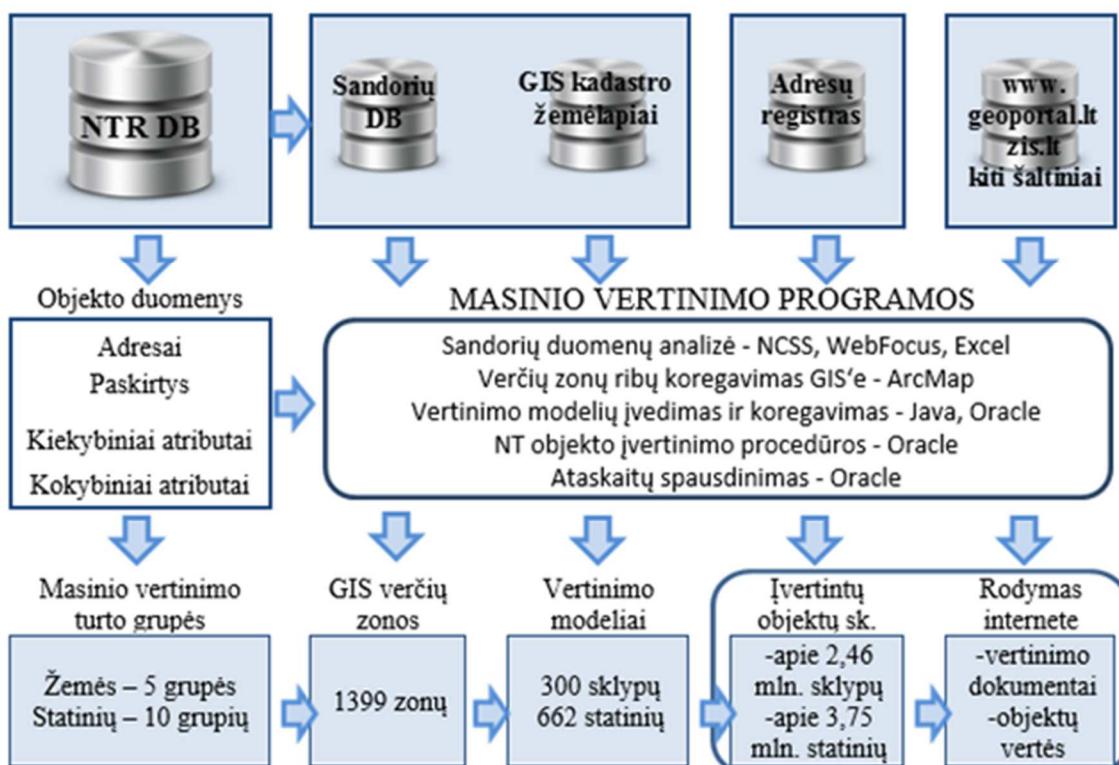
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniams vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisykliės

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

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

1. aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
2. žemės sklypo nuosavybės formos ir fizinių savybių;
3. nekilnojamojo turto valdymo formos;
4. nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo 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 nebuvinį;
4. vienodą sandorių laiką.

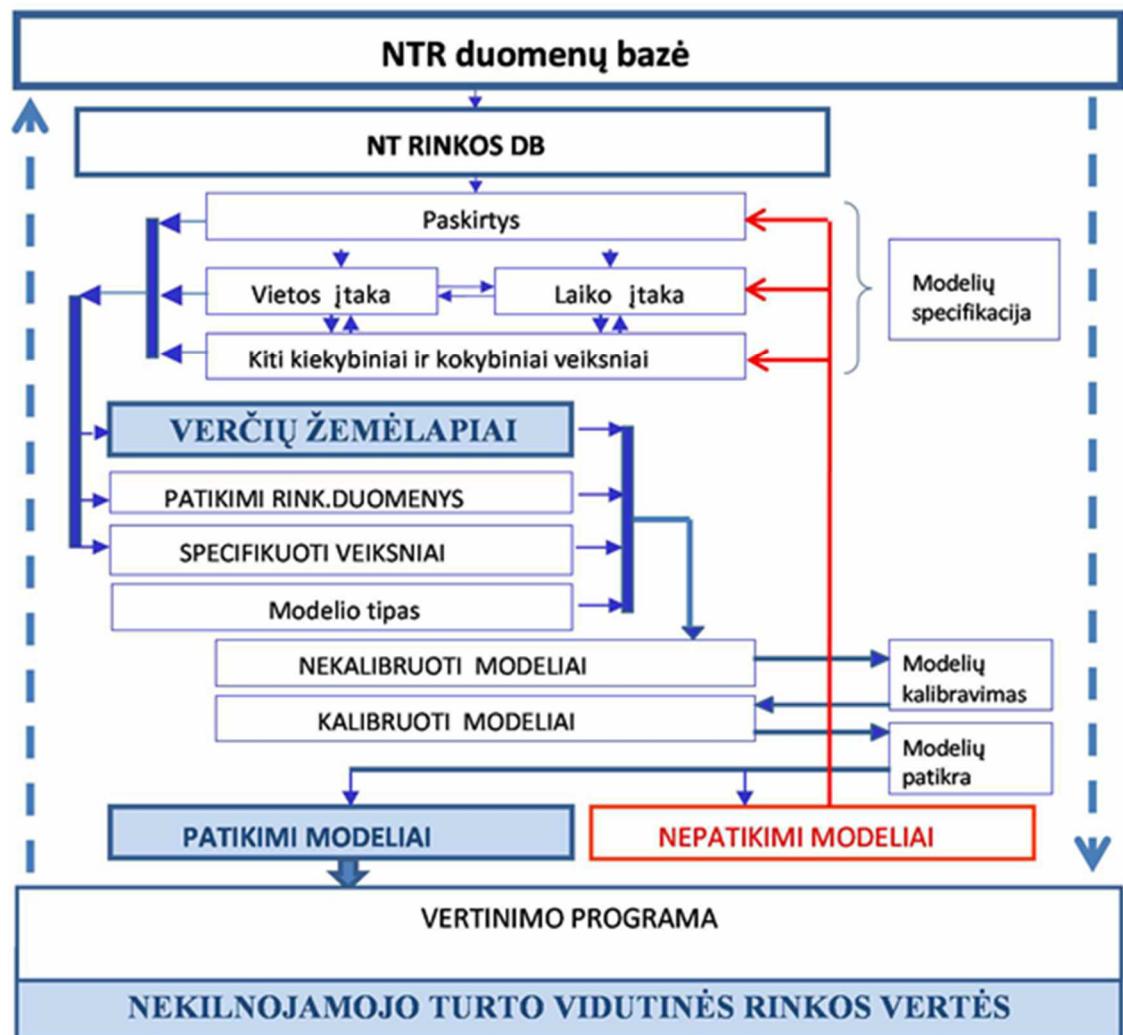
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;

b_0 – konstanta;

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

b_0 – konstanta;

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

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

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;

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

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

Modelių patikra. Nustačius koefficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Modelis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koefficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koefficiente, variacijos koefficiente reikšmes. Statistinių rodiklių 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 $\bar{S} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n S_i$.

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypj nuo vidurkio:

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

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

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

Koreliacinė analizė rodo, kiek yra reikšmingas ryšys tarp dviejų arba daugiau statistiškai vienais su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar 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 (nebuviama) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

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

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

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

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

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

Stjudento kriterijus (pasiskirstymas) t – parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lytyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lytyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiui, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasiklivimo 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 kintamuju reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lytyje.

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

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

čia \hat{S}_i – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Marijampolės savivaldybės teritorijoje 2016–2020* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta vieno–dviejų butų namų ir butų sandorių, atitinkamai 736 ir 2326 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio paskirčių grupių objektų sandorių.

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

| Paskirčių grupė | Sandorių skaičius | Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai | | | | |
|--|-------------------|---|------------|----------------------|---------------------------------|---------|
| | | Minimumas | Maksimumas | Aritmetinis vidurkis | Vidutinis kvadratinis nuokrypis | Mediana |
| Vieno–dviejų butų namai | 736 | 4 | 1629 | 209 | 164 | 175 |
| Butai | 2326 | 3 | 1696 | 389 | 186 | 374 |
| Bendrabučiai | 139 | 20 | 504 | 177 | 89 | 155 |
| Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 67 | 11 | 1117 | 387 | 249 | 377 |
| Administracinė ir gydymo | 57 | 1 | 850 | 215 | 169 | 188 |
| Garažai | 344 | 2 | 306 | 74 | 52 | 64 |
| Kultūros ir mokslo | 14 | 11 | 232 | 84 | 61 | 106 |
| Poilsio ir sporto | 3 | 23 | 562 | 249 | 280 | 163 |
| Sodų pastatai | 198 | 3 | 811 | 150 | 128 | 118 |
| Pagalbinio ūkio pastatų | 10 | 1 | 76 | 13 | 23 | 6 |
| Patalpų | 226 | 1 | 160 | 19 | 18 | 15 |

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

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

▼ 4.3. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

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

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

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

čia: KLP – pardavimo kaina, pakoreguota laiko pataisa;

 K – faktinė pardavimo kaina;

 r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;

 t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

Sandorių, 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 poriniams pardavimų metodu, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos verčių zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

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

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

Marijampolės savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamomo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinių ir gydymo; garažų; kultūros 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. – homogenišumas, todėl sumažėja kintamujų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamujų, turinčiu svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

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

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

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

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

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

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

2. *Nekilnojamojo turto verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar 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 telkiniių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalu ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.*

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

GIS taikomojoje programe suformavus verčių zonas ir parengus skaitmeninį verčių žemėlapij, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuoti parenkama verčių zona ir zonas vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti verčių zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

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

objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytyų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

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

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

▼ 4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaškinimas

Marijampolės savivaldybėje sudaryta 20 verčių zonų, iš kurių mieste – 8, likusioje savivaldybės teritorijoje – 12.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną Nr. 25.1.1. Joje aukštą nekilnojamojo turto vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, poliklinika, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka.

25.1.2 verčių zona – tai teritorija, esanti pietrytinėje miesto dalyje, prie Šešupės upės. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su besiribojančiomis verčių zonomis, išskyrus centrinę miesto dalį. Šioje verčių zonoje nekilnojamasis turtas turi paklausą. Šioje verčių zonoje vyrauja individualūs gyvenamieji namai.

25.1.3 verčių zona apimanti Marijampolės cukraus fabriko ir karinio miestelio teritoriją. Čia vyrauja kariniams miesteliui būdingi objektai, gyvenamieji namai ir komerciniai objektai. Dėl cukraus fabriko skleidžiamų nemalonų kvapų, šioje verčių zonoje nekilnojamasis turtas nėra paklausus, vyrauja žemesnės pardavimo ir nuomos kainos.

25.1.4 verčių zona – apima tolimesnius miesto rajonus, kuriuose vyrauja naujos statybos gyvenamieji namai. Čia žemės sklypų kvartalai dar tik formuojami, verčių zona retai užstatyta. Čia nekilnojamojo turto kainos žemesnės už kitas miesto verčių zonas.

25.1.5 verčių zona apgaubia centrinę dalį (25.1.1 verčių zoną). Šioje verčių zonoje yra didžioji dalis daugiaabučių ir individualių namų, komercinių bei administraciinių pastatų. Dėl gero susisiekimo su centre miesto dalimi, čia nekilnojamojo turto kainos aukštesnės už kitas miesto verčių zonas.

25.1.6 verčių zona apima tolimesnius miesto rajonus, kuriuose vyrauja naujos statybos gyvenamuju namų kvartalai. Čia nekilnojamojo turto kainos žemesnės už kitas miesto verčių zonas, tačiau aukštesnės už 25.1.4 verčių zonos kainas.

25.1.7 verčių zona – tai pramoninė miesto verčių zona su joje įsiterpusiais gyvenamaisiais namais, komerciniais objektais. Si verčių zona suformuota atsižvelgiant į tai, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra žemesnis lyginant su šalia besiribojančiomis verčių zonomis. Joje mažesnę žemės vertę įtakoja pramoniniai objektai. Šioje verčių zonoje sukonzentruota didžioji dalis pramonės įmonių bei gamyklių.

25.1.8 verčių zona – tai teritorija, esanti pietinėje miesto dalyje, prie Marijampolės marių. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su besiribojančiomis verčių zonomis, išskyrus centrinę miesto dalį. Šioje verčių zonoje vyrauja naujos statybos individualūs gyvenamieji namai.

25.2 verčių zona - Marijampolės priemiestinė teritorija, apimanti aplink miestą 8-12 kilometrų spinduliu nuo šiaurės iki vakarų kaimiškias vietoves. Šioje verčių zonoje yra nemaža dalis sodininkų bendrijų. Čia nekilnojamojo turto kainos yra didesnės nei likusioje savivaldybės dalyje, o atskirų turto grupių panašios kaip Liudvinavo ar Sasnavos miesteliuose.

25.3 verčių zona - Sasnavos miestelis ir 25.4 verčių zona - Liudvinavo miestelis. Šie miesteliai yra žymiai didesni ir tankiau apgyvendinti už kitus savivaldybės miestelius. Nedidelis atstumas nuo Marijampolės miesto, geras susisiekimas, rami aplinka bei neaukštos turto kainos (lyginant su

Kumelionių, Mokolų kaimais ar Marijampolės miesto pakraščiais) - tai pagrindiniai šių verčių zonų nekilnojamojo turto paklausos kriterijai.

25.5 verčių zona – Daukšių miestelis, 25.6 verčių zona – Gudelių miestelis, 25.7. verčių zona – Igliškelių miestelis ir 25.8 verčių zona - Šunskų miestelis. Šie miesteliai yra panašaus dydžio, vyraujančių pastatų pagrindinės konstrukcijos bei statybos metai panašūs, taip pat panašios ir nekilnojamojo turto kainos.

25.9 verčių zona – Kumelionių kaimas, 25.10. verčių zona – dalis Mokolų kaimo. Šie kaimai yra beveik miesto teritorijoje. Jų negalima lyginti su kitais savivaldybės kaimais, nes turto kainos panašios kaip kraštinėse miesto verčių zonose. Geras susisiekimas su visais miesto rajonais užtikrina nekilnojamojo turto paklausą šiose verčių zonose.

25.11 verčių zona - Igliaukos kaimas. Šis kaimas teritorijos dydžiu bei gyventojų skaičiumi prilygsta miestelio dydžiui. Jis yra prie Yglos ežero. Čia kiek didesnės namų valdų paskirties žemės sklypų kainos nei kituose kaimuose. Kito nekilnojamojo turto vertės panašios kaip ir kitų savivaldybės kaimų.

25.12 verčių zona - kiti kaimai. Ši verčių zona apima likusius Marijampolės savivaldybės kaimus.

Naujai suformuota 25.13 verčių zona – tai rytinė savivaldybės dalis, apimanti dalį Gudelių ir Igliaukos seniūnijų kaimų. Šią verčių zoną suformavo žemesnis kainų lygis. Tam įtakos turėjo didelis atstumas iki miesto, mažesnio našumo žemės.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

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

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirčių grupės nekilnojamojo turto sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Marijampolės savivaldybės teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių pardavimo kainų 1 m^2 medianos ir bendrabučių sandorių pardavimo kainų 1 m^2 medianos, yra 52 proc. Taigi sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiente 0,48.

Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zonos Nr. | Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur | Bendrabučių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur | Koeficientas |
|-----------------------|---|--|--------------|
| 25.1.3 | 364 | 173 | 0,48 |
| 25.1.5 | 449 | 217 | 0,48 |
| Koeficientų vidurkis: | | | 0,48 |

4.6. Ekspertinis vertinimas

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

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

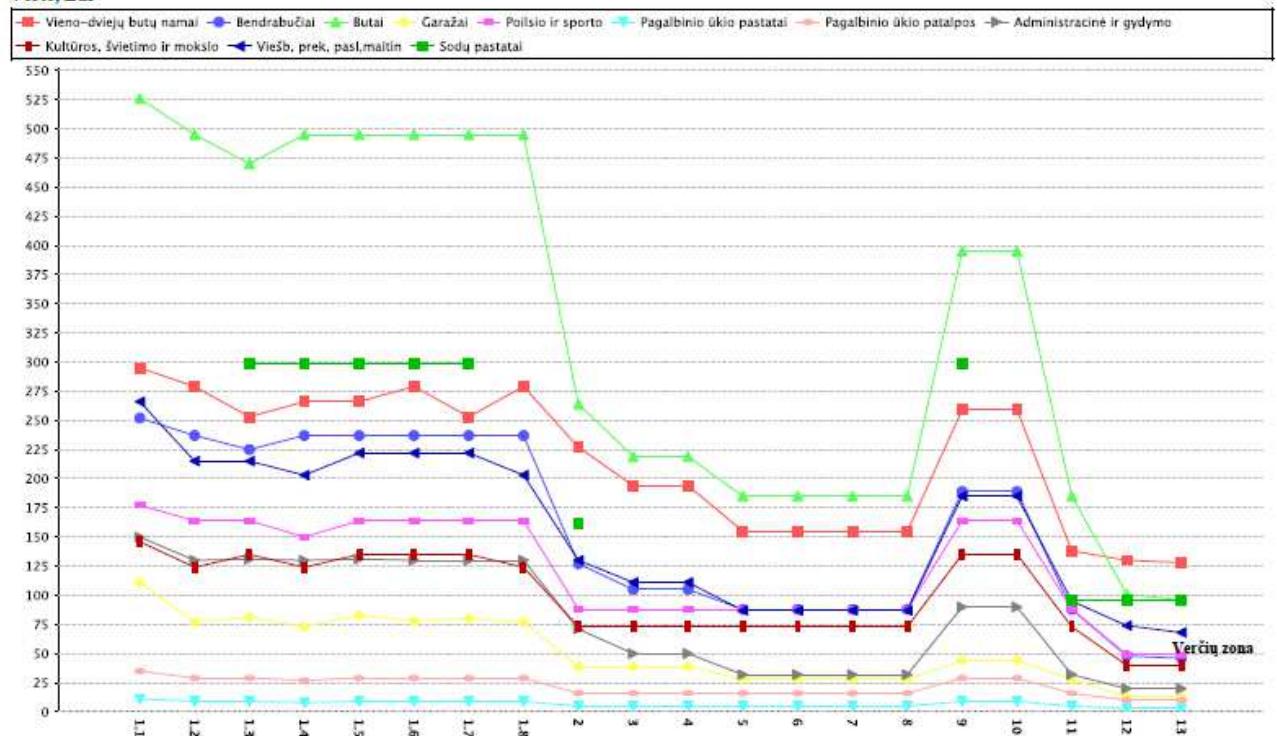
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

Marijampolės savivaldybės nekilnojamomo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

Marijampolės sav.

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

Vertė, Eur



4.1 pav. Marijampolės savivaldybės nekilnojamomo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, 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.

Marijampolės savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamomo 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 lyginamuju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administraciniés, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos)*.

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

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

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

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

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

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

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

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

| Pavadinimas | Pavadinimo 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 nuomas vertę, sudarymas

▼ 5.2.1. Marijampolės savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Marijampolės savivaldybės pradinių nuomas duomenų statistiniai rodikliai

| Paskirčių grupė | Sandorių skaičius | Nuomas kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mén. | | | | |
|--|-------------------|--|------------|----------------------|---------------------------------|---------|
| | | Minimumas | Maksimumas | Aritmetinis vidurkis | Vidutinis kvadratinis nuokrypis | Mediana |
| Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 82 | 1 | 450 | 16 | 55 | 6 |
| Administracinė ir gydymo | 61 | 1 | 386 | 18 | 65 | 4 |

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

▼ 5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomas kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant nuomas kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomas kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomas kainoms nustatymo būdai pateikt i ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomas kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių

metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomas kainų pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

▼ 5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija – nuomas kainas lemiančių veiksnių ir 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 veiksnyse jvertinamas sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vienos įtaka vidutinei nuomas vertei ir dėl vertės verčių zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Vertinant turą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Marijampolės savivaldybė turi 20 verčių zonų. Verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlirkus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomas kainas, verčių zonas buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Marijampolės savivaldybėje 2020 m. rugpjūčio 1 d. nuomas kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomas kainų tendencijos koeficiente 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 koreliacinių 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 užbaigiamā nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksnių ir kokioje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomas vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomas vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

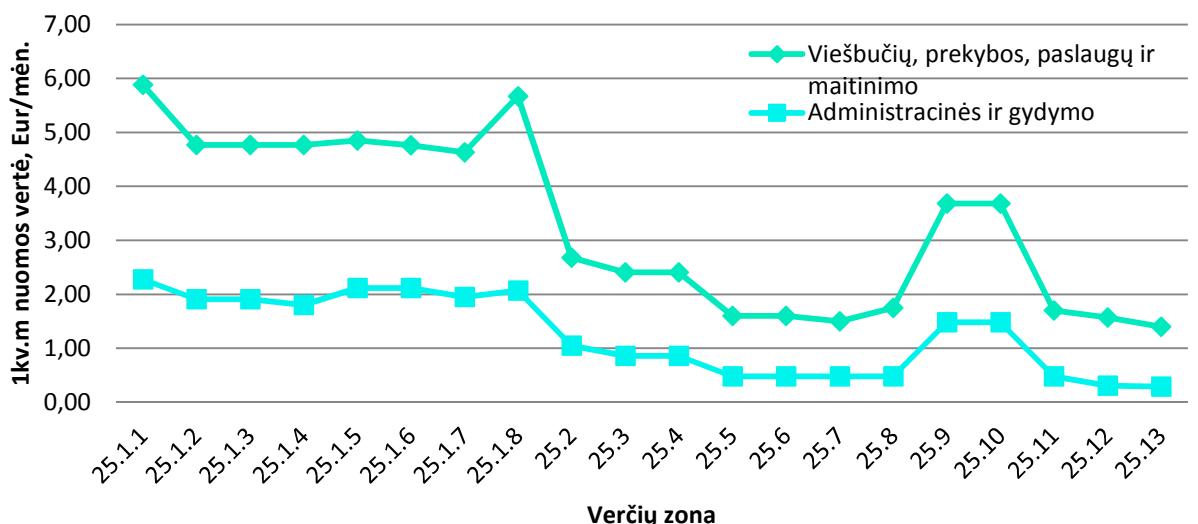
b_0 – konstanta,

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

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

▼ 5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę 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 koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1 pav.



5.1 pav. Marijampolės savivaldybės nekilnojamomojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mén.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mén.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatyta 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.

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

▼ 5.3. Vertinamo nekilnojamomojo turto grynųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrijų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

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

čia 12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.3 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

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

1. Nekilnojamojo turto mokesčis. Marijampolės savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. 1-155 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2020 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 1 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:

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

Statinio mokesčinė vertė skelbiama interneto puslapyje

<https://www.registracentras.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. bendrujų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienų metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominaliais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos

į nekilnojamąjį turą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokiu 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 gryniasias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. I skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomas mokesčio dydis remiasi realiaja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinas, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

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

Paskolos padengimo koeficiente metodu ir **susietų investicijų metodu** kapitalizavimo norma skaičiuojama, kai naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai néra 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 supriėšinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \Sigma D Y_i$$

čia: Y_b – bazine norma (imama nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma);
 $D Y_i$ – i-asis pataisymas.

