

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
TAURAGĖS FILIALAS**

Vinco Kudirkos g.18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: Jūros g.3, LT-72212 Tauragė, tel.(8 446) 6 23 00, faks. (8 446) 6 23 01, el.p.taurage@registrucentras.lt
filialo kodas 179204613.

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

Nr. ST/2015-94-11

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Jurbarko rajono savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Tauragės filialas (įm. k. 179204613)
Turto vertintojai	Zenona Gedminaitė Albinas Olendras

Tauragė, 2015

TURINYS

1. ĮVADAS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	8
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	8
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai	8
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1. Gyventojų skaičius.....	10
2.1.2. Gyventojų migracija.....	10
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	11
2.1.4. Įmonės.....	11
2.1.5. Nedarbo lygis	12
2.1.6. Investicijos	12
2.2. Statinių statistiniai duomenys.....	13
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	16
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI.....	17
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU.....	19
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą.....	19
4.2. Laiko pataisa	23
4.3. Vietos įtakos įvertinimas.....	24
4.3.1. Teorinis–metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	24
4.3.2. Zonų aprašymas.....	25
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	25
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	27
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	28
4.4.3. Rinkos modeliavimas	29
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	29
4.5. Statybos metų įtaka	29
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	29
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	29
5.1.1. Rinkos duomenų patikra.....	31
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	31
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	32
5.1.4. Jurbarko rajono savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	33
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas.....	34
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas	35
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas	36
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	38
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	40
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtinai duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	40
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	41

7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	42
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	45
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	45
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys.....	46
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	49
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	50
10. PRIEDAI	52
1. Jurbarko r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	53
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	54
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema	55
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	56
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu	78
6. Jurbarko rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	83
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ..	84
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas ...	85
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	86
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų	87

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

VĮ Registrų centro vykdoma viešojo administravimo funkcija – nekilnojamojo turto vertinimas masinio vertinimo būdu nustatant nekilnojamojo turto mokestinę vertę ir vidutinę rinkos vertę, yra pavesta ir reglamentuota teisės aktuose. VĮ Registrų centras įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015-04-17 įsakymu Nr. 1R-103 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2015-2017 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „**Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų numatytiems tikslams**“ (kodas 03-01-02) masinio vertinimo būdu nustatė statinių vidutinės rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes, parengė statinių masinio vertinimo dokumentus.

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukaupėtų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas - vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per sąlyginai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikimo bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose aukščiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 str. 1 d. 1 p. nustato, kad nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatyta pagal vėliausius Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 42 punktas nustato, kad Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, skirtus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, tvirtina finansų ministras.

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet ir ne rečiau kaip kas 5 metai masinio vertinimo būdu nustatytos vidutinės rinkos vertės finansų ministro patvirtinamos kaip mokestinės vertės. 2005 m. nustatytos vertės nuo 2006 m. sausio 1 d. naudotos

nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2006-2010 metais. 2010 metais nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokesčių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. Nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti.
2. Savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisinei pagalbai suteikti.
3. Paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti.
4. Notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto ir pajamų deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų 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 taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

Pažymėtina, jog nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo sistema padeda operatyviai pasinaudoti masinio turto vertinimo rezultatais, kurie lengvai pritaikomi priimant sprendimus kiekvienam subjektui tiek viešajame, tiek privačiame sektoriuje.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – VĮ Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr. B1–38 Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025774, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025773, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Tauragės filialo, kodas 179204613, Jūros g. 3, LT –72212, Tauragė, tel.(8 446) 62300, faks.(8 446) 62301, el.p. taurage@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Zenona Gedminaitė, VĮ Registrų centro Tauragės filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr.A 000183);

Albinas Olendras, VĮ Registrų centro Tauragės filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr.A 000382).

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

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

Lina Kanišauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento viršininko pavaduotoja-Rinkos tyrimų ir duomenų analizės skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

Albina Aleksienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (iki 2015-09-30), Projektų valdymo skyriaus tarptautinių projektų ekspertė (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000272);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Antanas Tumelionis, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas žemės masiniam vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

Roberta Navickaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (iki 2015-06-10);

Justė Valančiauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė;

Indra Burneikaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji specialistė (iki 2015-06-08);

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-04-02 iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (nuo 2015-10-01);

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-10-01).