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

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

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

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

Marijampolės savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

| Sandorio data | Savivaldybė | Gyvenvietė | Gatvė | Naudojimo paskirtis | Sandorio suma, Eur | Įsigytas plotas, m ² | Grynosios metinės pajamos, Eur | r, proc, |
|-------------------------------|-------------------|-------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------|
| 2019-09 | Varėnos r, sav, | Paklėštarė | Pievų g, | Administracinė | 3500 | 62,89 | 241 | 10,00 |
| 2020-05 | Šakių r, sav, | Šakiai | Sodų g, | Administracinė | 100000 | 758,40 | 4390 | 9,73 |
| 2019-02 | Šakių r, sav, | Joginiškiai | Mokyklos g, | Administracinė | 4750 | 200,66 | 405 | 8,88 |
| 2019-08 | Alytaus m, sav, | Alytus | Pulko g, | Administracinė | 300000 | 971,79 | 32414 | 11,29 |
| 2019-11 | Alytaus m, sav, | Alytus | Žiburio g, | Administracinė | 55000 | 95,37 | 2139 | 9,82 |
| 2019-11 | Alytaus m, sav, | Alytus | Žiburio g, | Administracinė | 55000 | 92,92 | 2297 | 9,80 |
| 2019-11 | Alytaus m, sav, | Alytus | Žiburio g, | Administracinė | 55000 | 42,01 | 881 | 9,03 |
| 2019-04 | Alytaus m, sav, | Alytus | Pramonės g, | Administracinė | 20000 | 211,52 | 2063 | 10,27 |
| 2019-02 | Alytaus m, sav, | Alytus | Pramonės g, | Administracinė | 9000 | 90,15 | 879 | 9,75 |
| 2019-12 | Alytaus m, sav, | Alytus | Merkinės g, | Administracinė | 25000 | 83,51 | 1223 | 11,38 |
| Kapitalizavimo norma priimama | | | | | | | | 10,00 |
| 2020-05 | Alytaus m, sav, | Alytus | Vilties g, | Paslaugų | 30000 | 113,35 | 2635 | 9,80 |
| 2020-01 | Alytaus m, sav, | Alytus | Naujoji g, | Prekybos | 79000 | 242,33 | 7624 | 9,65 |
| 2019-12 | Alytaus m, sav, | Alytus | Vilties g, | Paslaugų | 22500 | 46,07 | 1173 | 11,43 |
| 2019-07 | Kalvarijos sav, | Kalvarija | Sodų g, | Prekybos | 9000 | 38,70 | 813 | 9,02 |
| 2019-11 | Kazlų Rūdos sav, | Jankai | Beržų g, | Prekybos | 54000 | 101,22 | 479 | 11,14 |
| 2019-10 | Marijampolės sav, | Marijampolė | Laisvės g, | Prekybos | 22800 | 58,25 | 9308 | 9,28 |
| 2019-09 | Marijampolės sav, | Marijampolė | J, Basanavičiaus a, | Prekybos | 13600 | 33,53 | 4022 | 11,85 |
| 2019-05 | Marijampolės sav, | Marijampolė | V, Kudirkos g, | Prekybos | 32002 | 72,17 | 2830 | 10,37 |
| 2019-10 | Marijampolės sav, | Marijampolė | Draugystės g, | Paslaugų | 16000 | 32,06 | 1388 | 8,68 |
| 2019-10 | Marijampolės sav, | Marijampolė | Sporto g, | Prekybos | 80000 | 155,21 | 6412 | 9,72 |
| 2019-03 | Varėnos r, sav, | Merkinė | Kauno g, | Paslaugų | 28000 | 250,49 | 2469 | 9,06 |
| Kapitalizavimo norma priimama | | | | | | | | 10,00 |

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.

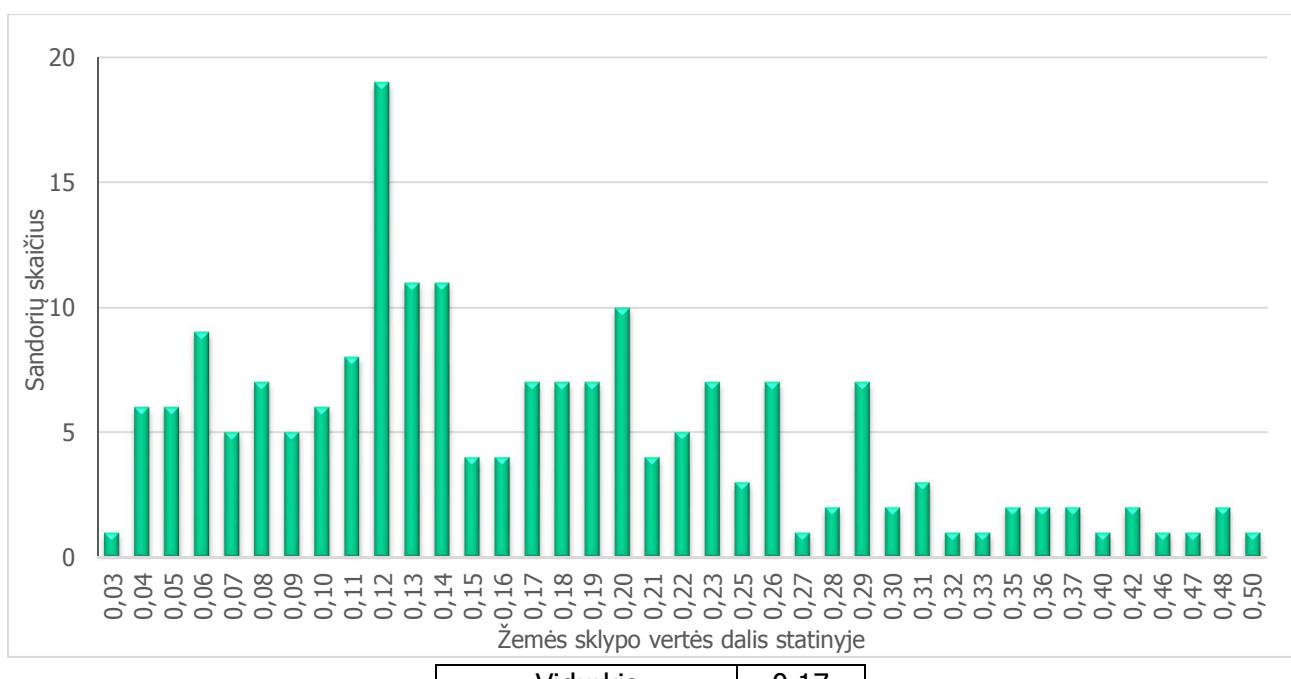
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ZVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 5.5 lentelėje:

5.5 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.



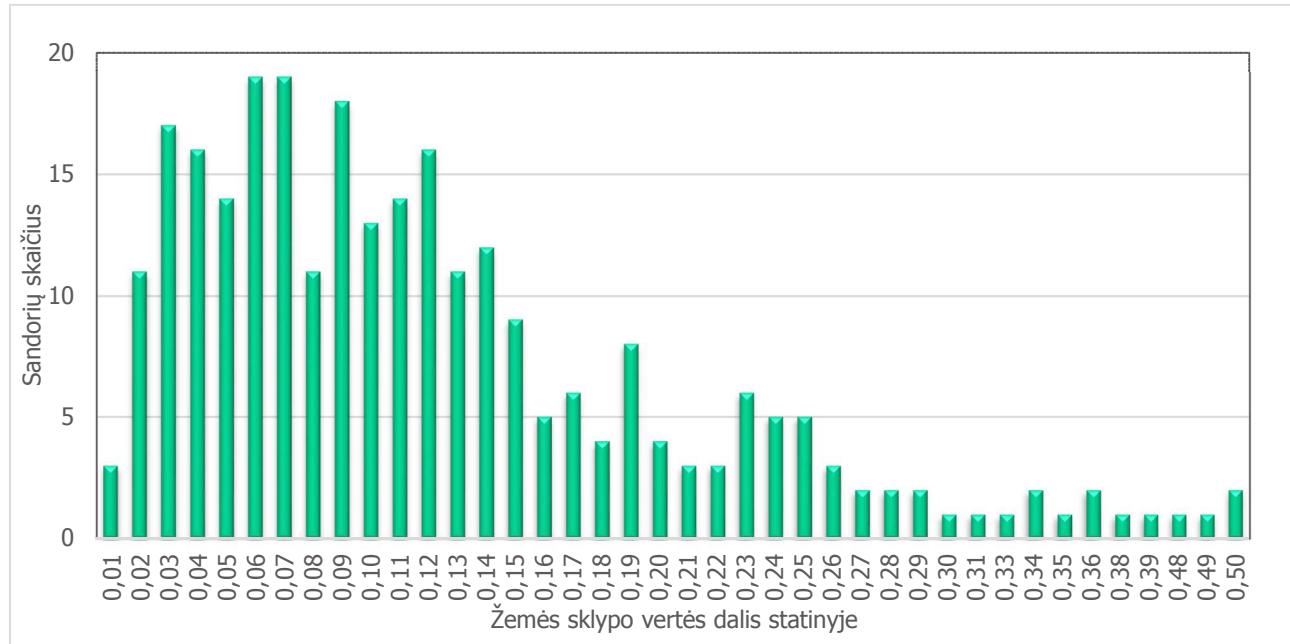
* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

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, likusiųose miesteliuose ir kaimuose analizė

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

▼ 6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

| Verčių zonos Nr. | Įvertintų daiktų skaičius | Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²) | Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²) | Verčių procentinis skirtumas (%) |
|---|---------------------------|--|---|----------------------------------|
| Administracinė ir gydymo paskirčių grupė | | | | |
| 25.1.1 | 150 | 152,52 | 131,44 | 16,04 |
| 25.1.3 | 10 | 126,71 | 107,40 | 17,98 |
| 25.1.4 | 1 | 108,68 | 95,46 | 13,85 |
| 25.1.5 | 62 | 138,11 | 121,72 | 13,47 |
| 25.1.6 | 2 | 146,19 | 128,88 | 13,43 |
| 25.1.7 | 83 | 126,88 | 110,57 | 14,75 |
| 25.1.8 | 1 | 141,65 | 123,86 | 14,37 |
| 25.2 | 22 | 74,89 | 65,17 | 14,92 |
| 25.3 | 2 | 55,64 | 48,46 | 14,83 |
| 25.4 | 2 | 51,99 | 44,63 | 16,49 |
| 25.6 | 4 | 33,17 | 28,54 | 16,21 |
| 25.7 | 1 | 27,70 | 23,83 | 16,24 |
| 25.8 | 3 | 32,40 | 27,94 | 15,94 |
| 25.11 | 4 | 34,69 | 29,81 | 16,37 |
| 25.12 | 26 | 21,62 | 18,65 | 15,91 |
| 25.13 | 3 | 16,73 | 14,38 | 16,35 |
| Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė | | | | |
| 25.1.1 | 155 | 278,97 | 273,44 | 2,02 |
| 25.1.3 | 10 | 233,98 | 230,44 | 1,54 |
| 25.1.5 | 182 | 255,76 | 246,86 | 3,60 |
| 25.1.6 | 2 | 212,53 | 204,76 | 3,79 |
| 25.1.7 | 47 | 247,37 | 228,49 | 8,26 |
| 25.1.8 | 1 | 389,25 | 384,36 | 1,27 |
| 25.2 | 30 | 144,72 | 135,21 | 7,03 |
| 25.3 | 6 | 134,17 | 126,56 | 6,01 |
| 25.4 | 7 | 152,11 | 151,67 | ,29 |
| 25.5 | 1 | 134,68 | 130,40 | 3,28 |
| 25.6 | 6 | 95,80 | 94,75 | 1,11 |
| 25.7 | 2 | 99,13 | 93,48 | 6,05 |
| 25.8 | 3 | 96,86 | 94,93 | 2,03 |
| 25.10 | 9 | 216,87 | 215,86 | ,47 |
| 25.11 | 3 | 111,53 | 110,63 | ,81 |
| 25.12 | 26 | 98,39 | 96,74 | 1,70 |
| 25.13 | 4 | 77,40 | 75,70 | 2,24 |

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

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objekto grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objekto grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusiuose nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomas rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežascių Marijampolės savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuočių nuomas sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kinas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomas kinas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomas kinas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomas rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinę 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 nuomas sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stagių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuojų 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 ekonominės logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominiių sąlygų tyrimu bei stebėjimu 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 lyginamuojų metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m^2);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamuju ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

| | |
|-----------------|--|
| S | objekto vidutinė rinkos vertė; |
| + | suma; |
| - | atimtis; |
| * ar × | daugyba; |
| / | dalyba; |
| $\wedge 1,1252$ | kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252; |
| = | lygybė. |

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

| Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys | Vertinimo atributo pavadinimas |
|---|--|
| Sn | Sienų medžiaga |
| Šl | Šildymas |
| Vnd | Vandentiekis |
| Kanal | Nuotekų šalinimas |
| IsApd | Apmūrytas |
| Duj | Dujos |
| Kv | Karštas vanduo |
| El | Elektra |
| Rūs | Rūsys |
| Bpl | Bendras plotas |
| PgNPI | Pagalbinis nenaudingasis plotas |
| RūsPl | Rūsių (pusrūsių) plotas |
| GarPl | Garažų plotas |
| PgPl | Pagalbinis plotas |
| Auk | Aukštas |
| AukSk | Aukštų skaičius (pastato) |
| Tūris | Tūris |
| StMt | Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis) |
| RkKr | Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai* |
| AmPb | Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato) |
| Kamb | Kambarių skaičius |
| Pask | Paskirtis |
| Zona | Verčių zona |
| NPask | Namo paskirtis |
| ObjTi | Objekto tipas |
| Auk1 | Pirmas aukštas |

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

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

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

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

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

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

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

2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

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

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

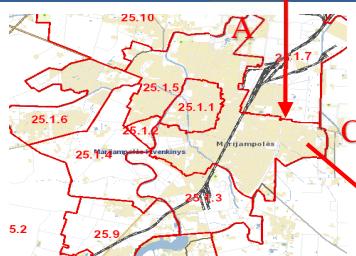
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).

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

Nekilnojamoj turto adresas:
savivaldybė, miestas,
miestelis, kaimas, gatvė, Nr.

Nekilnojamojo turto charakteristikos:

- naudojimo paskirtis;
 - bendras plotas (m^2);
 - statybos metai;
 - kitos charakteristikos, nurodytos vertinimo modelio kintamųjų ir jų reikšmių lentelėse.



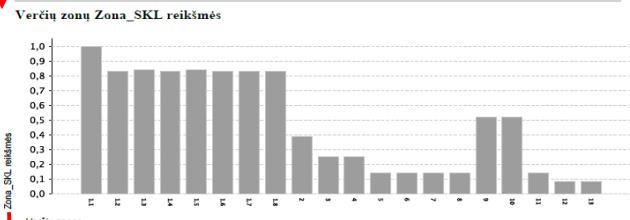
Šiauliai Savivaldybės teritorijos nekilnojamo turto verčių zonų žemėlapis (fragmentas)

B Vertinimo modelis

Marijampolės savivaldybė

Administracijos ir gydymo

Modelis Nr.: 18704. Zona_SKL^(0.79) x Sn_SKL^(1.19) x (1.1) ^ AmPb_BIN x (1.21) ^ RkRk_BIN x (0.99) ^ S1_BIN x (0.98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.6) x StMt_SKF^(0.68) x (187 x Bpl_RKS - 47 x PgPl_RKS)



Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė

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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Marijampolės miestas, Kauno gatvė;
 - verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 25.1.1;
 - naudojimo paskirtis: administracinė;
 - statybos metai: 1978;
 - sienų medžiaga: plytos;
 - bendras plotas: 66,21 kv. m;
 - pagrindinis plotas: 66,21 kv. m;
 - šildymas: bendras centrinis;
 - nuotekų šalinimas: komunalinis;
 - rekonstravimo / kapitalinio remonto metai: nėra;
 - atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra.

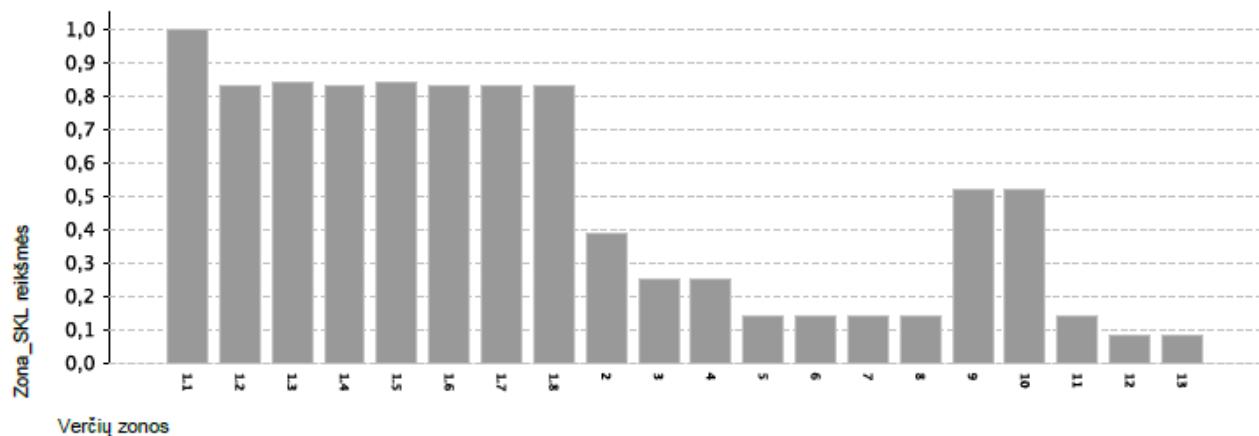
Administracijos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal administracijos ir gydymo paskirčių grupės modelį:

Modelis Nr.: 18704. Zona_SKL^(0,79) x Sn_SKL^(1,19) x (1,1) ^{AmPb_BIN} x (1,21) ^{RkKr_BIN} x (0,99) ^{Šl_BIN} x (0,98) ^{Kanal_BIN} x Bpl_SKF^(0,6) x StMt_SKF^(0,68) x (187 x Bpl_RKS -47 x PgPl_RKS)

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

Marijampolės mieste Kauno gatvė yra 25.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamujų taikymo sąlygos ir reikšmės:

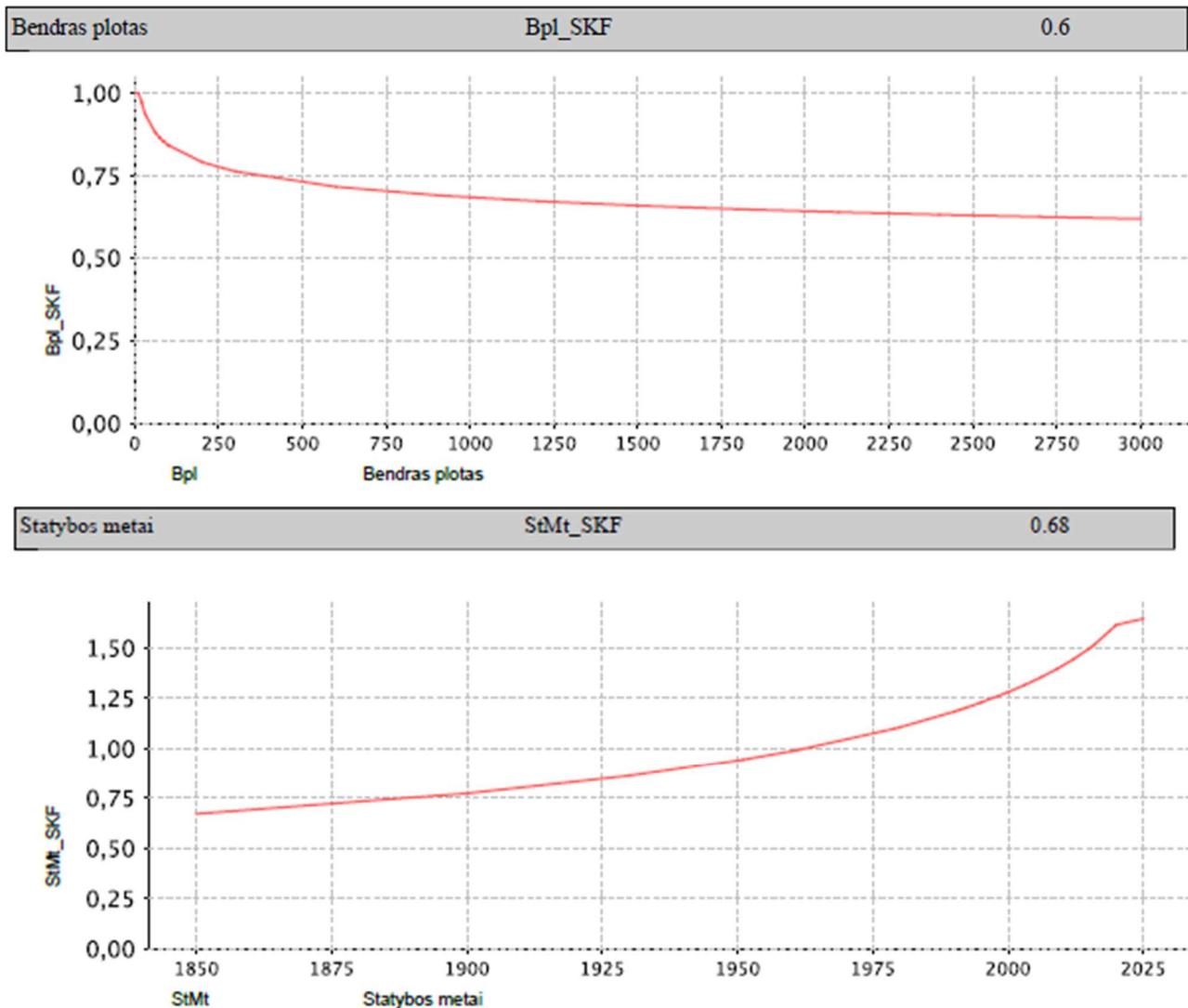
| Sienų medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 1.19 | |
|----------------------|-------------------|-----------------------------|------|----------------------|------|
| Akmenbetonis | 0.83 | Asbestcementinis su karkasu | 0.71 | Blokeliai | 1.0 |
| Gelžbetonio plokštės | 0.98 | Medis su karkasu | 0.83 | Metalas su karkasu | 0.83 |
| Molis | 0.71 | Monolitinis gelžbetonis | 0.98 | Plastikas su karkasu | 0.83 |
| Plytos | 1.0 | Rąstai | 0.83 | Stiklas su karkasu | 0.83 |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | | Pagrindas: 1.21 | |
|-------------------------------------|--------------------|-----|-----------|-----------------|--|
| | 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 | |

| Atnaujinimo (modernizavimo) metai | Laipsnis: AmPb_BIN | | | Pagrindas: 1.1 | |
|-----------------------------------|--------------------|-----|-----------|----------------|--|
| | 1000-2009 | 0.0 | 2010-2025 | 1.0 | |

| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | | Pagrindas: 0.99 | |
|----------------------------|------------------|-------------------|-----|-----------------|-----|
| Bendras centrinis šildymas | 0.0 | Vietinis šildymas | 1.0 | Nėra | 1.0 |
| Ind. centrinis šildymas | 0.0 | | | | |

| Nuotekų šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | | | Pagrindas: 0.98 | |
|---------------------|---------------------|------|-----|----------------------------|-----|
| Komunalinis nuotekų | 0.0 | Nėra | 1.0 | Vietinis nuotekų šalinimas | 0.0 |



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

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

$$S = 1^{0,79} \times 1^{1,19} \times 1,1^{0,0} \times 1,21^{0,0} \times 0,99^{0,0} \times 0,98^{0,0} \times 0,87^{0,6} \times 1,09^{0,68} \times (187 \times 66,21 - 47 \times 0,00) \\ = 12\ 076 \text{ Eur, suapvalinus} - 12\ 100 \text{ Eur.}$$

Išvada: vertinamo plytų mūro, 1978 m. statybos, $66,21 \text{ m}^2$ bendro ploto, be pagalbinio ploto, administracinės paskirties patalpų, esančių Marijampolės mieste, Kauno gatvėje, vidutinė rinkos vertė, nustatytą lyginamuju metodu, yra 12 100 Eur.

Taip pat, taikant lyginamajį 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, išraytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.

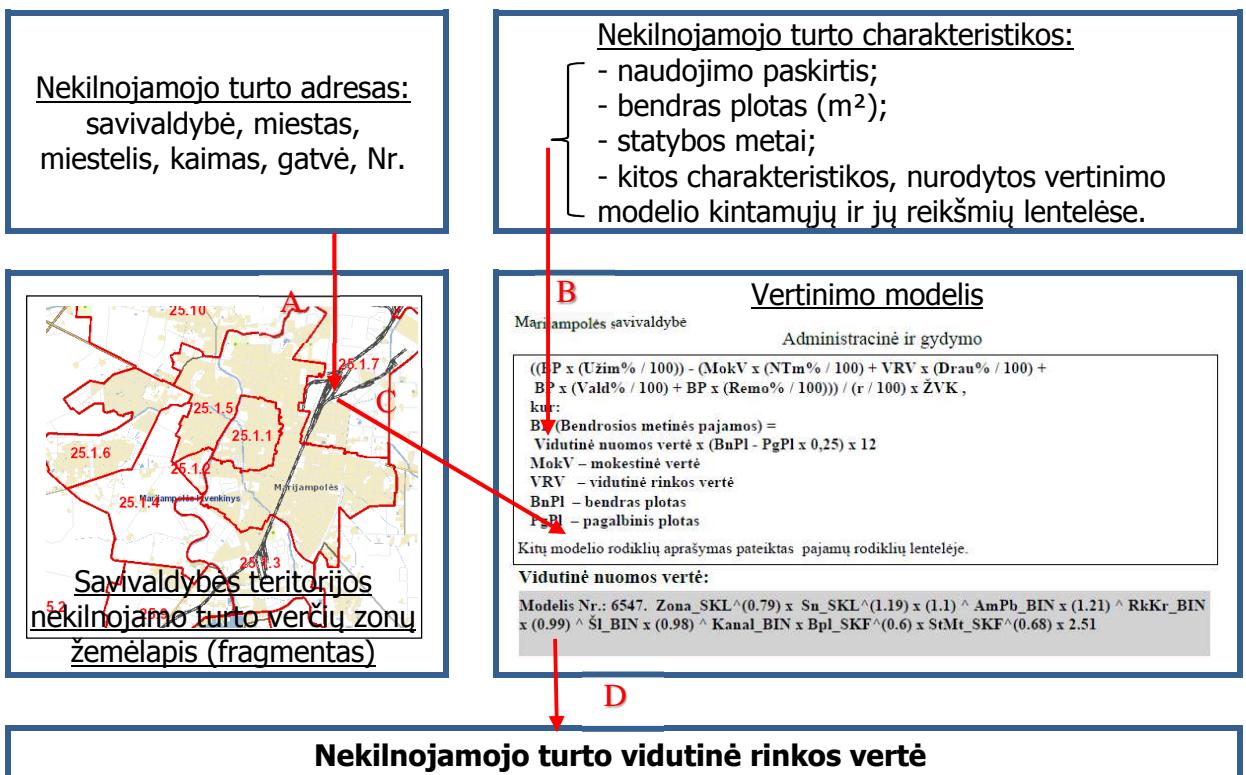
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

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

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

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

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



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

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

- adresas: Marijampolės miestas, Kauno gatvė;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 25.1.1;

- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1978;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 66,21 kv. m;
- pagrindinis plotas: 66,21 kv. m;
- šildymas: bendras centrinis;
- nuotekų šalinimas: komunalinis;
- rekonstravimo / kapitalinio remonto metai: nėra;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra.

Paslaugų paskirties objekto vidutinė nuomas vertė apskaičiuojama pagal administracinių ir gydymo paskirčių grupės modelį:

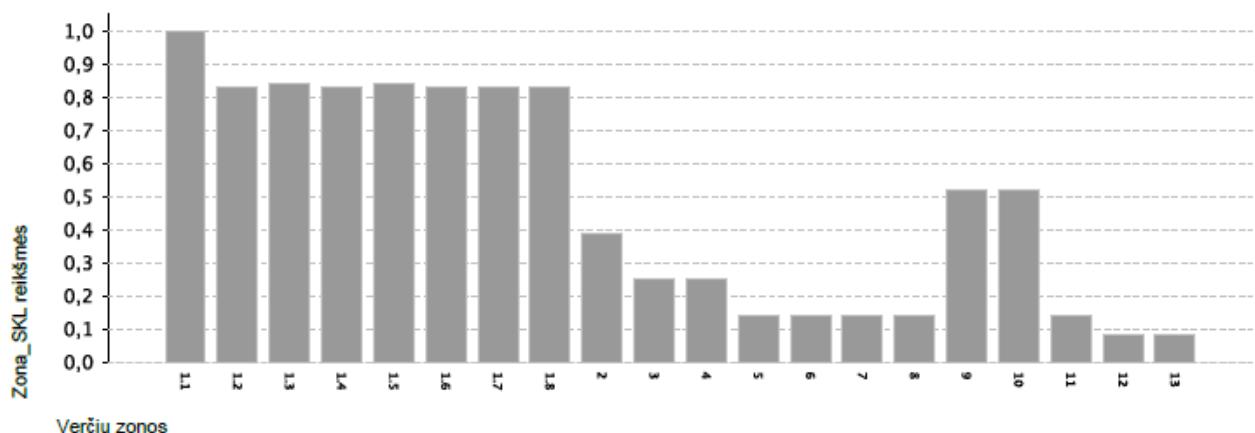
Vidutinė nuomas vertė:

Modelis Nr.: 6547. Zona_SKL^{0.79} x Sn_SKL^{1.19} x (1.1) ^{AmPb_BIN} x (1.21) ^{RkKr_BIN} x (0.99) ^{Šl_BIN} x (0.98) ^{Kanal_BIN} x Bpl_SKF^{0.6} x StMt_SKF^{0.68} x 2.51

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

Marijampolės miesto Kauno gatvė yra 25.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Administracinių ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

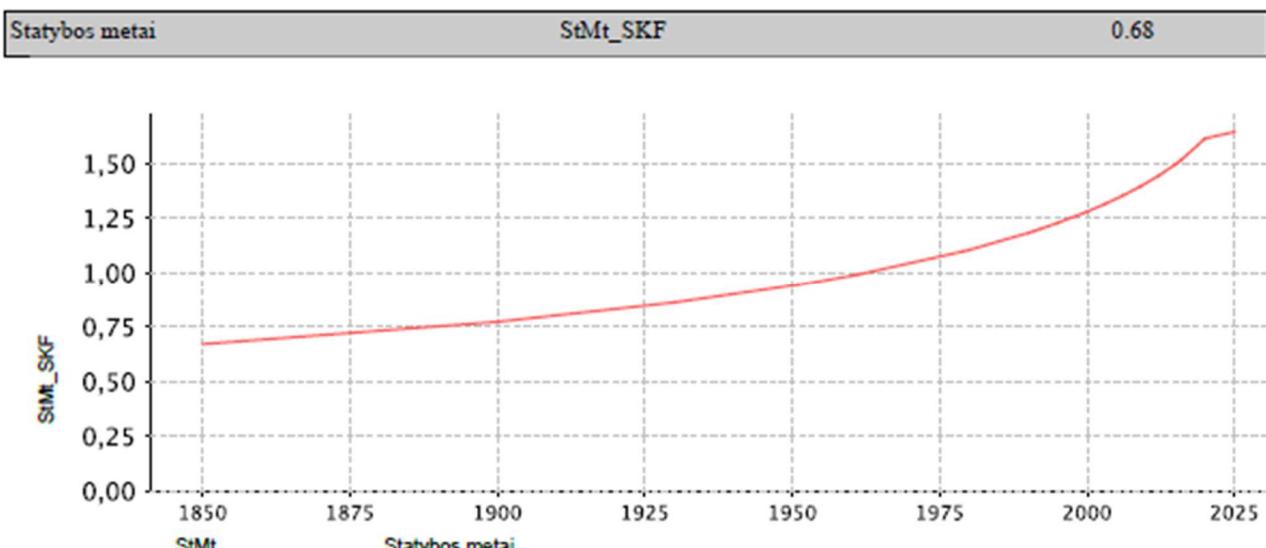
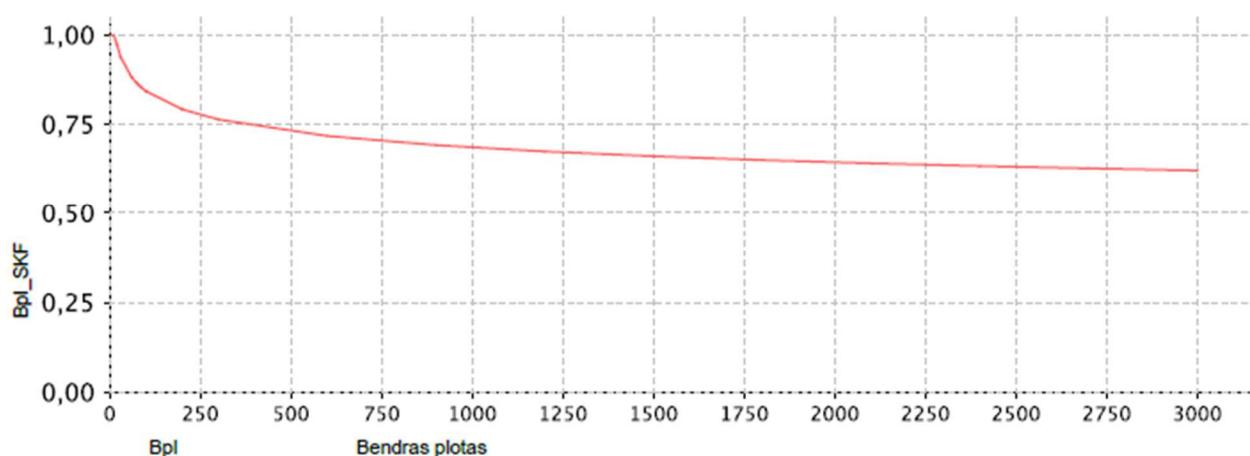
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamujų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Sienų medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 1.19 | |
|----------------------|-------------------|-----------------------------|------|----------------------|------|
| Akmenbetonis | 0.83 | Asbestcementinis su karkasu | 0.71 | Blokeliai | 1.0 |
| Gelžbetonio plokštės | 0.98 | Medis su karkasu | 0.83 | Metolas su karkasu | 0.83 |
| Molis | 0.71 | Monolitinis gelžbetonis | 0.98 | Plastikas su karkasu | 0.83 |
| Plytos | 1.0 | Rąstai | 0.83 | Stiklas su karkasu | 0.83 |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|-----|-------------------|-----|----------------------------|-----|
| Atnaujinimo (modernizavimo) metai | Laipsnis: AmPb_BIN | | Pagrindas: 1.1 | | | |
| | 1000-2009 | 0.0 | 2010-2025 | 1.0 | | |
| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.21 | | | |
| | 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 | | |
| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | Pagrindas: 0.99 | | | |
| | Bendras centrinis šildymas | 0.0 | Vietinis šildymas | 1.0 | Néra | 1.0 |
| | Ind. centrinis šildymas | 0.0 | | | | |
| Nuotekų šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | | Pagrindas: 0.98 | | | |
| | Komunalinis nuotekų | 0.0 | Néra | 1.0 | Vietinis nuotekų šalinimas | 0.0 |
| Bendras plotas | Bpl_SKF | | 0.6 | | | |



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

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

$$\text{Vidutinė nuomas vertė} = 1^{0,79} \times 1^{1,19} \times 1,1^{0,0} \times 1,21^{0,0} \times 0,99^{0,0} \times 0,98^{0,0} \times 0,87^{0,6} \times 1,09^{0,68} \times 2,51 = 2,45 \text{ Eur/m}^2/\text{mén.}$$

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

Marijampolės savivaldybė

Administracinė ir gydymo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

| Paskirtis: | Administracinė | |
|------------|----------------------------------|-----|
| Drau% | Draudimo išlaidų procentas | 0,1 |
| r | Kapitalizavimo norma | 10 |
| NTm% | NT mokesčio išlaidų procentas | 1 |
| Remo% | Remonto išlaidų procentas | 2 |
| Vald% | Turto valdymo išlaidų procentas | 2 |
| Užim% | Užimtumo procentas | 70 |
| ŽVK | Žemės vertės įtakos koeficientas | 0,9 |

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

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$BP = 2,45 \times (66,21 - 0,00 \times 0,25) \times 12 = 1946,57 \text{ Eur},$$

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

$$S = ((1946,57 \times (70/100)) - (12200 \times (1,0 / 100) + 12100 \times (0,1 / 100) + 1946,57 \times (2 / 100) + 1946,57 \times (2 / 100))) / (10/100) \times 0,9 = 10356 \text{ Eur, suapvalinus} - 10\ 400 \text{ Eur.}$$

Išvada: vertinamų 66,21 m² bendro ploto (be pagalbinio ploto) administracinių paskirties patalpų, esančių plytų mūro, 1978 m. statybos metų pastate, Marijampolės mieste, Kauno gatvėje, vidutinę rinkos vertę, nustatyta pajamų metodu, yra 10 400 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

Nekilnojamomojo turto vidutinę rinkos vertę apvalinama Nekilnojamomojo 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 – dešimtmis (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 Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registru 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 Registru centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>, vidutinės rinkos vertės – Registru 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.

Registru tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja ekspertė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001636)

Zita Savukaitienė

9. LITERATŪROS SARAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, *Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS)*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf>.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
11. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
12. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
13. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
14. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
15. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
16. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
17. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
18. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
19. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
20. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
21. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*. Prieiga per interneta: <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 Registru centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikti atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

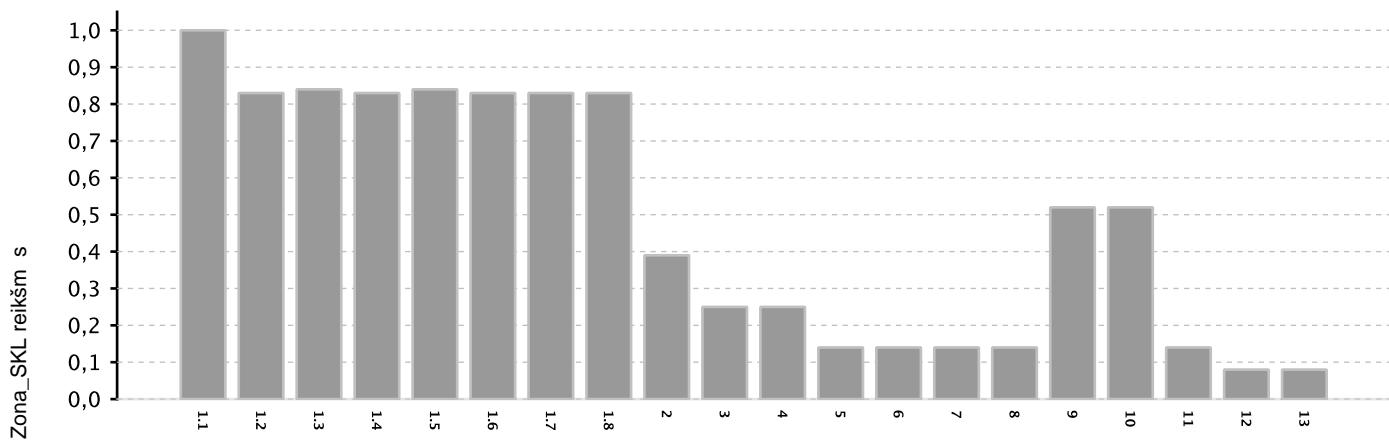
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracini ir gydymo

**Modelis Nr.: 18704. Zona_SKL^(0.79) x Sn_SKL^(1.19) x (1.1) ^{AmPb_BIN x (1.21)} ^
RkKr_BIN x (0.99) ^ Šl_BIN x (0.98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.6) x StMt_SKF^(0.68) x (187
x Bpl_RKS - 47 x PgPl_RKS)**

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Ver i zonas

Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 1.19 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Akmenbetonis | 0.83 | Asbestcementis su karkasu | 0.71 | Blokeliai | 1.0 |
| Gelžbetonio plokšt s | 0.98 | Medis su karkasu | 0.83 | Metalas su karkasu | 0.83 |
| Molis | 0.71 | Monolitinis gelžbetonis | 0.98 | Plastikas su karkasu | 0.83 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.83 | Stiklas su karkasu | 0.83 |

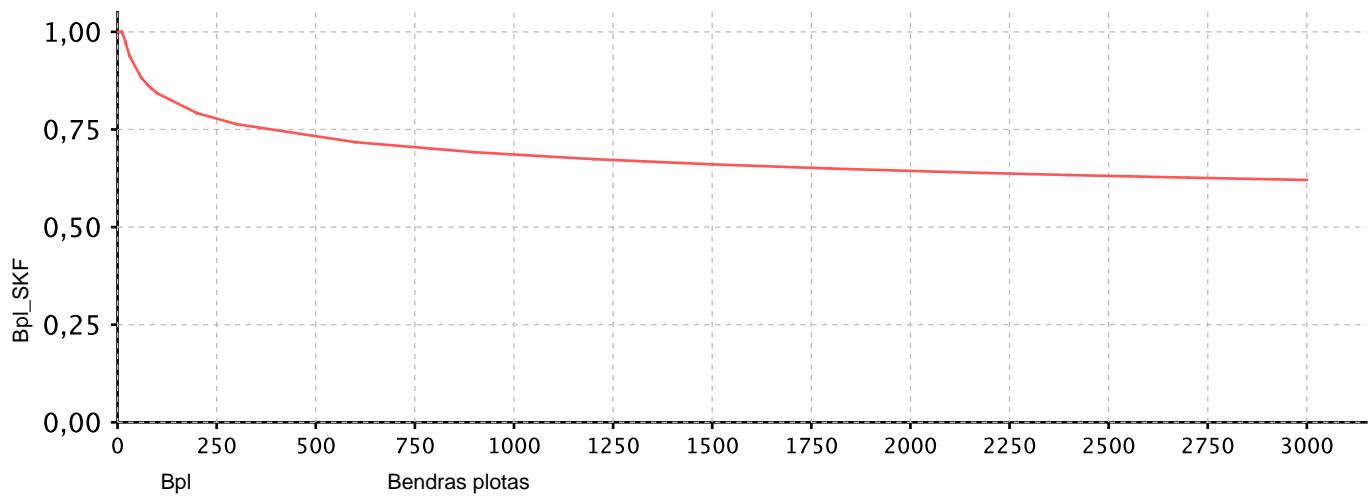
| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.21 | |
|-------------------------------------|--------------------|------------|-----------------|------------|
| | 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 |

| Atnaujinimo (modernizavimo) metai | Laipsnis: AmPb_BIN | | Pagrindas: 1.1 | |
|-----------------------------------|--------------------|------------|----------------|------------|
| | 1000-2009 | 0.0 | 2010-2025 | 1.0 |

| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | Pagrindas: 0.99 | |
|----------------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------|
| Bendras centrinis šildymas | 0.0 | Vietinis šildymas | 1.0 | N ra |
| Ind. centrinis šildymas | 0.0 | | | 1.0 |

| Nuotek šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | | Pagrindas: 0.98 | |
|--------------------|---------------------|------|-----------------|---------------------------|
| Komunalinis nuotek | 0.0 | N ra | 1.0 | Vietinis nuotek šalinimas |

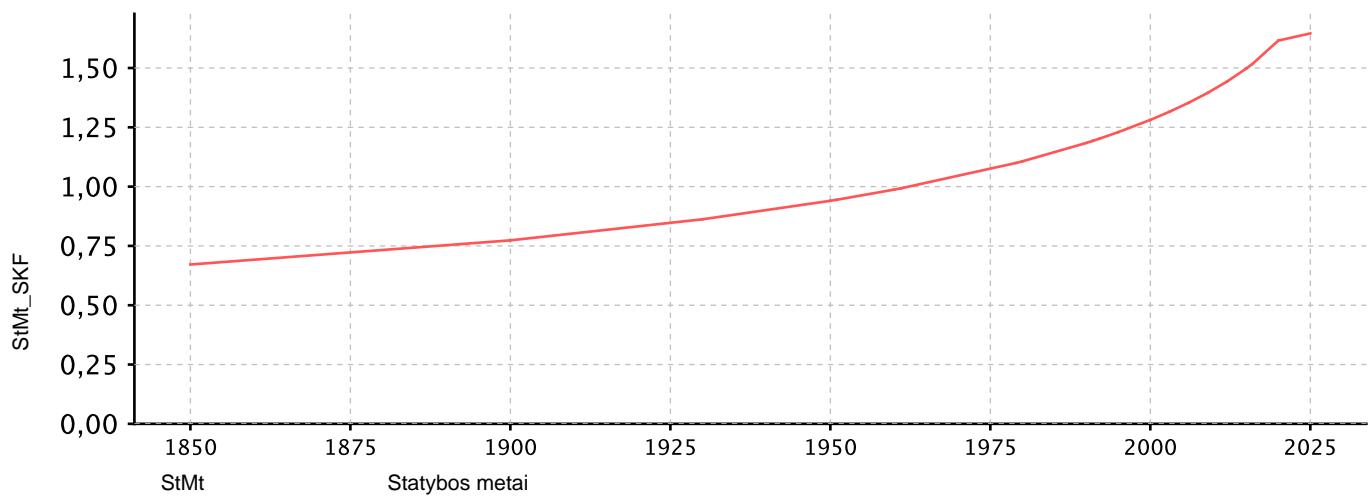
| Bendras plotas | Bpl_SKF | | 0.6 | |
|----------------|---------|--|-----|--|
| | | | | |