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

Atliekant vertinimą panaudota VĮ Registrų centro atliktų ankstesnių statinių masinių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005 06 01	2006 01 01
2.	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12	2006 06 01	2007 02 01
3	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12	2007-06-01	2008 05 01
4	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7	2008-06-01	2009-02-01
5	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282,	2009-06-01	2010-01-01
6	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010-08-01	2011-01-01
7	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258	2011-08-01	2012-01-01
8	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357	2012-08-01	2013-01-01

9	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013-08-01	2014-01-01
10	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285	2014-08-01	2015-01-01

Taip pat naudota Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

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

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

1.6. Vertinimo data

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2015 m. sausio 1 d. – 2015 m. lapkričio 30 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2. papunkčiu, nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaitos pateiktos šios ataskaitos prieduose.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Jurbarko rajono savivaldybė yra pietvakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje (2.1.1 pav.), apie 70 km driekiasi palei didžiausią Lietuvos upę Nemuną. Jurbarko rajono savivaldybė vakaruose ribojasi su Tauragės ir Pagėgių savivaldybėmis, šiaurėje ribojasi su Raseinių, rytuose – su Kauno, pietuose – su Šakių rajonų savivaldybėmis. Jurbarko rajono savivaldybės administracinis centras - Jurbarko miestas, įsikūręs prie kelio Kaunas – Klaipėda. Jurbarkas – vienas iš nedaugelio prie Nemuno įsikūrusių miestų, turinčių savo prieplauką. Atstumas nuo Jurbarko m. iki Vilniaus m. – 190 km, iki Kauno m. – 90 km, iki Klaipėdos m. – 140 km, iki Lenkijos sienos – 130 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 12 km, iki Baltarusijos sienos – 200 km, iki Latvijos sienos – 190 km. Per rajono teritoriją teka Nemunas, jo intakai Mituva, Dubysa, Imsrė ir kitos mažesnės upės. Didelę Jurbarko rajono dalį, 35 proc. savivaldybės teritorijos užima miškai. Pagrindiniai transporto ryšiai Jurbarko rajone realizuojami sausumos keliais. Rajoną kerta tarptautinės reikšmės vidaus vandens kelias Nemuno upe Kaunas–Klaipėda, geležinkelių nėra.

Daug dėmesio Jurbarko krašte skiriama etninei kultūrai išsaugoti. Daugiausia kultūros paveldo objektų yra kelio Kaunas–Jurbarkas atkarpoje nuo Seredžiaus iki Jurbarko. Čia kas keli kilometrai išsidėstę piliakalniai, dvarų sodybos, pilys, bažnyčios ir kiti kultūrinę vertę ar visuomeninę reikšmę turintys objektai.



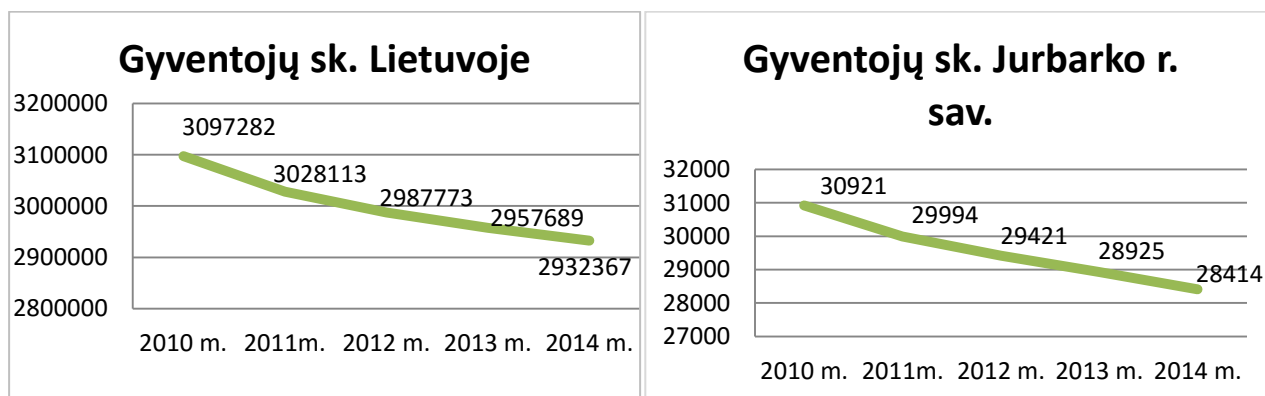
2.1.1. pav. Jurbarko r. sav. geografinė vieta¹

¹ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis rajono teritorijos plotas 1 506 km², t. y. 34,16 % Tauragės apskrities teritorijos. Rajono savivaldybėje yra du miestai – Jurbarkas ir Smalininkai, 8 miesteliai ir 379 kaimai. Savivaldybė suskirstyta į 12 seniūnijų, o pastarosios skirstomos į 56 seniūnaitijas.