Statybos metai

StMt_SKF

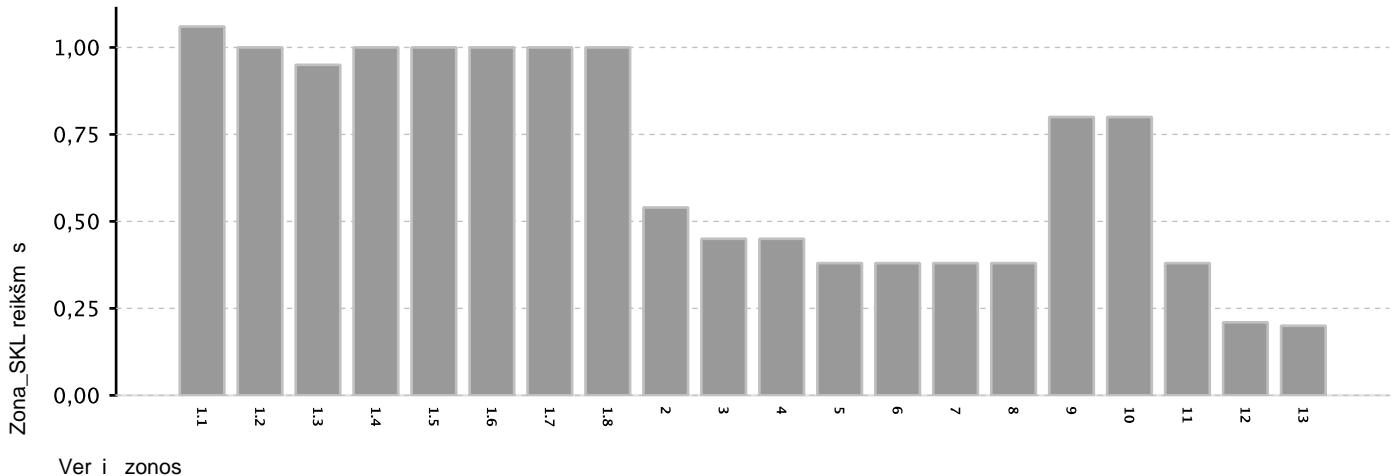
0,68



Bendrabu iai

Modelis Nr.: 18702. Zona_SKL^(1.02) x Sn_SKL^(0.5) x (1.22) [^] RkKr_BIN x (1.05) [^] AmPb_BIN x (0.97) [^] AukV_BIN x (0.96) [^] Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.54) x StMt_SKF^(0.76) x (238 x Bpl_RKS - 59.5 x PgNPl_RKS - 59.5 x R sPl_RKS - 59.5 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.5 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Akmenbetonis | 0.77 | Asbestcementis su karkasu | 0.52 | Blokeliai | 1.0 |
| Gelžbetonio plokšt s | 1.0 | Medis su karkasu | 0.52 | Metalas su karkasu | 0.77 |
| Molis | 0.52 | Monolitinis gelžbetonis | 1.0 | Plastikas su karkasu | 0.77 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.43 | Stiklas su karkasu | 0.71 |

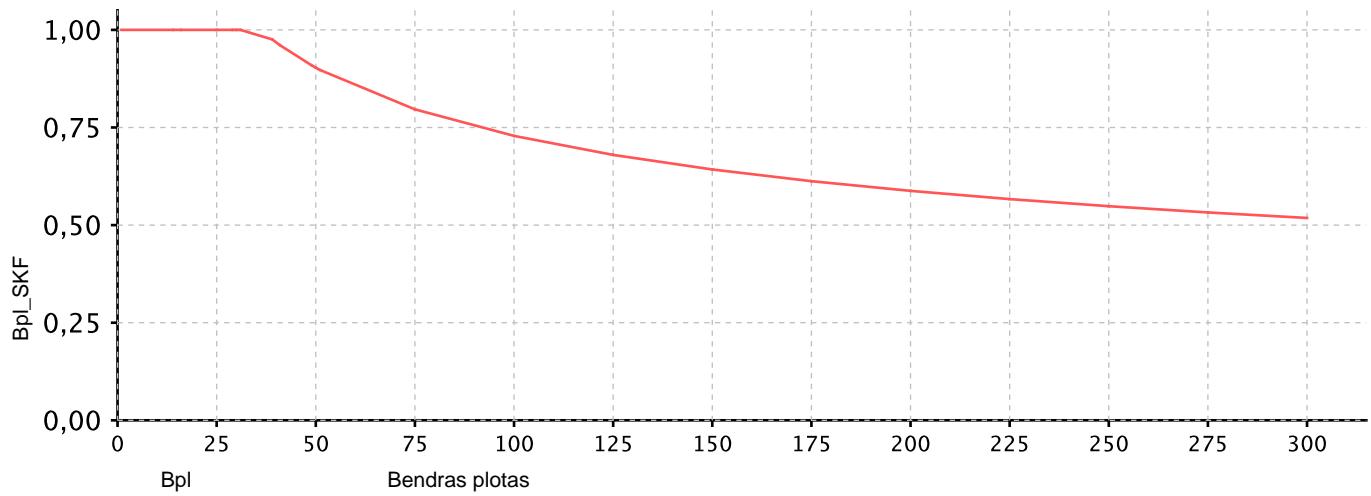
| Atnaujinimo (modernizavimo) metai | Laipsnis: AmPb_BIN | | Pagrindas: 1.05 | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|--|
| 1000-2009 | 0.0 | 2010-2025 | 1.0 | |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.22 | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|--|
| 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 | |

| Viršutinis aukštas | Laipsnis: AukV_BIN | | Pagrindas: 0.97 | |
|--------------------|--------------------|--|-----------------|--|
| 1-1 | 1.0 | | | |

| Nuotek šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | | Pagrindas: 0.96 | |
|--------------------|---------------------|------|-----------------|--------------------------------------|
| Komunalinis nuotek | 0.0 | N ra | 1.0 | Vietinis nuotek šalinimas 0.0 |

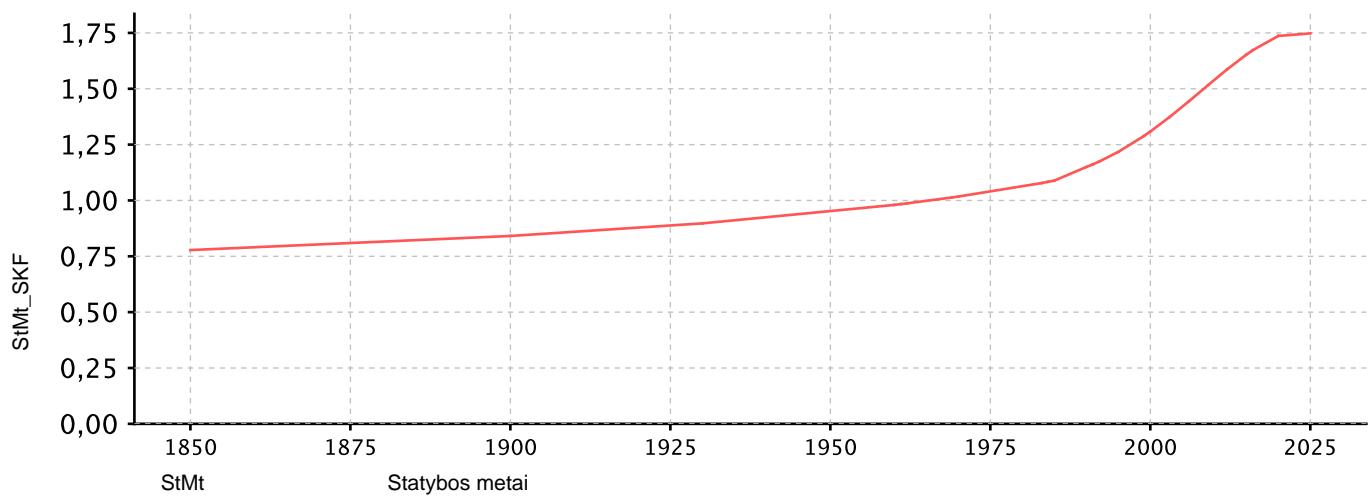
| Bendras plotas | Bpl_SKF | | 0.54 | |
|----------------|---------|--|------|--|
| | | | | |



Statybos metai

StMt_SKF

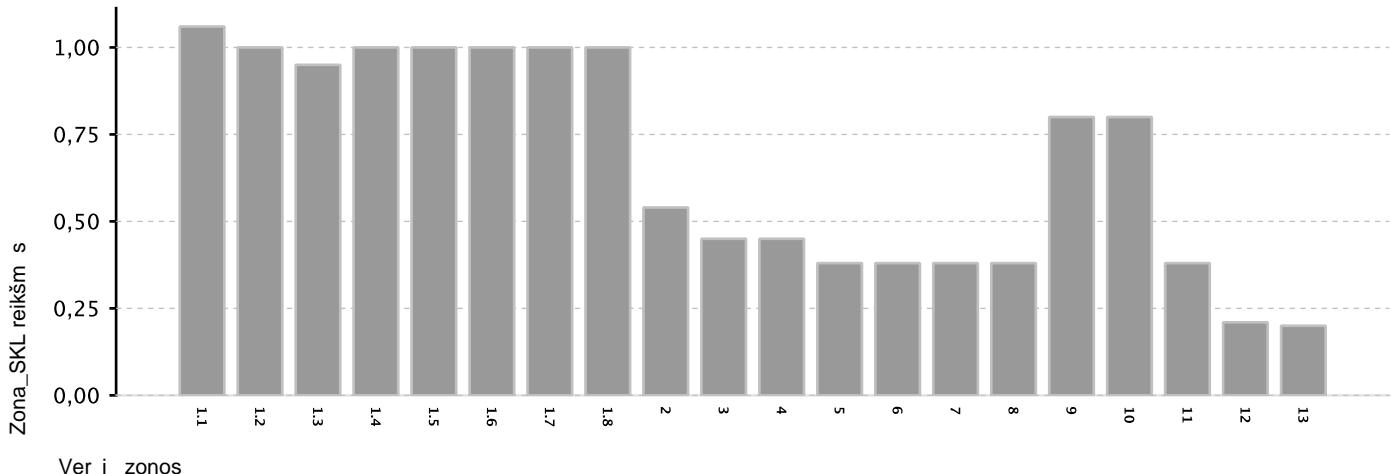
0.76



Butai

Modelis Nr.: 18701. Zona_SKL^(1.02) x Sn_SKL^(0.5) x (1.05) [^] AmPb_BIN x (1.22) [^] RkKr_BIN x (0.97) [^] AukV_BIN x (0.96) [^] Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.54) x StMt_SKF^(0.76) x (497 x Bpl_RKS - 124 x PgNPl_RKS - 124 x R_sPl_RKS - 124 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.5 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Akmenbetonis | 0.75 | Asbestcementis su karkasu | 0.49 | Blokeliai | 1.04 |
| Gelžbetonio plokšt s | 1.0 | Medis su karkasu | 0.49 | Metalas su karkasu | 0.75 |
| Molis | 0.49 | Monolitinis gelžbetonis | 1.1 | Plastikas su karkasu | 0.75 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.4 | Stiklas su karkasu | 0.75 |

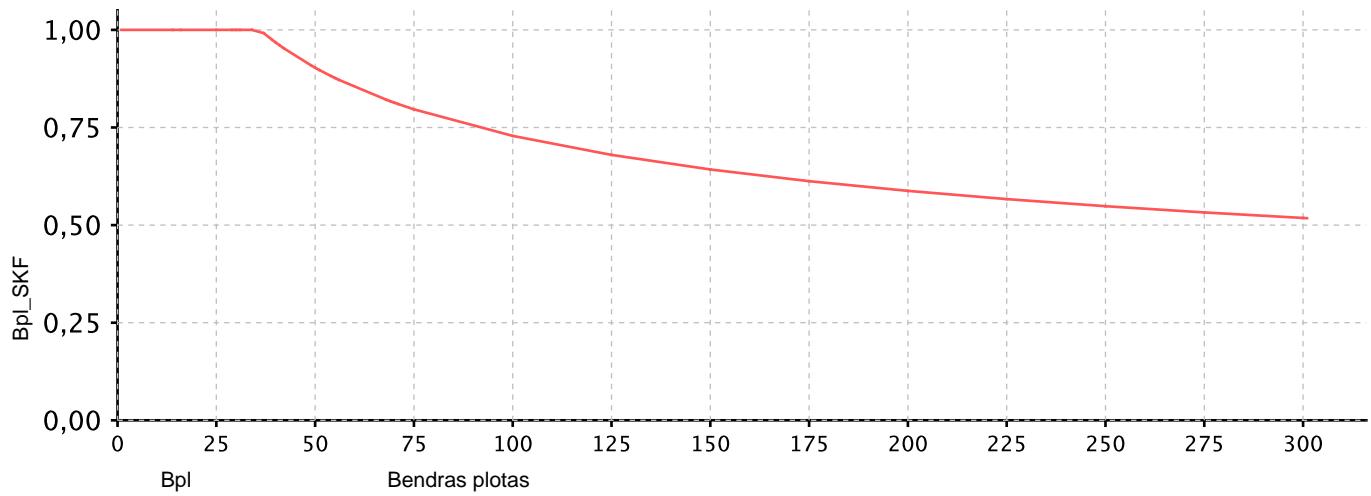
| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.22 | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|--|
| 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 | |

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

| Viršutinis aukštas | Laipsnis: AukV_BIN | | Pagrindas: 0.97 | |
|--------------------|--------------------|--|-----------------|--|
| 1-1 | 1.0 | | | |

| Nuotek šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | | Pagrindas: 0.96 | |
|--------------------|---------------------|------|-----------------|--------------------------------------|
| Komunalinis nuotek | 0.0 | N ra | 1.0 | Vietinis nuotek šalinimas 0.0 |

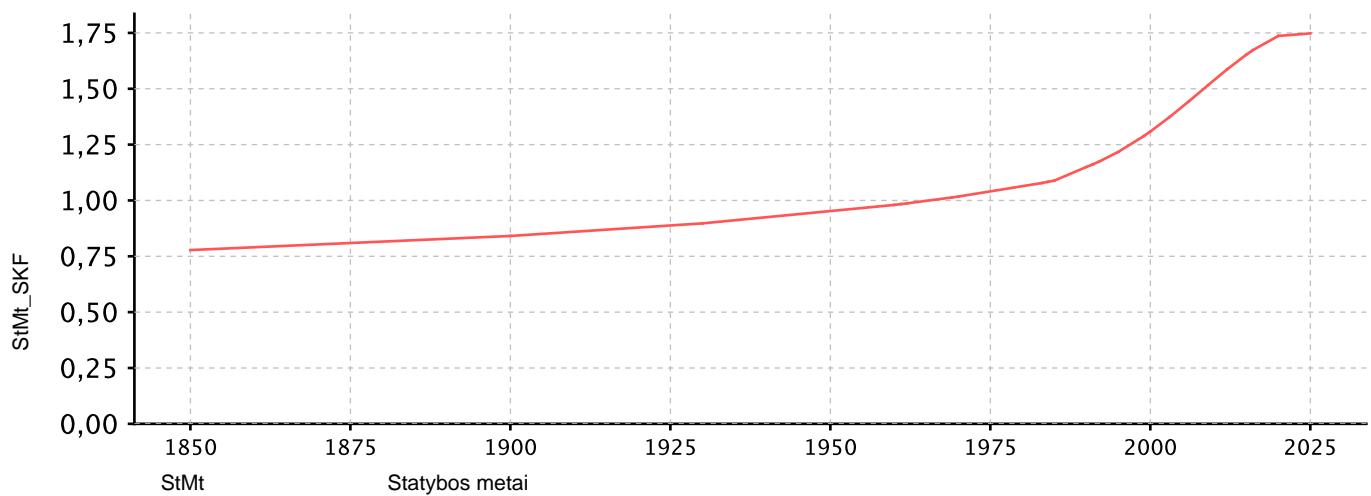
| Bendras plotas | Bpl_SKF | | 0.54 | |
|----------------|---------|--|------|--|
| | | | | |



Statybos metai

StMt_SKF

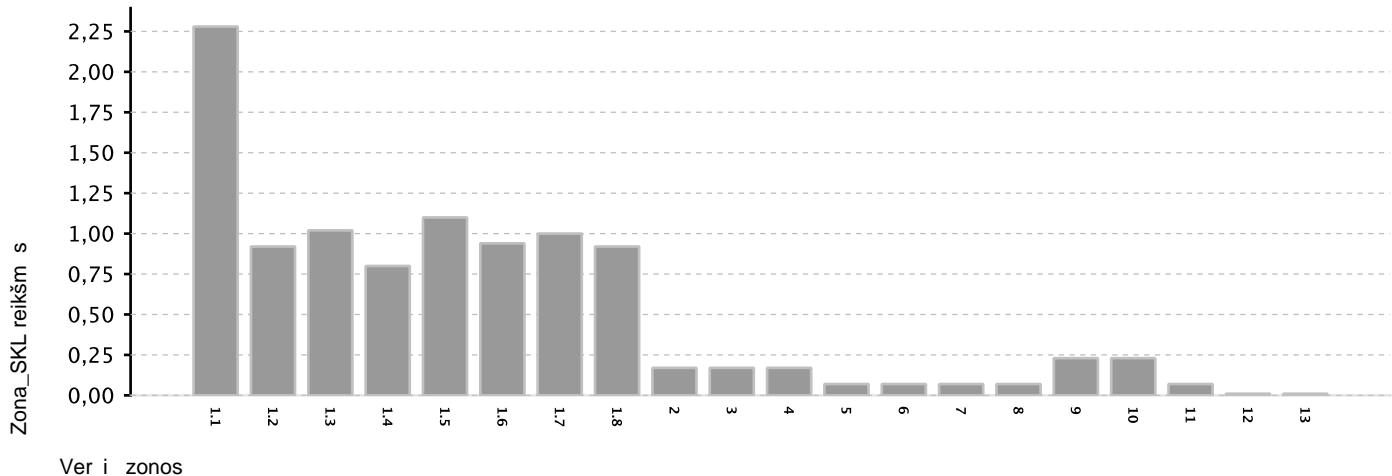
0.76



Garažai

Modelis Nr.: 18705. Zona_SKL^{0.4} x Sn_SKL^{0.95} x (1.1) [^] RkKr_BIN x Bpl_SKF^{1.2} x StMt_SKF^{1.2} x (79 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s

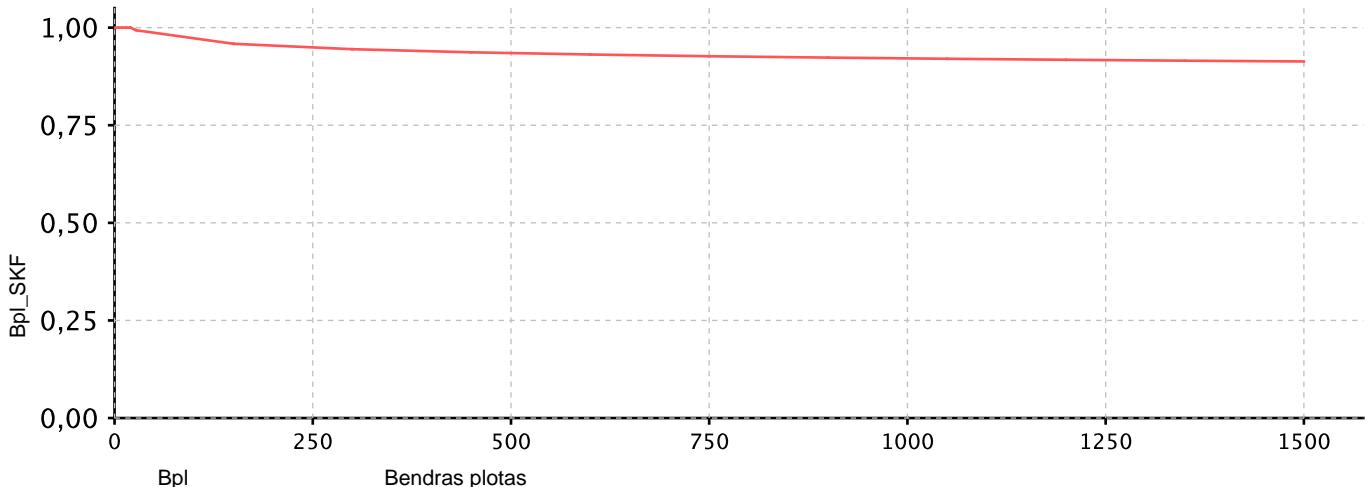


Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

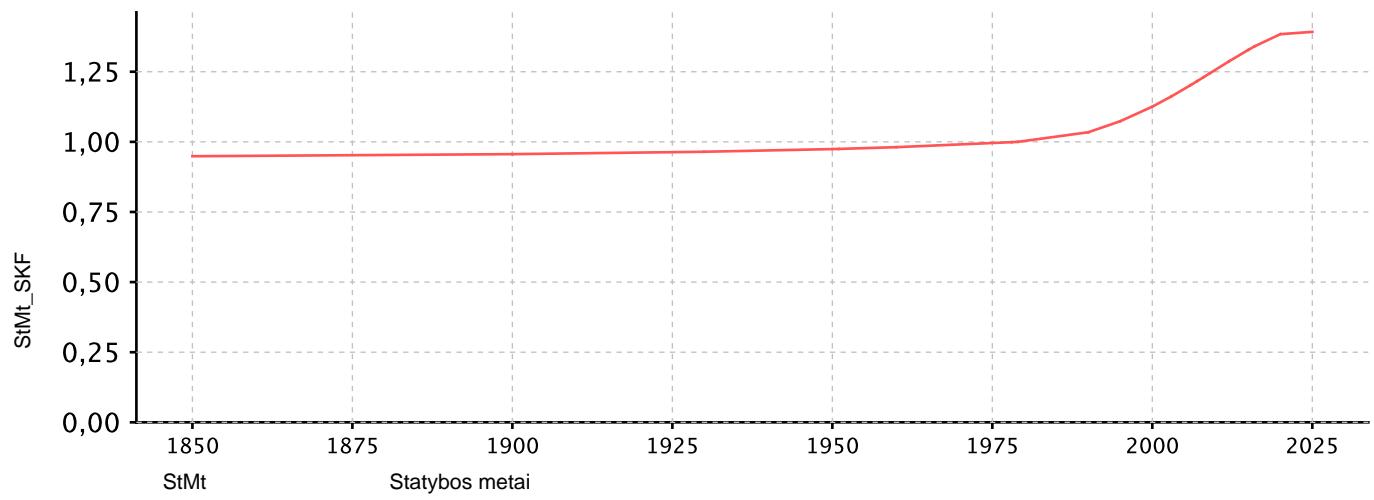
| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.95 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Akmenbetonis | 0.68 | Asbestcementis su karkasu | 0.32 | Blokeliai | 1.03 |
| Gelžbetonio plokšt s | 0.94 | Medis su karkasu | 0.32 | Metalas su karkasu | 0.32 |
| Molis | 0.32 | Monolitinis gelžbetonis | 0.94 | Plastikas su karkasu | 0.85 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.68 | Stiklas su karkasu | 0.85 |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.1 | |
|-------------------------------------|--------------------|------------|----------------|------------|
| | 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 |

| Bendras plotas | Bpl_SKF | 1.2 |
|----------------|---------|-----|
|----------------|---------|-----|



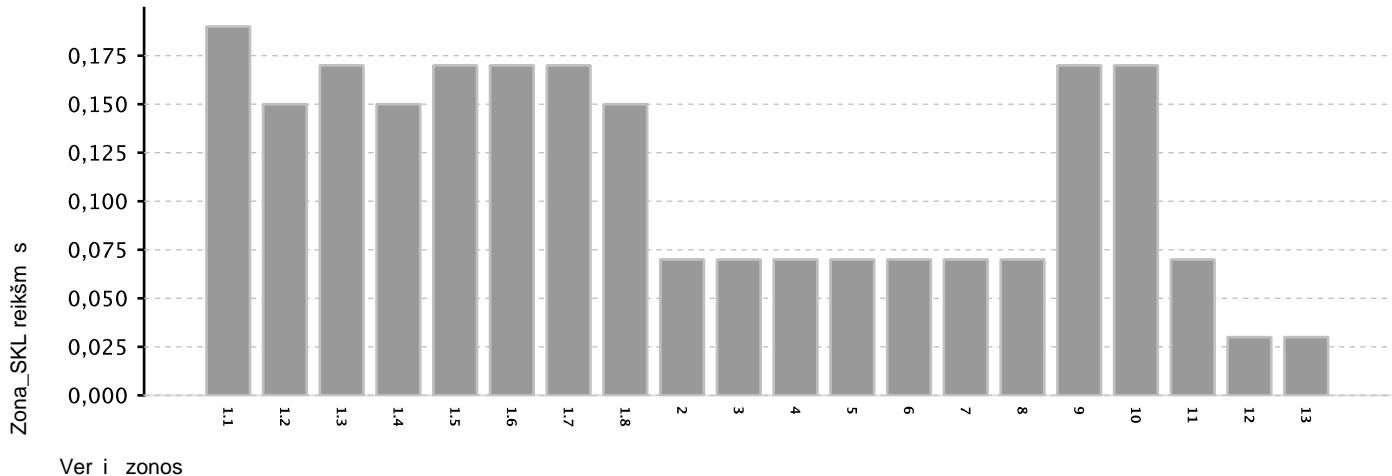
| Statybos metai | StMt_SKF | 1.2 |
|----------------|----------|-----|
|----------------|----------|-----|



Kult ros ir mokslo

Modelis Nr.: 18706. Zona_SKL^(0.7) x Sn_SKL^(0.9) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.1) [^] AmPb_BIN x (1.2) [^] Šl_BIN x Bpl_SKF^(0.6) x StMt_SKF^(0.8) x (615 x Bpl_RKS - 153 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

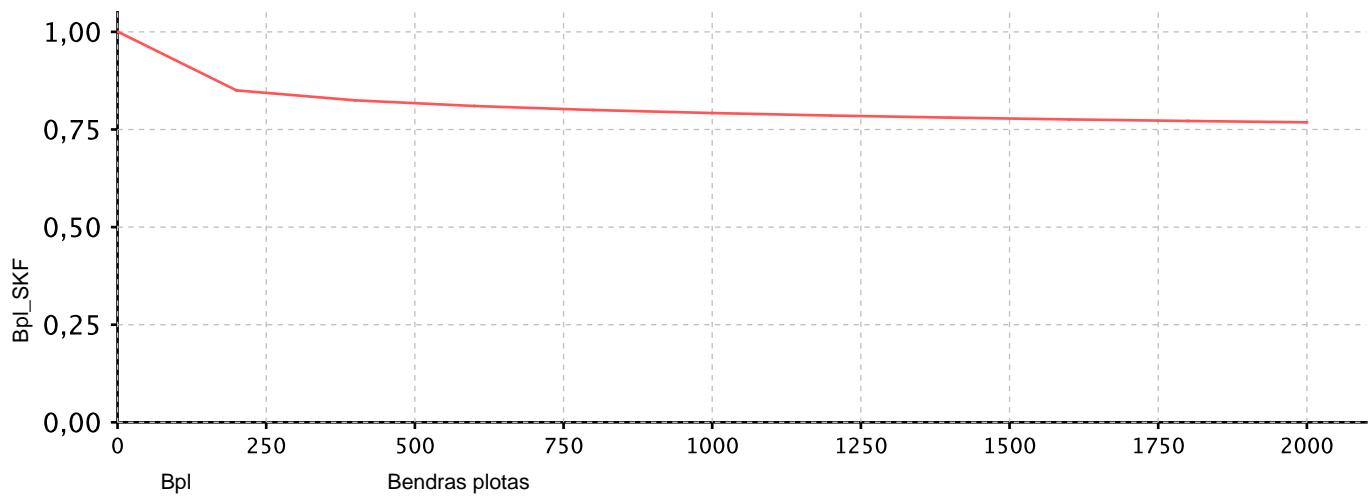
| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.9 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|------------|----------------------|------------|
| Akmenbetonis | 0.9 | Asbestcementis su karkasu | 0.6 | Blokeliai | 0.9 |
| Gelžbetonio plokšt s | 0.9 | Medis su karkasu | 0.6 | Metalas su karkasu | 0.9 |
| Molis | 0.4 | Monolitinis gelžbetonis | 0.9 | Plastikas su karkasu | 0.5 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.8 | Stiklas su karkasu | 0.9 |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.15 | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|--|
| 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 | |

| Atnaujinimo (modernizavimo) metai | Laipsnis: AmPb_BIN | | Pagrindas: 1.1 | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|----------------|--|
| 1000-2009 | 0.0 | 2010-2025 | 1.0 | |

| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | Pagrindas: 1.2 | |
|----------------------------|------------------|-------------------|----------------|------------|
| Bendras centrinis šildymas | 1.0 | Vietinis šildymas | 1.0 | N ra |
| Ind. centrinis šildymas | 1.0 | | | 0.0 |

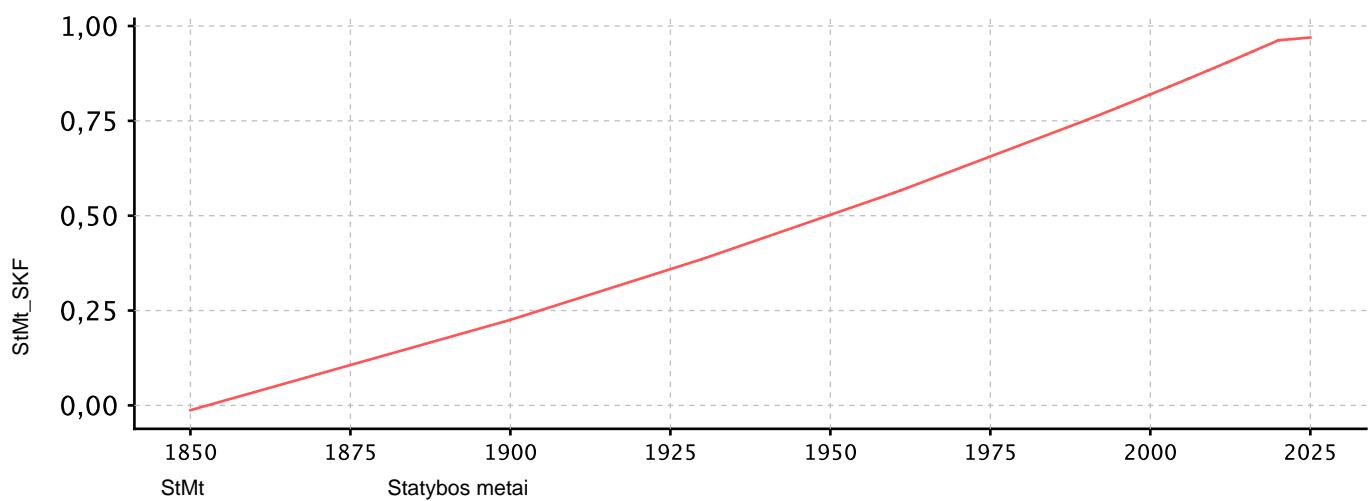
| Bendras plotas | Bpl_SKF | | 0.6 |
|----------------|---------|--|-----|
| | | | |



Statybos metai

StMt_SKF

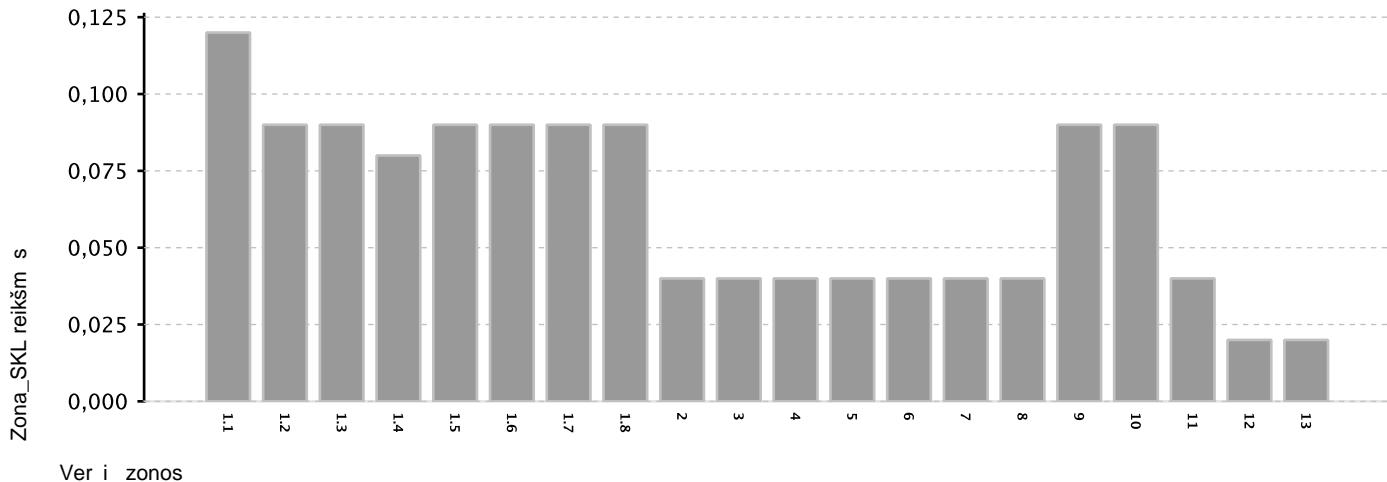
0.8



Pagalbinio kio pastatai

Modelis Nr.: 18709. Zona_SKL^(0.7) x Sn_SKL^(0.9) x (1.08) [^] RkKr_BIN x (1.15) [^] Šl_BIN x (1.05) [^] Kanal_BIN x T_{ris_SKF}^(0.8) x StMt_SKF^(0.8) x (75 x T_{ris_RKS})

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

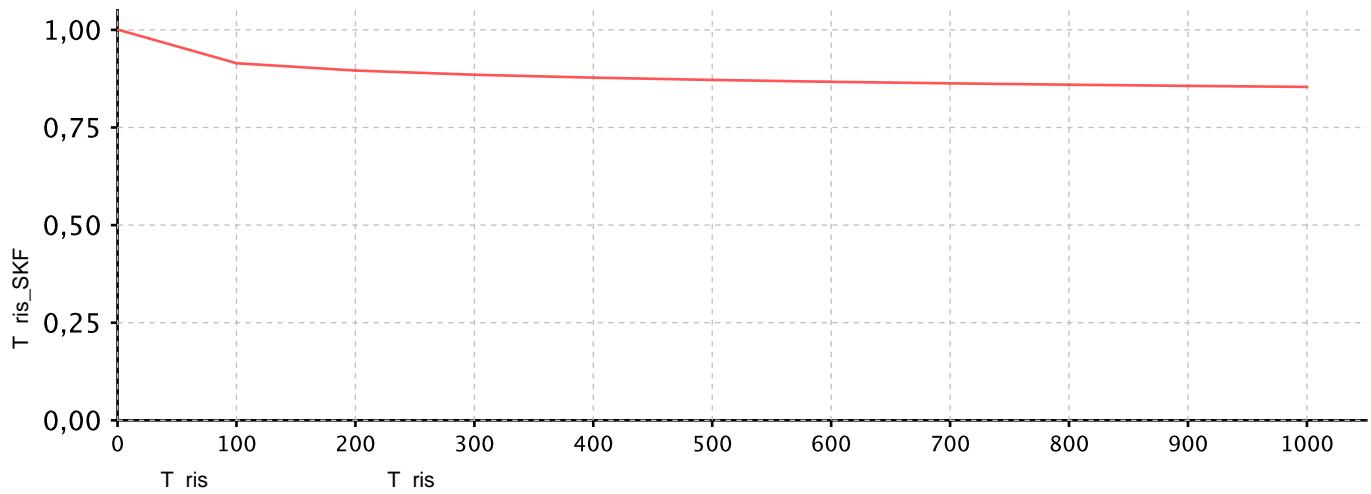
| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.9 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|------------|----------------------|------------|
| Akmenbetonis | 0.9 | Asbestcementis su karkasu | 0.6 | Blokeliai | 0.8 |
| Gelžbetonio plokšt s | 1.0 | Medis su karkasu | 0.6 | Metalas su karkasu | 0.6 |
| Molis | 0.3 | Monolitinis gelžbetonis | 0.9 | Plastikas su karkasu | 0.5 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.8 | Stiklas su karkasu | 0.3 |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.08 | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|--|
| 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 | |

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

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

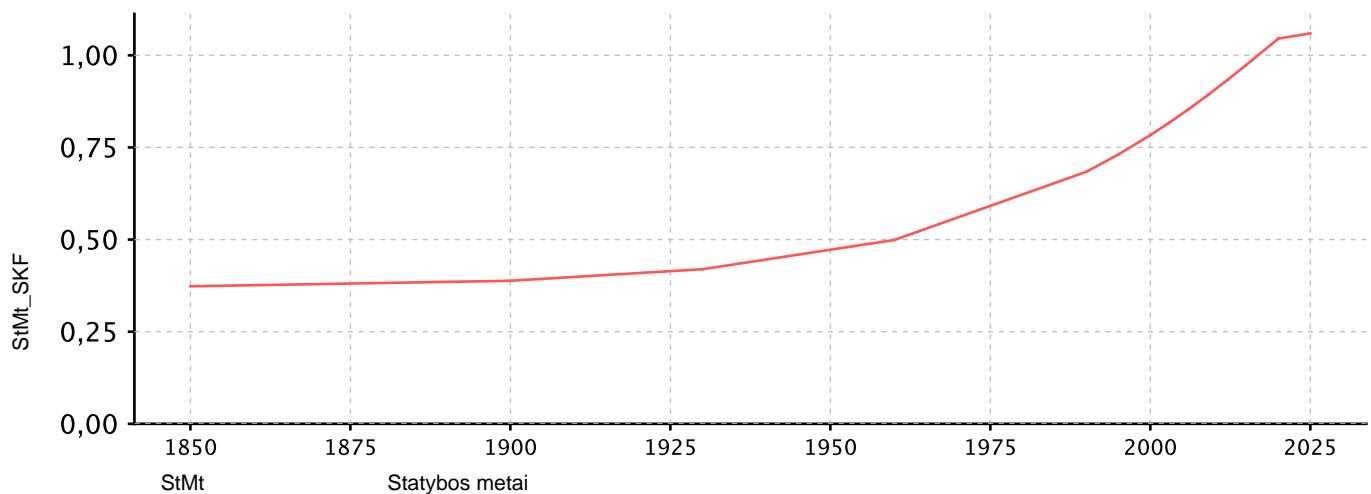
| T _{ris} | T _{ris_SKF} | 0.8 |
|------------------|----------------------|-----|
| | | |



Statybos metai

StMt_SKF

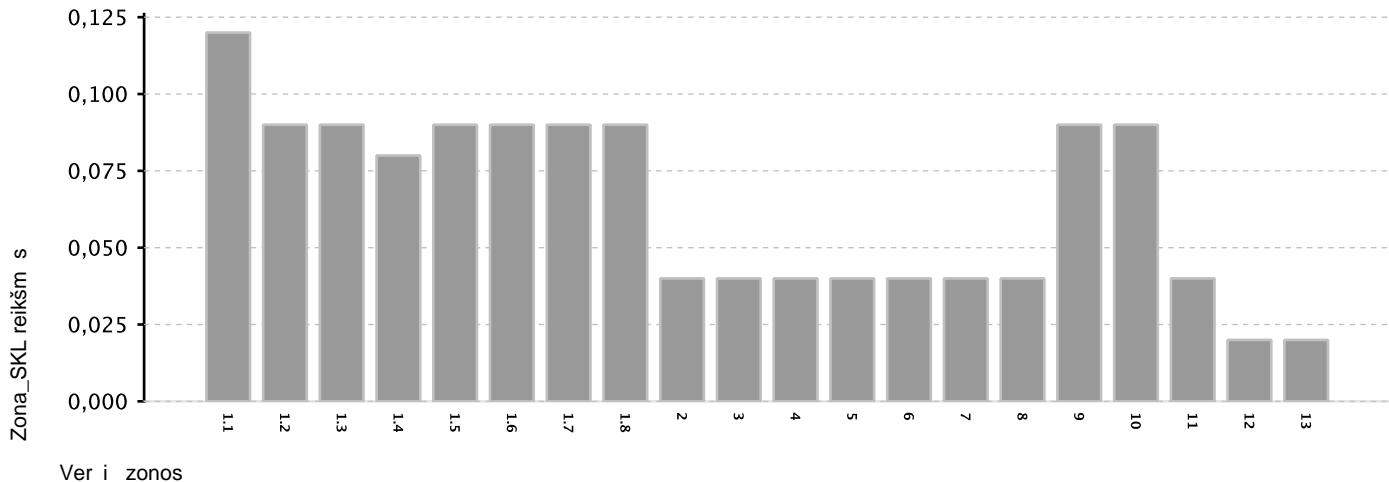
0.8



Pagalbinio kio patalpos

Modelis Nr.: 18710. Zona_SKL^(0.7) x Sn_SKL^(0.9) x (1.08) [^] RkKr_BIN x (1.15) [^] Šl_BIN x (1.05) [^] Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1.3) x StMt_SKF^(0.8) x (215 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

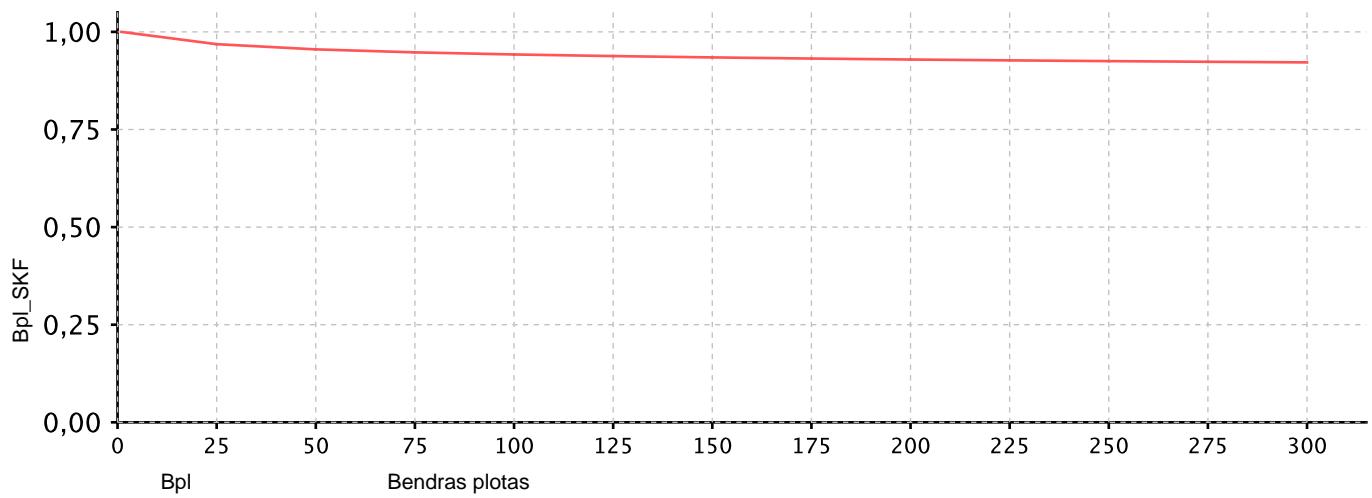
| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.9 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|------------|----------------------|------------|
| Akmenbetonis | 0.9 | Asbestcementis su karkasu | 0.6 | Blokeliai | 0.8 |
| Gelžbetonio plokšt s | 1.0 | Medis su karkasu | 0.6 | Metalas su karkasu | 0.6 |
| Molis | 0.3 | Monolitinis gelžbetonis | 0.9 | Plastikas su karkasu | 0.5 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.8 | Stiklas su karkasu | 0.3 |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.08 | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|--|
| 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 | |

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

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

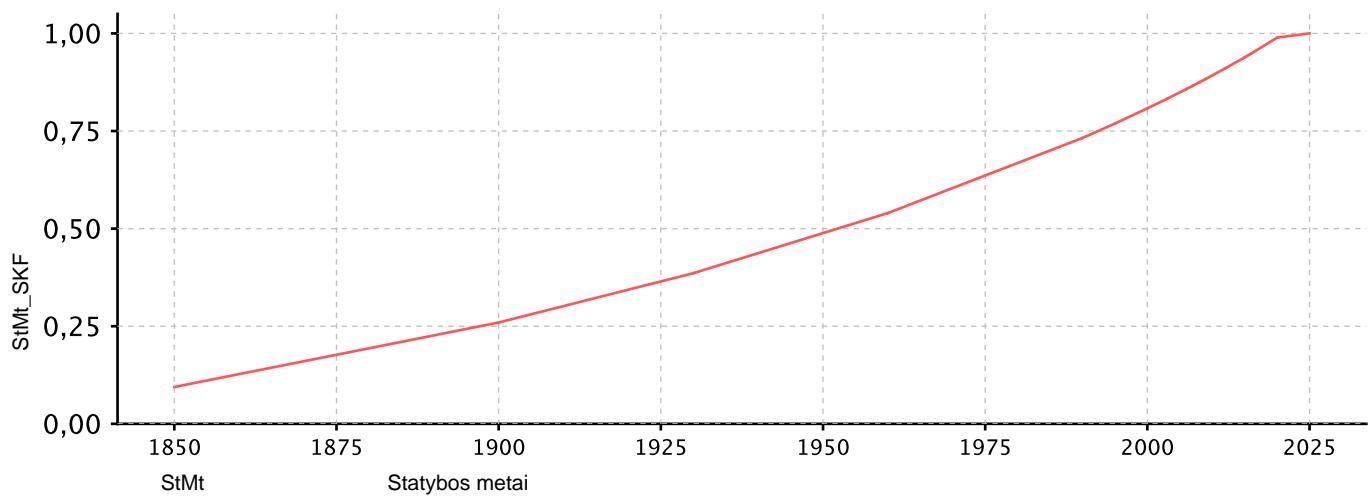
| Bendras plotas | Bpl_SKF | | 1.3 | |
|----------------|---------|--|-----|--|
| | | | | |



Statybos metai

StMt_SKF

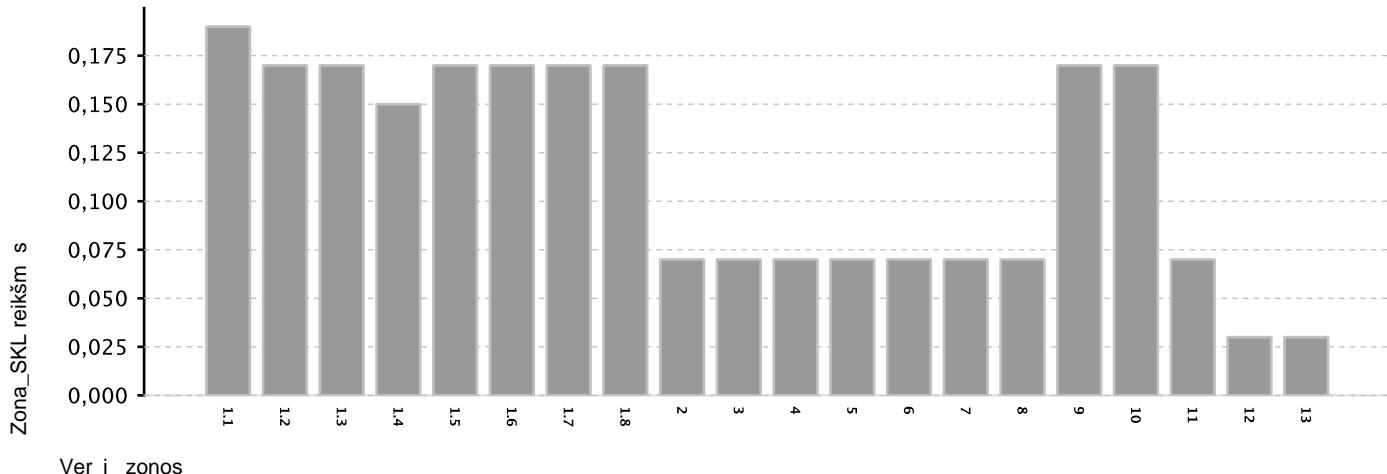
0.8



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 18707. Zona_SKL^(0.7) x Sn_SKL^(0.9) x (1.1) ^{AmPb_BIN x (1.17)} ^{RkKr_BIN x (1.2)} ^{Šl_BIN x Bpl_SKF^(0.55)} ^{x StMt_SKF^(0.8)} x (790 x Bpl_RKS - 195 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

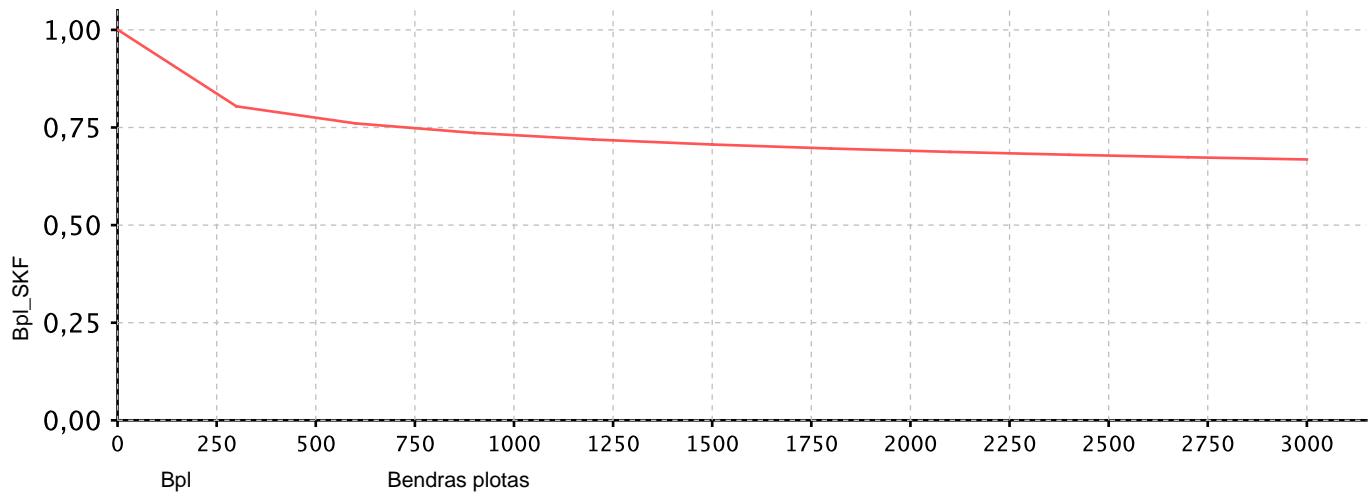
| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.9 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|------------|----------------------|------------|
| Akmenbetonis | 0.9 | Asbestcementis su karkasu | 0.6 | Blokeliai | 0.9 |
| Gelžbetonio plokšt s | 0.9 | Medis su karkasu | 0.6 | Metalas su karkasu | 0.9 |
| Molis | 0.4 | Monolitinis gelžbetonis | 0.9 | Plastikas su karkasu | 0.5 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.8 | Stiklas su karkasu | 0.9 |

| Atnaujinimo (modernizavimo) metai | Laipsnis: AmPb_BIN | | Pagrindas: 1.1 |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|----------------|
| 1000-2009 | 0.0 | 2010-2025 | 1.0 |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.17 |
|-------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|
| 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 |

| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | Pagrindas: 1.2 |
|----------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| Bendras centrinis šildymas | 1.0 | Vietinis šildymas | 1.0 |
| Ind. centrinis šildymas | 1.0 | | N ra |

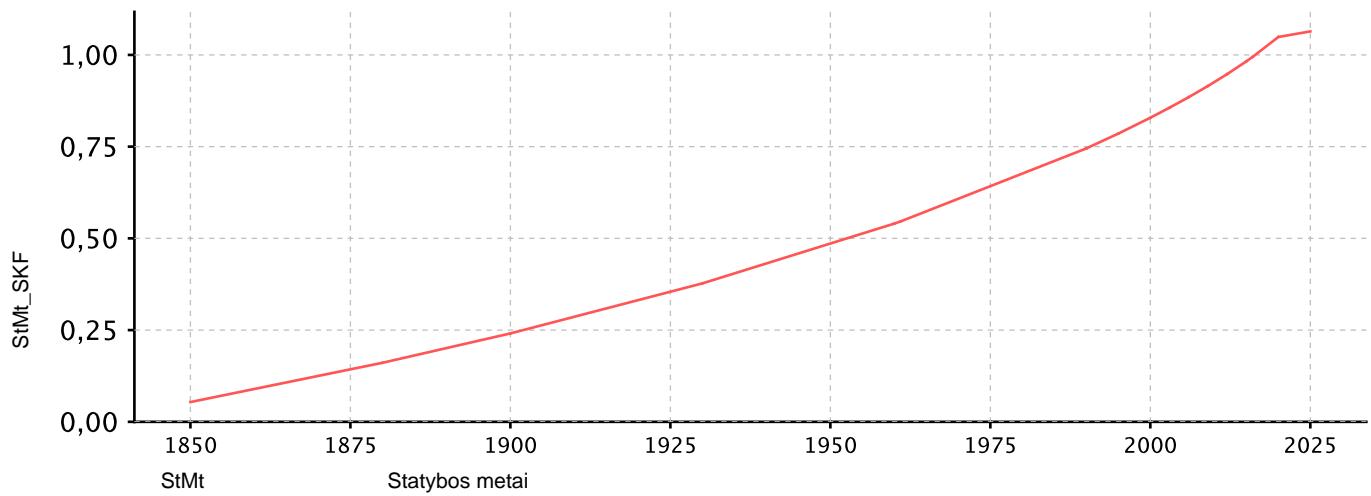
| Bendras plotas | Bpl_SKF | | 0.55 |
|----------------|---------|--|------|
| | | | |



Statybos metai

StMt_SKF

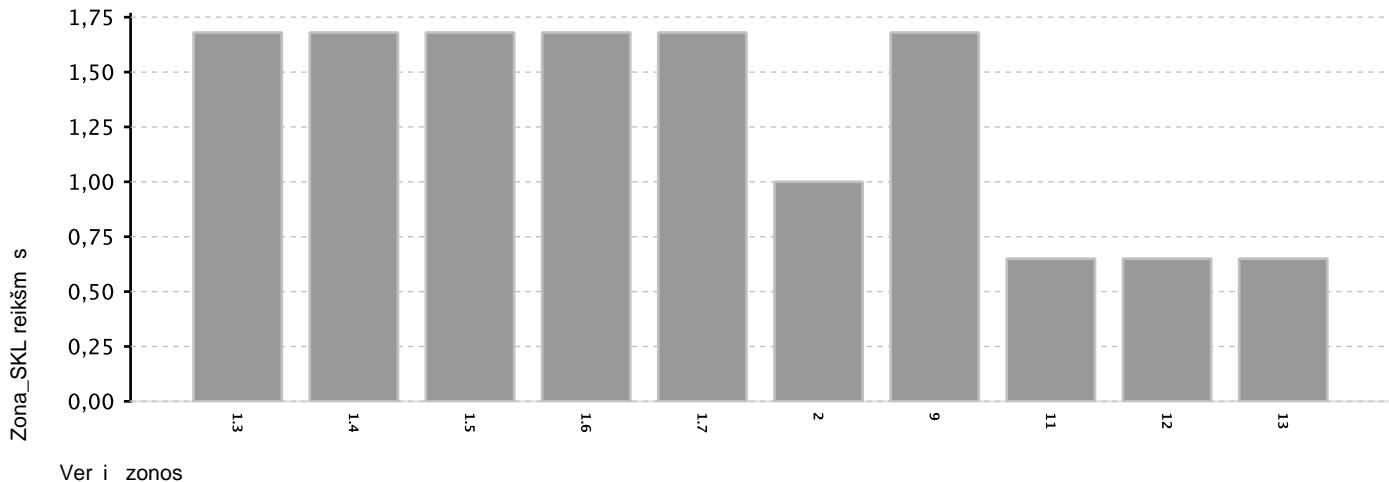
0.8



Sod pastatai

Modelis Nr.: 18708. Zona_SKL^(1.2) x Sn_SKL^(0.55) x (1.2) [^] RkKr_BIN x (0.98) [^] Šl_BIN x (0.9) [^] Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.8) x StMt_SKF^(0.83) x (188 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

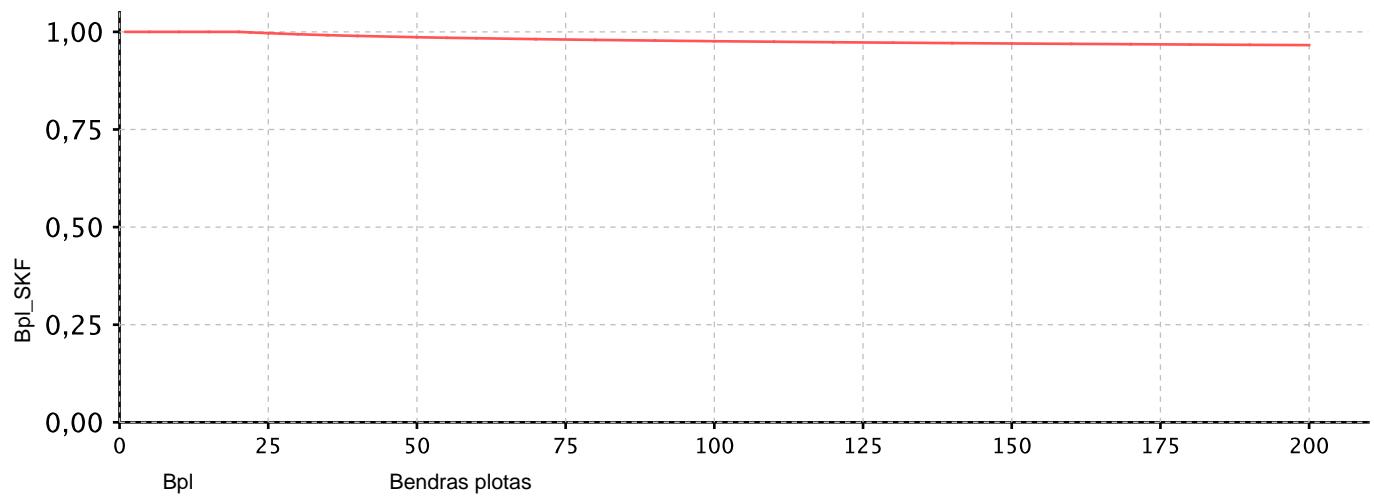
| Sien medžiagos | | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.55 | |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| | Akmenbetonis | 1.0 | Asbestcementis su karkasu | 0.87 | Blokeliai | 1.06 |
| | Gelžbetonio plokšt s | 0.94 | Medis su karkasu | 0.87 | Metalas su karkasu | 0.87 |
| | Molis | 0.87 | Monolitinis gelžbetonis | 1.0 | Plastikas su karkasu | 0.87 |
| | Plytos | 1.0 | R stai | 0.84 | Stiklas su karkasu | 0.87 |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | | Laipsnis: RkKr_BIN | | | Pagrindas: 1.2 | |
|-------------------------------------|-----------|--------------------|-----------|------------|----------------|--|
| | 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 | | |

| Šildymas | | Laipsnis: Šl_BIN | | | Pagrindas: 0.98 | |
|----------|----------------------------|------------------|-------------------|------------|-----------------|------------|
| | Bendras centrinis šildymas | 0.0 | Vietinis šildymas | 1.0 | N ra | 1.0 |
| | Ind. centrinis šildymas | 0.0 | | | | |

| Nuotek šalinimas | | Laipsnis: Kanal_BIN | | | Pagrindas: 0.9 | |
|------------------|--------------------|---------------------|------|------------|---------------------------|------------|
| | Komunalinis nuotek | 0.0 | N ra | 1.0 | Vietinis nuotek šalinimas | 0.0 |

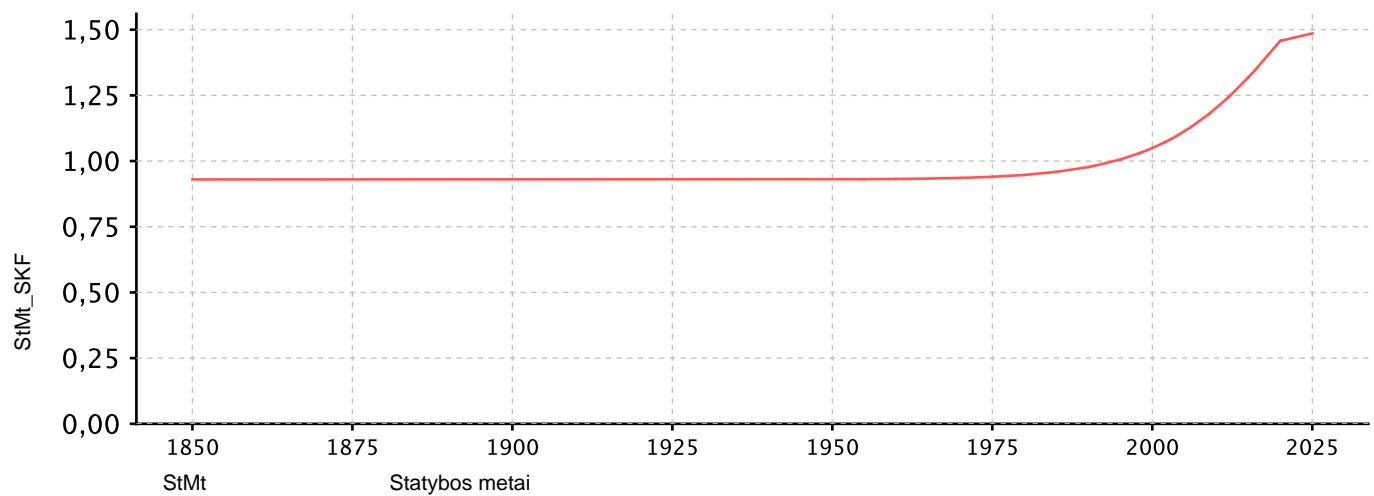
| Bendras plotas | | Bpl_SKF | | | 0.8 | |
|----------------|--|---------|--|--|-----|--|
| | | | | | | |



Statybos metai

StMt_SKF

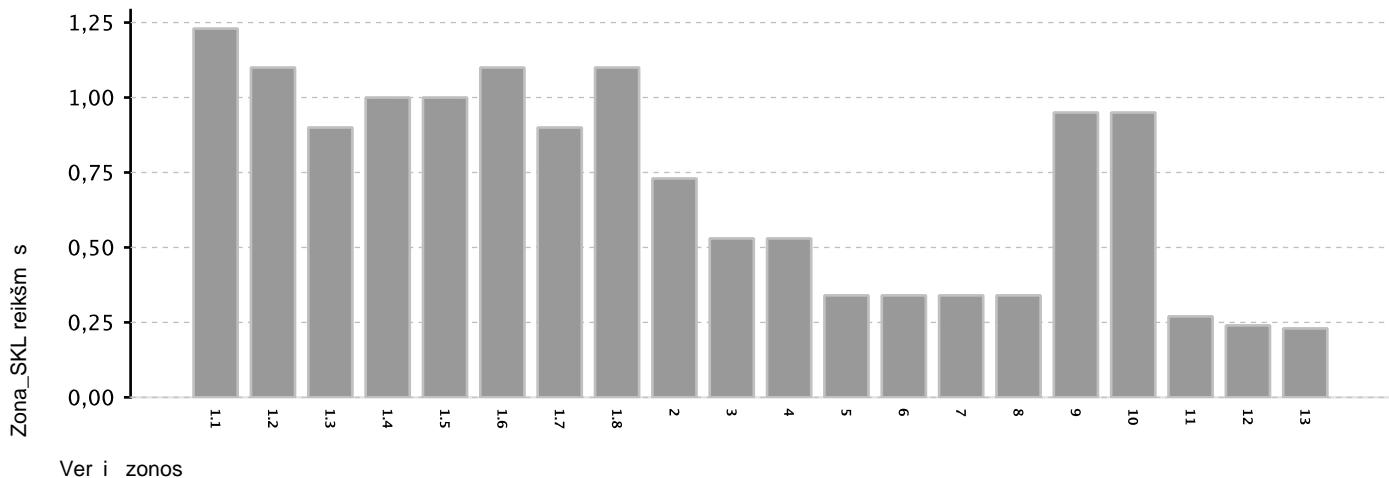
0,83



Vieno-dviej but namai

Modelis Nr.: 18700. Zona_SKL^(0.5) x Sn_SKL^(0.62) x (1.2) [^] RkKr_BIN x (0.99) [^] Šl_BIN x (0.95) [^] Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.76) x StMt_SKF^(0.73) x (257 x Bpl_RKS - 64 x PgNPl_RKS - 64 x R sPl_RKS - 64 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

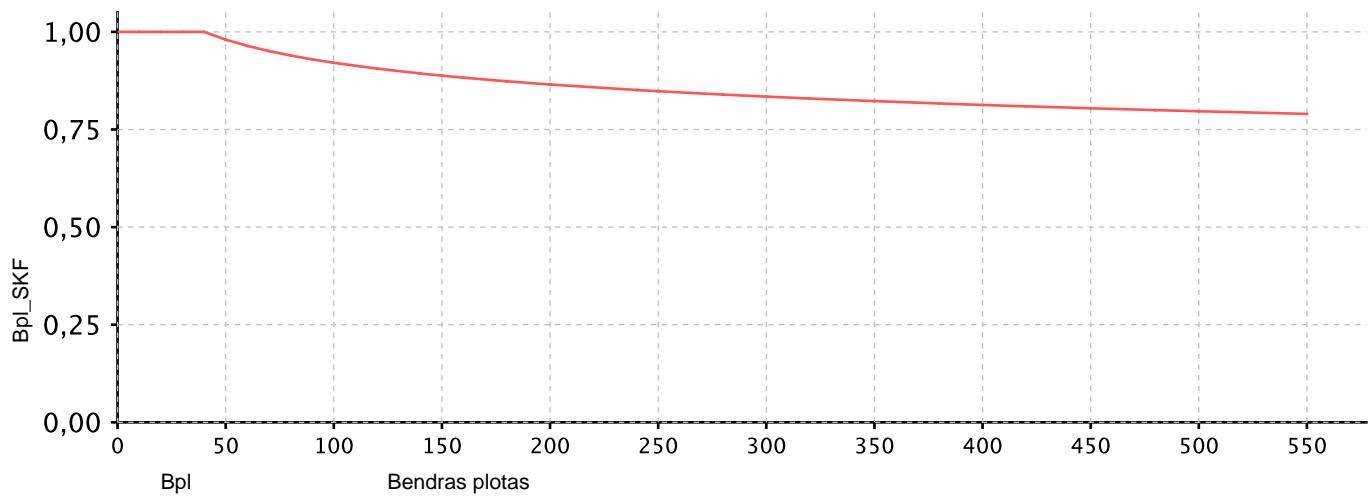
| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 0.62 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Akmenbetonis | 1.13 | Asbestcementis su karkasu | 0.87 | Blokeliai | 1.21 |
| Gelžbetonio plokšt s | 1.13 | Medis su karkasu | 0.93 | Metalas su karkasu | 0.87 |
| Molis | 0.87 | Monolitinis gelžbetonis | 1.13 | Plastikas su karkasu | 1.08 |
| Plytos | 1.21 | R stai | 1.0 | Stiklas su karkasu | 1.08 |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.2 | |
|-------------------------------------|--------------------|------------|----------------|------------|
| | 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 |

| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | | Pagrindas: 0.99 | |
|----------------------------|------------------|-------------------|------------|-----------------|------------|
| Bendras centrinis šildymas | 0.0 | Vietinis šildymas | 1.0 | N ra | 1.0 |
| Ind. centrinis šildymas | 0.0 | | | | |

| Nuotek šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | | | Pagrindas: 0.95 | |
|--------------------|---------------------|------|------------|---------------------------|------------|
| Komunalinis nuotek | 0.0 | N ra | 1.0 | Vietinis nuotek šalinimas | 0.0 |

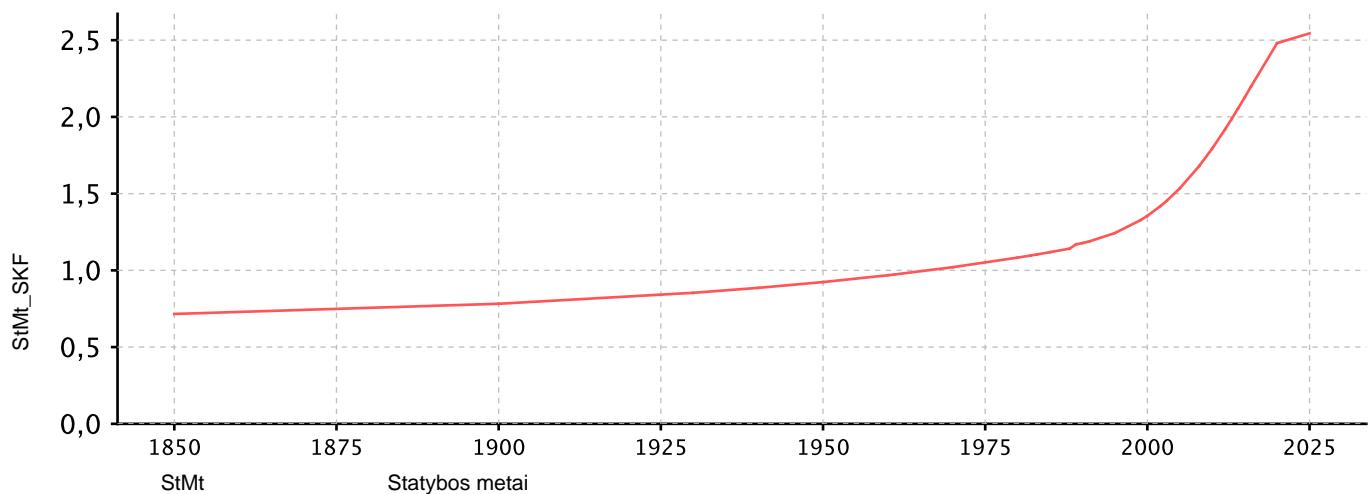
| Bendras plotas | Bpl_SKF | | | 0.76 | |
|----------------|---------|--|--|------|--|
| | | | | | |



Statybos metai

StMt_SKF

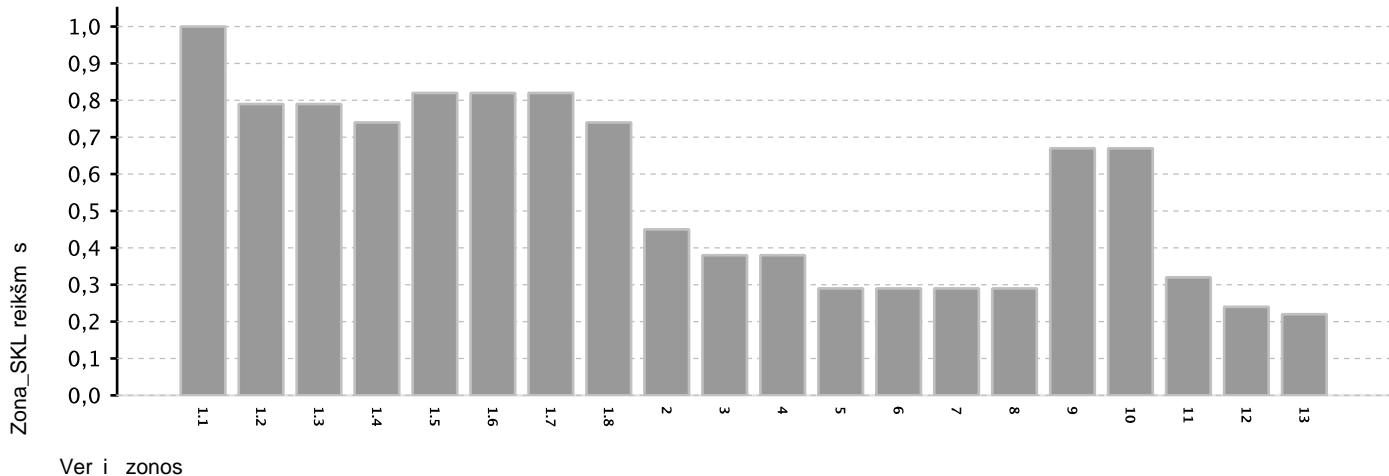
0.73



Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

Modelis Nr.: 18703. Zona_SKL^(0.9) x Sn_SKL^(1.2) x (1.1) ^(1.1) x RkKr_BIN x (1.1) ^(1.1) x AmPb_BIN x (0.95) ^(0.96) x Šl_BIN x (0.96) ^(0.99) x Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.99) x StMt_SKF^(0.56) x (542 x Bpl_RKS - 136 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 1.2 | |
|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Akmenbetonis | 0.89 | Asbestcementis su karkasu | 0.76 | Blokeliai | 1.0 |
| Gelžbetonio plokšt s | 0.89 | Medis su karkasu | 0.76 | Metalas su karkasu | 0.94 |
| Molis | 0.76 | Monolitinis gelžbetonis | 0.89 | Plastikas su karkasu | 0.89 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.87 | Stiklas su karkasu | 0.94 |

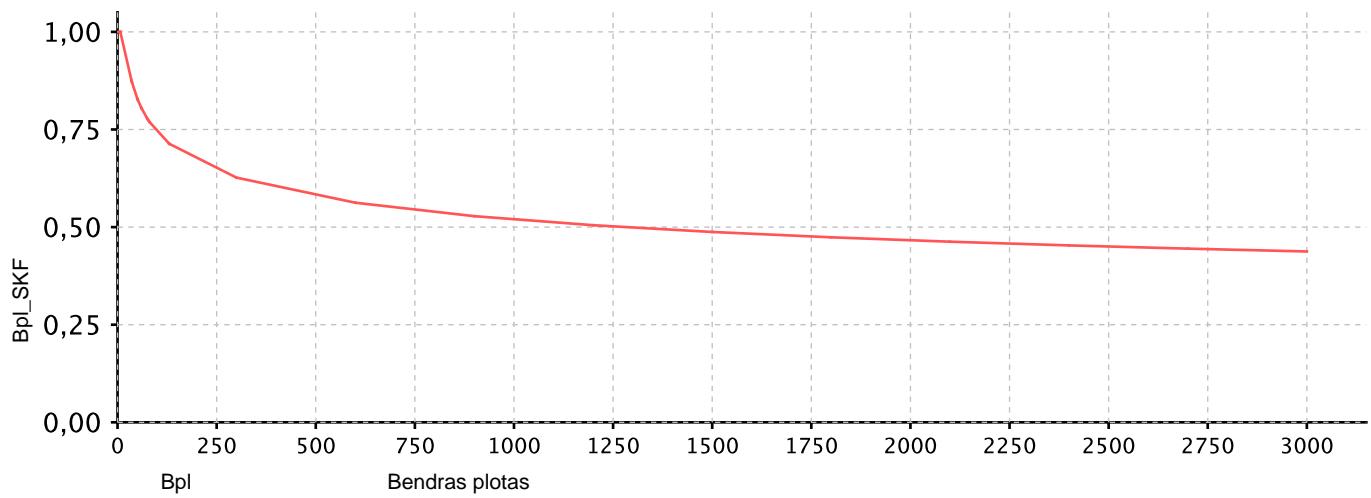
| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | | Pagrindas: 1.1 | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------|------------|----------------|--|
| 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 | | |

| Atnaujinimo (modernizavimo) metai | Laipsnis: AmPb_BIN | | | Pagrindas: 1.1 | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|------------|----------------|--|
| 1000-2009 | 0.0 | 2010-2025 | 1.0 | | |

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

| Nuotek šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | | | Pagrindas:0.96 | |
|--------------------|---------------------|------|------------|---------------------------|------------|
| Komunalinis nuotek | 0.0 | N ra | 1.0 | Vietinis nuotek šalinimas | 0.0 |

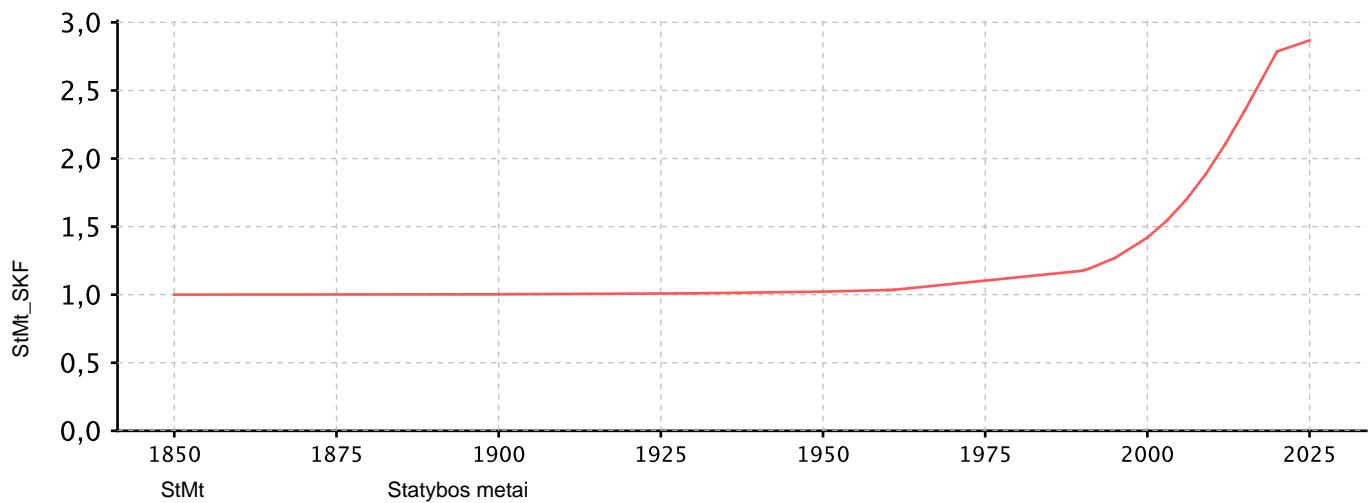
| Bendras plotas | Bpl_SKF | | | 0.99 | |
|----------------|---------|--|--|------|--|
| | | | | | |



Statybos metai

StMt_SKF

0,56



VERTINIMO MODELIAI PAJAM METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracini ir gydymo

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

BP (Bendrosios metin s pajamos) =

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

MokV – mokestin vert

VRV – vidutin rinkos vert

BnPl – bendras plotas

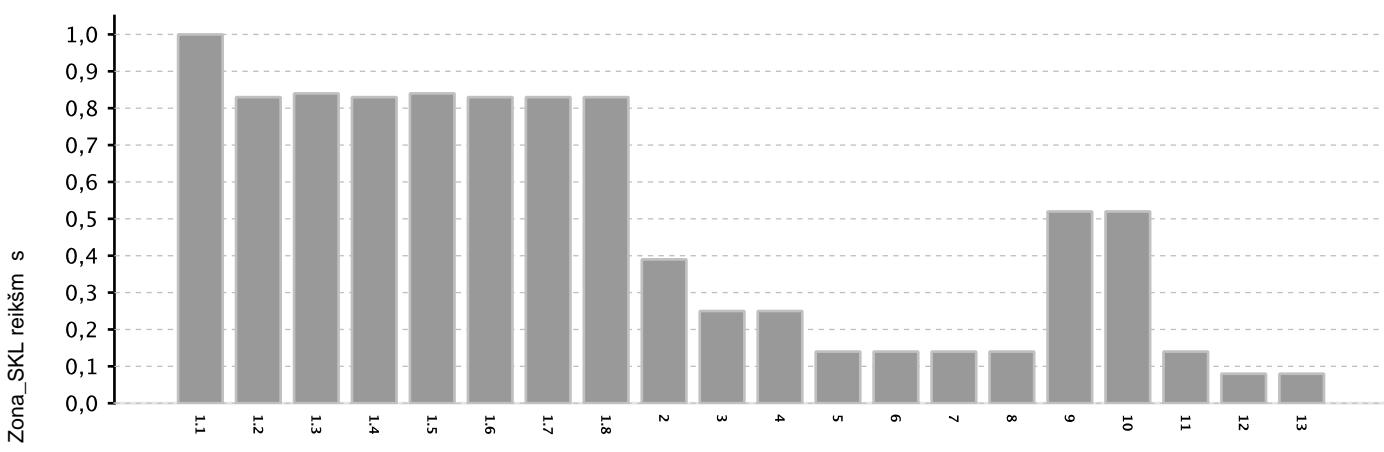
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentelje.

Vidutin nuomas vert :

Modelis Nr.: 6547. Zona_SKL^(0.79) x Sn_SKL^(1.19) x (1.1) ^{AmPb_BIN x (1.21)} ^{RkKr_BIN x (0.99)} ^{Šl_BIN x (0.98)} ^{Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.6)} ^{StMt_SKF^(0.68)} x 2.51

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Ver i zonas

Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | | | Laipsnis: 1.19 |
|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|
| Akmenbetonis | 0.83 | Asbestcementis su karkasu | 0.71 | Blokeliai |
| Gelžbetonio plokšt s | 0.98 | Medis su karkasu | 0.83 | Metalas su karkasu |
| Molis | 0.71 | Monolitinis gelžbetonis | 0.98 | Plastikas su karkasu |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.83 | Stiklas su karkasu |

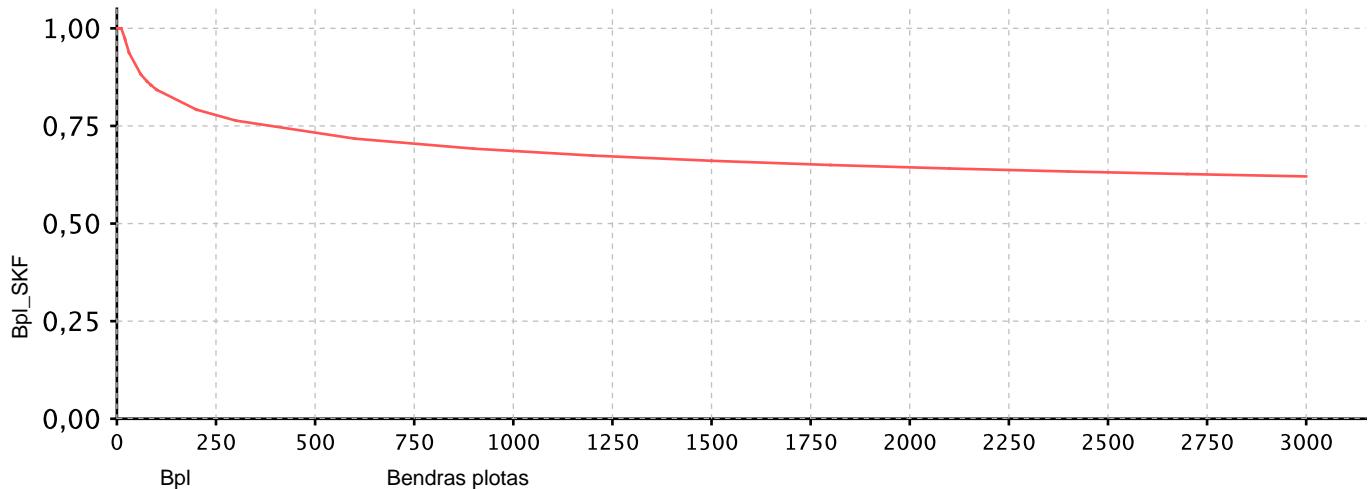
| Atnaujinimo (modernizavimo) metai | Laipsnis: AmPb_BIN | | Pagrindas: 1.1 |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|----------------|
| 1000-2009 | 0.0 | 2010-2025 | 1.0 |

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Laipsnis: RkKr_BIN | | Pagrindas: 1.21 |
|-------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|
| 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 | 1.0 |

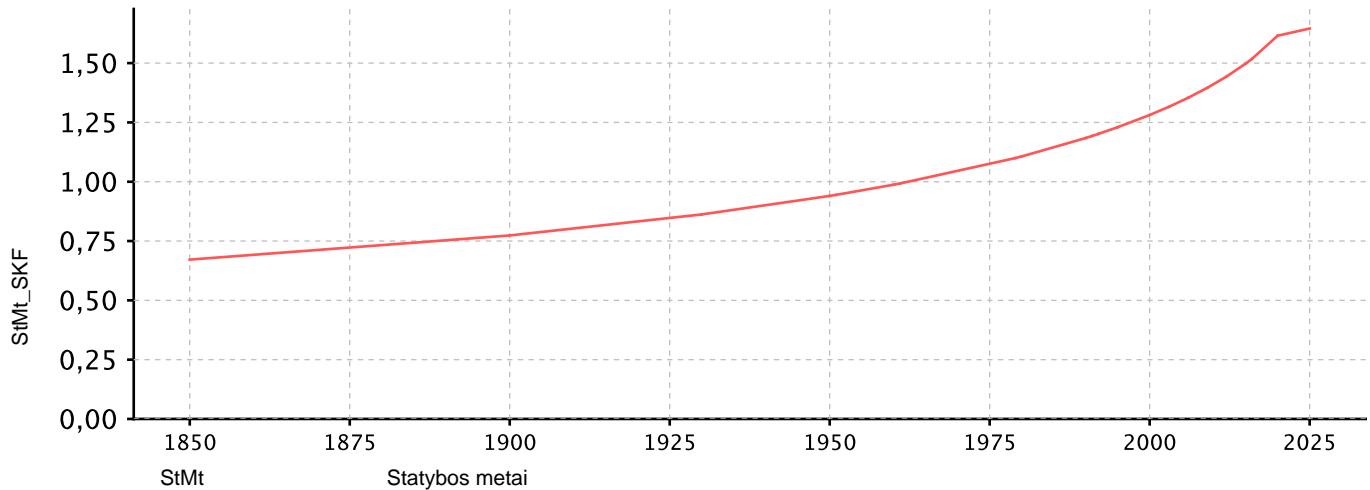
| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | | Pagrindas: 0.99 | | |
|----------------------------|------------------|-------------------|-----------------|------|------------|
| Bendras centrinis šildymas | 0.0 | Vietinis šildymas | 1.0 | N ra | 1.0 |
| Ind. centrinis šildymas | 0.0 | | | | |

| Nuotek šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | | Pagrindas: 0.98 | | |
|--------------------|---------------------|------|-----------------|---------------------------|------------|
| Komunalinis nuotek | 0.0 | N ra | 1.0 | Vietinis nuotek šalinimas | 0.0 |

| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.6 |
|----------------|---------|-----|
|----------------|---------|-----|



| Statybos metai | StMt_SKF | 0.68 |
|----------------|----------|------|
|----------------|----------|------|



Pajam rodikliai

| Paskirtis: | Administracinių pajamų rodikliai | | |
|------------|----------------------------------|-----|--|
| Drau% | Draudimo išlaid procentas | 0,1 | |
| r | Kapitalizavimo norma | 10 | |
| NTm% | NT mokes io išlaid procentas | 1 | |
| Remo% | Remonto išlaid procentas | 2 | |
| Vald% | Turto valdymo išlaid procentas | 2 | |
| Užim% | Užimtumo procentas | 70 | |
| ŽVK | Žem s vert s takos koeficientas | 0,9 | |
| Paskirtis: | Gydymo rodikliai | | |
| Drau% | Draudimo išlaid procentas | 0,1 | |
| r | Kapitalizavimo norma | 10 | |

| | | |
|-------|---------------------------------|-----|
| NTm% | NT mokes io išlaid procentas | 1 |
| Remo% | Remonto išlaid procentas | 2 |
| Vald% | Turto valdymo išlaid procentas | 2 |
| Užim% | Užimtumo procentas | 70 |
| ŽVK | Žem s vert s takos koeficientas | 0,9 |

Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

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

BP (Bendrosios metin s pajamos) =

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

MokV – mokestin vert

VRV – vidutin rinkos vert

BnPl – bendras plotas

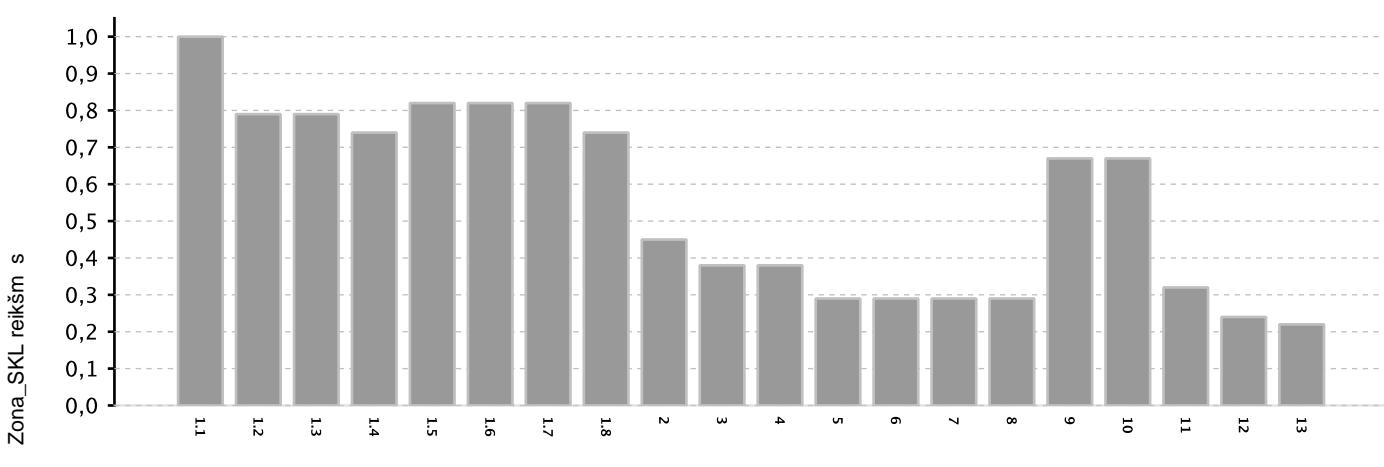
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentel je.

Vidutin nuomas vert :

Modelis Nr.: 6548. Zona_SKL^(0.9) x AmPb_SKL^(1.1) x RkKr_SKL^(1.1) x Sn_SKL^(1.2) x (0.95) [^] Šl_BIN x (0.96) [^] Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.99) x StMt_SKF^(0.56) x 7.85

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Ver i zonas

Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

| Rekonstravimo / kapitalinio remonto | Pagrindas: RkKr_SKL | Laipsnis: 1.1 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|
| 1000-1999 | 0.0 | 2000-2025 |

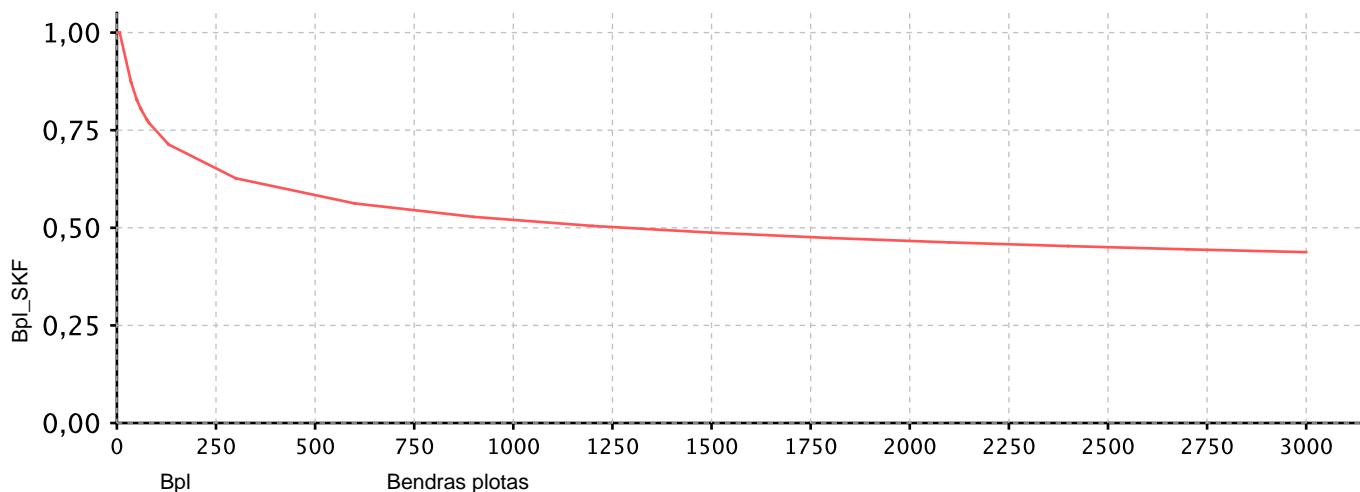
| Atnaujinimo (modernizavimo) metai | Pagrindas: AmPb_SKL | Laipsnis: 1.1 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|
| 1000-2009 | 0.0 | 2010-2025 |

| Sien medžiagos | Pagrindas: Sn_SKL | Laipsnis: 1.2 | | | |
|----------------------|-------------------|------------------------------|------|----------------------|------|
| Akmenbetonis | 0.89 | Asbest cementinis su karkasu | 0.76 | Blokeliai | 1.0 |
| Gelžbetonio plokšt s | 0.89 | Medis su karkasu | 0.76 | Metalas su karkasu | 0.94 |
| Molis | 0.76 | Monolitinis gelžbetonis | 0.89 | Plastikas su karkasu | 0.89 |
| Plytos | 1.0 | R stai | 0.87 | Stiklas su karkasu | 0.94 |

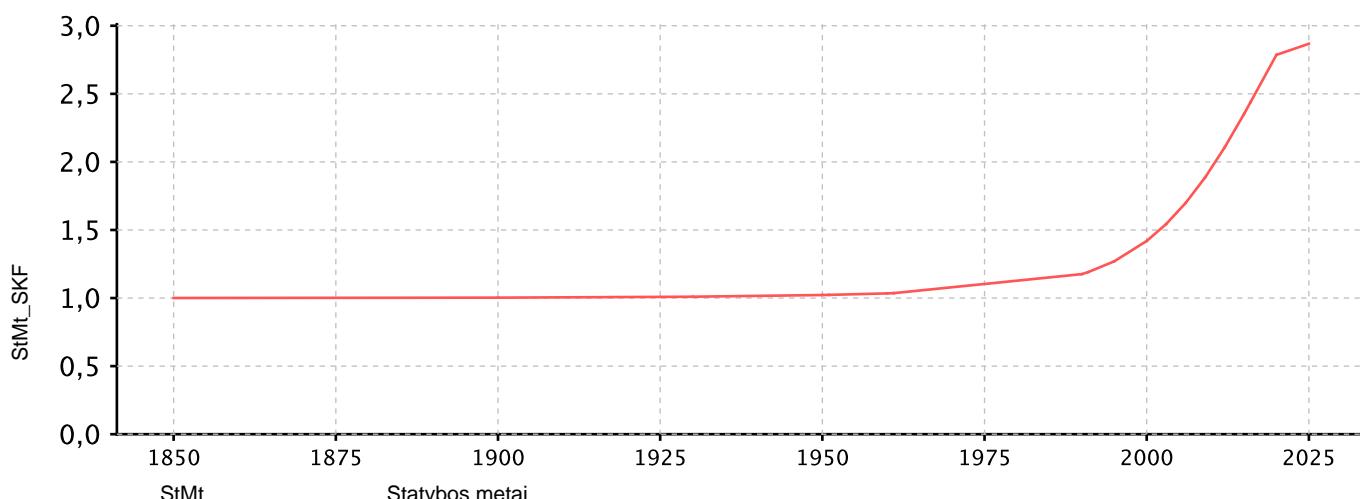
| Šildymas | Laipsnis: Šl_BIN | Pagrindas: 0.95 | |
|----------------------------|------------------|-------------------|-----|
| Bendras centrinis šildymas | 0.0 | Vietinis šildymas | |
| Ind. centrinis šildymas | 0.0 | N ra | 1.0 |

| Nuotek šalinimas | Laipsnis: Kanal_BIN | Pagrindas: 0.96 | | | |
|--------------------|---------------------|-----------------|-----|---------------------------|-----|
| Komunalinis nuotek | 0.0 | N ra | 1.0 | Vietinis nuotek šalinimas | 0.0 |

| | | |
|----------------|---------|------|
| Bendras plotas | Bpl_SKF | 0.99 |
|----------------|---------|------|



| | | |
|----------------|----------|------|
| Statybos metai | StMt_SKF | 0.56 |
|----------------|----------|------|



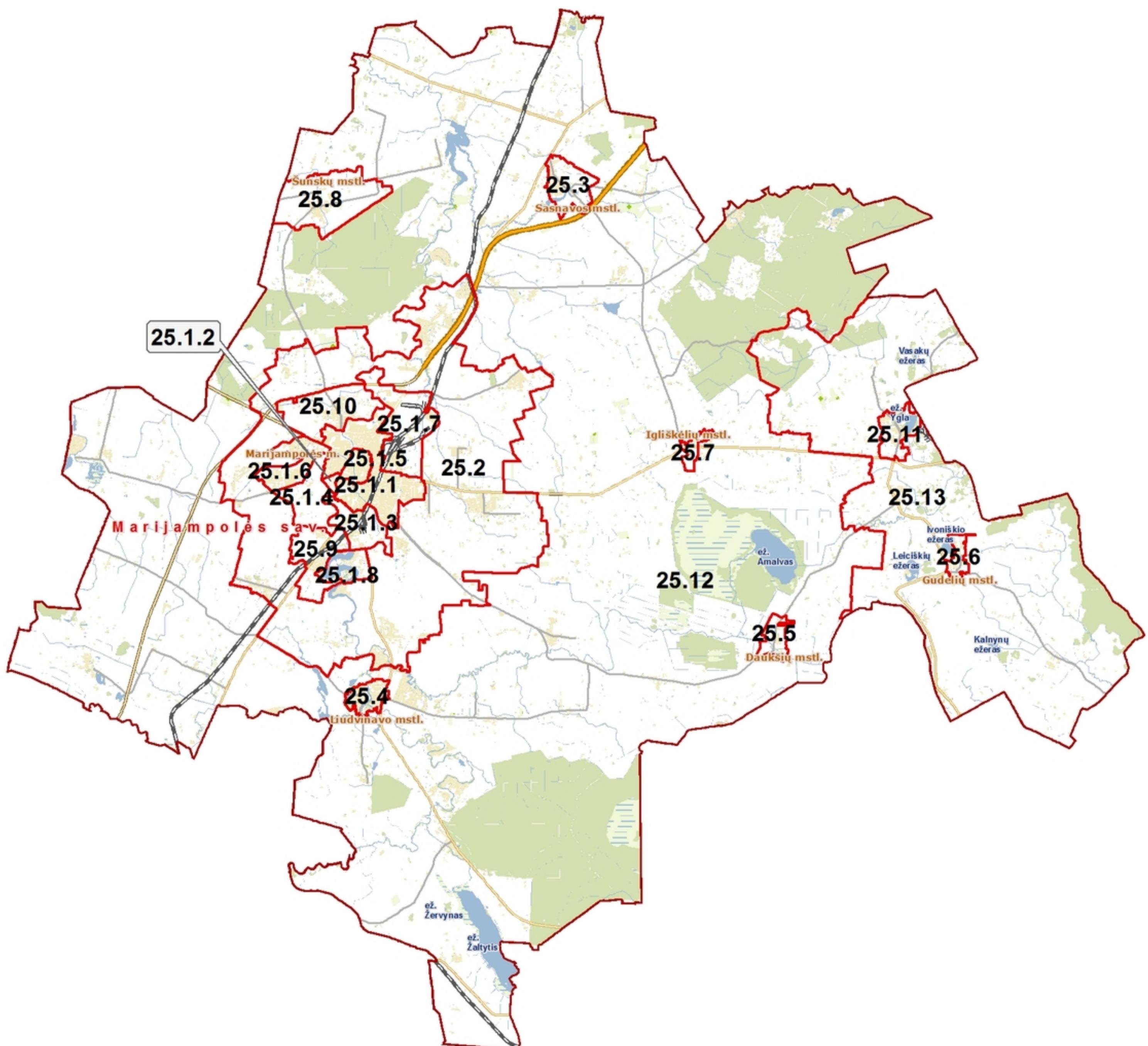
Pajam rodikliai

| Paskirtis: | | Maitinimo |
|------------|---------------------------------|-----------|
| Drau% | Draudimo išlaid procentas | 0,1 |
| r | Kapitalizavimo norma | 10 |
| NTm% | NT mokes io išlaid procentas | 1 |
| Remo% | Remonto išlaid procentas | 2 |
| Vald% | Turto valdymo išlaid procentas | 2 |
| Užim% | Užimtumo procentas | 75 |
| ŽVK | Žem s vert s takos koeficientas | 0,9 |
| Paskirtis: | | Paslaug |
| Drau% | Draudimo išlaid procentas | 0,1 |
| r | Kapitalizavimo norma | 10 |
| NTm% | NT mokes io išlaid procentas | 1 |
| Remo% | Remonto išlaid procentas | 2 |
| Vald% | Turto valdymo išlaid procentas | 2 |
| Užim% | Užimtumo procentas | 75 |
| ŽVK | Žem s vert s takos koeficientas | 0,9 |
| Paskirtis: | | Prekybos |

| | | |
|-------------------|---------------------------------|-----|
| Drau% | Draudimo išlaid procentas | 0,1 |
| r | Kapitalizavimo norma | 10 |
| NTm% | NT mokes io išlaid procentas | 1 |
| Remo% | Remonto išlaid procentas | 2 |
| Vald% | Turto valdymo išlaid procentas | 2 |
| Užim% | Užimtumo procentas | 75 |
| ŽVK | Žem s vert s takos koeficientas | 0,9 |
| Paskirtis: | Viešbu i | |
| Drau% | Draudimo išlaid procentas | 0,1 |
| r | Kapitalizavimo norma | 10 |
| NTm% | NT mokes io išlaid procentas | 1 |
| Remo% | Remonto išlaid procentas | 2 |
| Vald% | Turto valdymo išlaid procentas | 2 |
| Užim% | Užimtumo procentas | 75 |
| ŽVK | Žem s vert s takos koeficientas | 0,9 |

Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:150.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



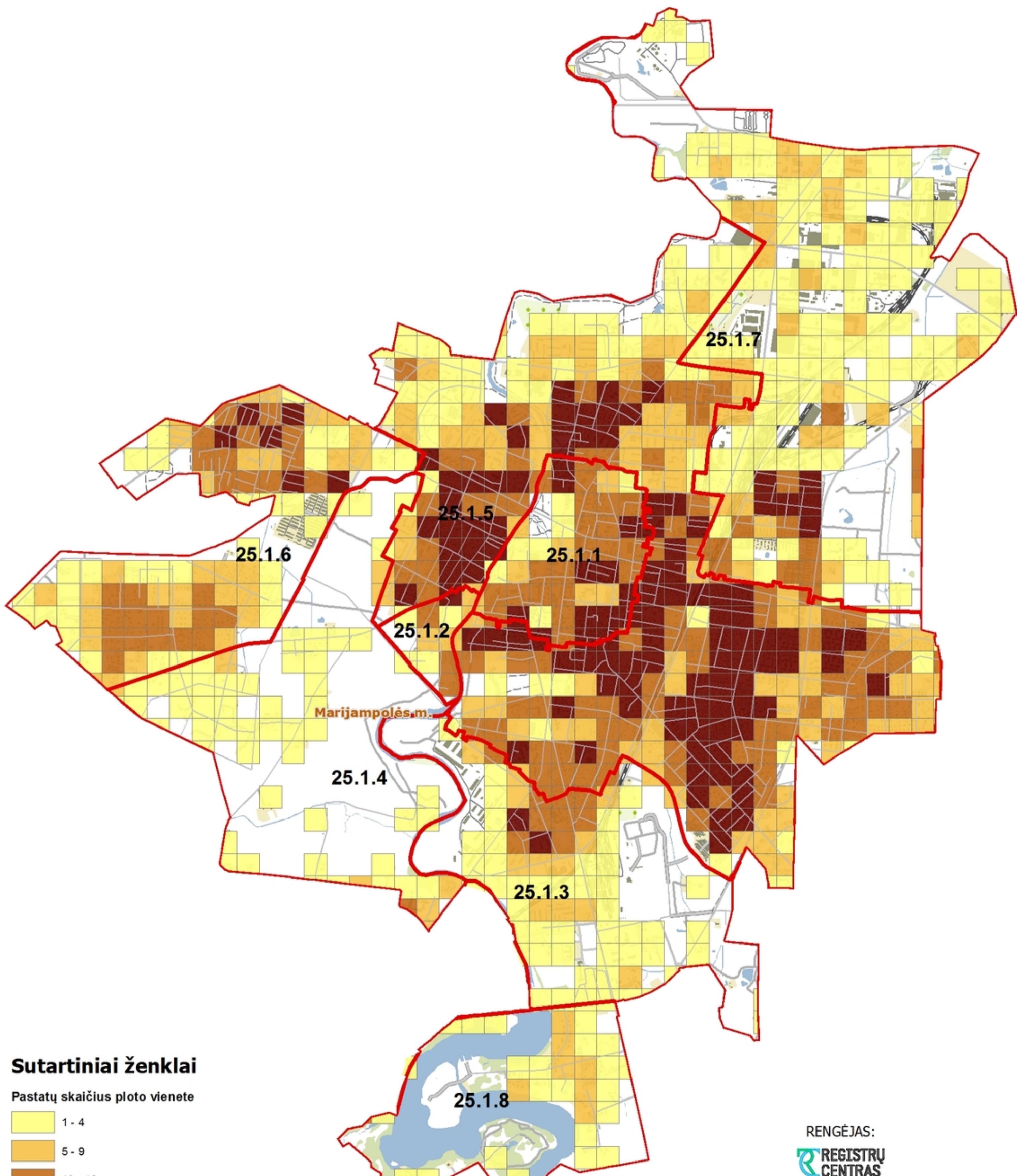
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Marijampolės miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:24.000



RENGĖJAS:



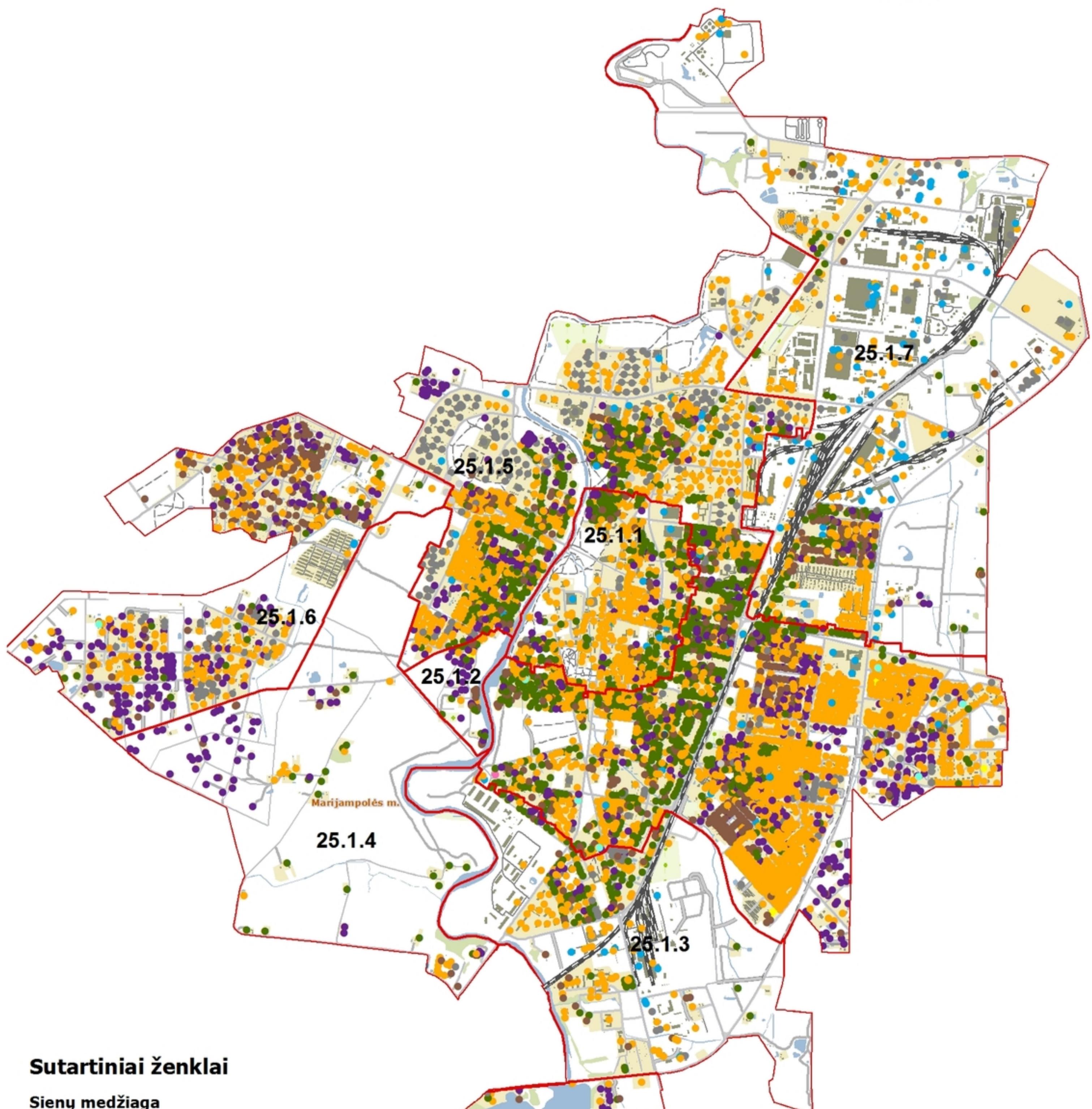
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatų išsidėstymo Marijampolės miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:24.000



Sutartiniai ženklai

Sienų medžiaga

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



RENGĖJAS:

 REGISTRU
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamomojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Marijampolės 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 Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2020 m. rugpjūčio 19 d. buvo paskelbta leidinyje „Suvalkietis“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatyta 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko né vienas gyventojas. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja ekspertė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001636)

Zita Savukaitienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Vilma Klevinskienė

| DETALŪS METADUOMENYS | |
|---|--|
| Dokumento sudarytojas (-ai) | Valstybės įmonė Registru Centras |
| Dokumento pavadinimas (antraštė) | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita |
| Dokumento registracijos data ir numeris | 2020-09-30 15:20 Nr. NSVM-24 (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 | Alma Cikockienė Vertintoja ekspertė |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-09-30 14:37 |
| Parašo formatas | Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-09-30 14:37 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2020-08-14 13:33 - 2021-08-14 13:33 |
| Parašo paskirtis | Pasirašymas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-09-30 14:50 |
| Parašo formatas | Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-09-30 14:50 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2020-08-14 13:43 - 2022-08-14 13:43 |
| Parašo paskirtis | Pasirašymas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | Zita Savukaitienė Specialistė vertinimui |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-09-30 14:54 |
| Parašo formatas | Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-09-30 14:54 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2020-08-14 13:39 - 2021-08-14 13:39 |
| Parašo paskirtis | Pasirašymas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | Vilma Klevinskienė Vertintojas |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-09-30 15:13 |
| Parašo formatas | Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-09-30 15:13 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2019-11-26 14:59 - 2021-11-25 14:59 |
| Parašo paskirtis | Pasirašymas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | Alma Cikockienė Vertintoja ekspertė |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-09-30 15:21 |
| Parašo formatas | Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-09-30 15:21 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2020-08-14 13:33 - 2021-08-14 13:33 |

| | |
|---|--|
| 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 | 2020-10-29 08:50 nuorašą suformavo Nijolė Valaitienė |
| Paieškos nuoroda | - |
| Papildomi metaduomenys | - |

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

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

Marijampolės savivaldybės meras 2020 m. spalio 13 d. raštu Nr. SA-8476 (9.1.E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų“ informavo, kad nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentams pastabų neturi.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja ekspertė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001636)

Zita Savukaitienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Vilma Klevinskienė



MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS MERAS

J. Basanavičiaus a. 1, 68307 Marijampolė, tel.: (8 343) 90 003, 90 006, faks. (8 343) 90 014, el. p. rastine@marijampole.lt

Valstybės įmonei Registru centrui

2020-10- Nr. SA- (9.1.E)
I 2020-09-10Nr. NS-11422(7.18E)

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Marijampolės savivaldybė informuoja, kad pastabų dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų neturi.

Savivaldybės meras

Povilas Isoda

Reda Uldinskienė, (8 343) 90 063, reda.uldinskiene@marijampole.lt



Nuorašas tikras

| DETALŪS METADUOMENYS | |
|--|--|
| Dokumento sudarytojas (-ai) | Marijampolės savivaldybės administracija |
| Dokumento pavadinimas (antraštė) | Del žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų |
| Dokumento registracijos data ir numeris | 2020-10-13 10:38 Nr. SA-8470 (0.1.E) |
| Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris | 2020-10-14 08:14 Nr. NG-25032 () |
| Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo | ADOC-V1.0 |
| Parašo paskirtis | Pasirašymas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | Povilas Isoda Meras |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-10-13 10:30 |
| Parašo formatas | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-10-13 10:30 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2020-07-24 15:12 - 2022-07-24 15:12 |
| Parašo paskirtis | Gauto dokumento registravimas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-10-14 08:15 |
| Parašo formatas | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-10-14 08:15 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | kada-RCSRVI-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 | DekaDoc v.20201002.1 |
| Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data) | |
| Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas | 2020-10-14 09:08 nuorašą suformavo Antanas Tumelionis |
| Paieškos nuoroda | - |
| Papildomi metaduomenys | - |

| DETALŪS METADUOMENYS | |
|--|--|
| Dokumento sudarytojas (-ai) | Valstybės įmonė Registrų Centras |
| Dokumento pavadinimas (antraštė) | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomenė ataskaita |
| Dokumento registracijos data ir numeris | 2020-10-20 10:21 Nr. NSVM-84 (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 | Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-10-21 08:52 |
| Parašo formatas | Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-10-21 08:53 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2020-08-14 13:43 - 2022-08-14 13:43 |
| Parašo paskirtis | Pasirašymas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | Alma Cikockienė Vertintoja ekspertė |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-10-21 08:55 |
| Parašo formatas | Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-10-21 08:55 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2020-08-14 13:33 - 2021-08-14 13:33 |
| Parašo paskirtis | Pasirašymas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | Zita Savukaitienė Specialistė vertinimui |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-10-21 09:16 |
| Parašo formatas | Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-10-21 09:17 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2020-08-14 13:39 - 2021-08-14 13:39 |
| Parašo paskirtis | Pasirašymas |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos | Vilma Klevinskienė Vertintojas |
| Parašo sukūrimo data ir laikas | 2020-10-21 09:24 |
| Parašo formatas | Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL) |
| Laiko žymoje nurodytas laikas | 2020-10-21 09:25 |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją | RCSC IssuingCA |
| Sertifikato galiojimo laikas | 2019-11-26 14:59 - 2021-11-25 14:59 |
| 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.20201020.5 |
| Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data) | |

| | |
|---|--|
| Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas | 2020-10-29 08:21 nuorašą suformavo Nijolė Valaitienė |
| Paieškos nuoroda | - |
| Papildomi metaduomenys | - |



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

Del NTMĮ pakaitinė_07.24.docx

| DETALŪS METADUOMENYS | |
|--|---|
| Dokumento sudarytojas (-ai) | Lietuvos Respublikos finansų ministerija |
| Dokumento pavadinimas (antraštė) | DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ |
| Dokumento registracijos data ir numeris | 2020-11-24 11:23 Nr. ((14.12E-01)-5K-2019498)-6K-2006666 |
| Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris | 2020-11-24 11:36 Nr. NG-43533 () |
| 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-RCSRVI-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 atspaustinimo data ir ją atspaustinęs darbuotojas | 2020-11-30 08:04 nuorašą suformavo Mariana Makovskė |
| Paieškos nuoroda | - |
| Papildomi metaduomenys | - |