2.1.1. Gyventojų skaičius

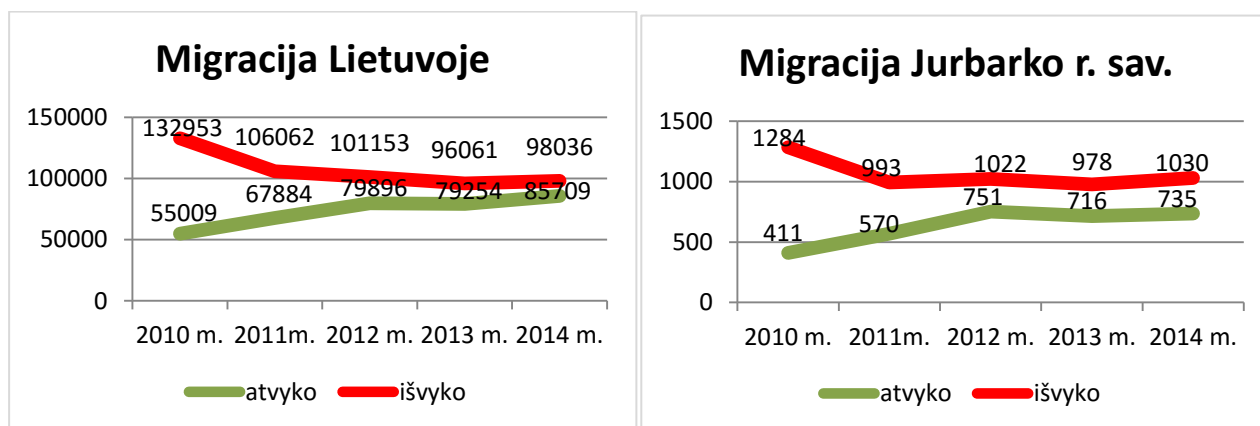
Jurbarko rajono gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 000, o Jurbarko rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 8,11 %.²



2.1.1.1. pav. Vidutinis gyventojų skaičius

Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Tauragės apskrityje per tą patį laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 5,32 % ir 7,8 %. Jurbarko rajono savivaldybėje, metų pradžioje, gyveno 28 162 gyventojų, iš jų: mieste – 11 256 (39,97 %), Jurbarko – 10 747 (38,16 %) ir Smalininkuose – 509 (1,81 %) savivaldybės gyventojų. Kaimiškoje savivaldybės dalyje, metų pradžioje gyveno – 16,906 tūkst. gyventojų (60,03 %). Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Jurbarko rajone 2015 metų pradžioje sudarė 59,7 %.

2.1.2. Gyventojų migracija



2.1.2.1. pav. Gyventojų migracija

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniams šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas,

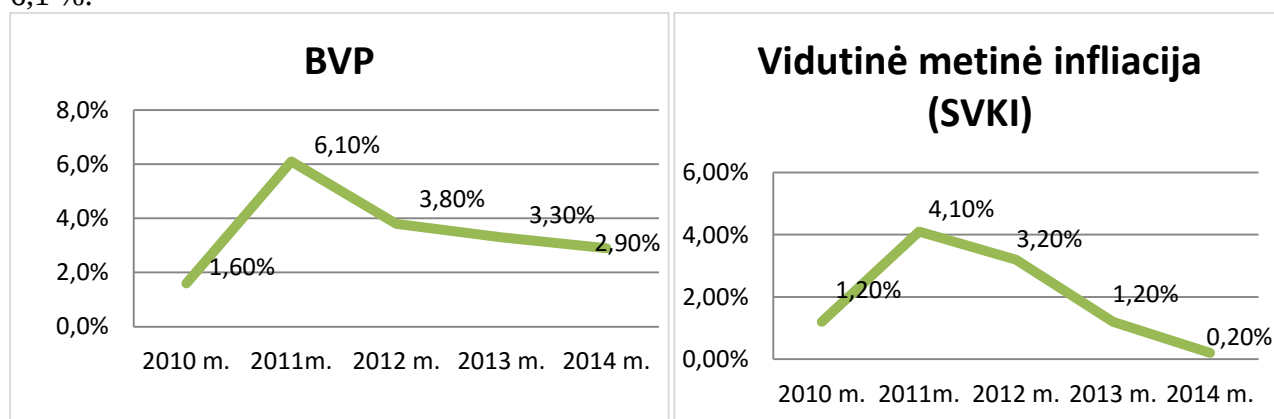
² Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55 009, o jau 2014 – 85 709 žmonės.

Jurbarko rajono migracijos pokyčiai panašūs į visos šalies migracijos kitimo tendencijas, išvykusiųjų ir atvykusiųjų žmonių skaičius kiekvienais metais kinta. Didžiausias emigrantų skaičius buvo 2010m. – 1 284 ir 2012 m. – 1 022, 2014 metais išvyko 1 030 žmonių. Imigrantų skaičius 2010 – 2012 metais gana sparčiai augo, 2010 metais į savivaldybę atvyko 411 žmonės, o 2012m. – 751, po 2012 metų atvykstančių skaičius svyruoja ir 2014 m. buvo 735 žmonės.³

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

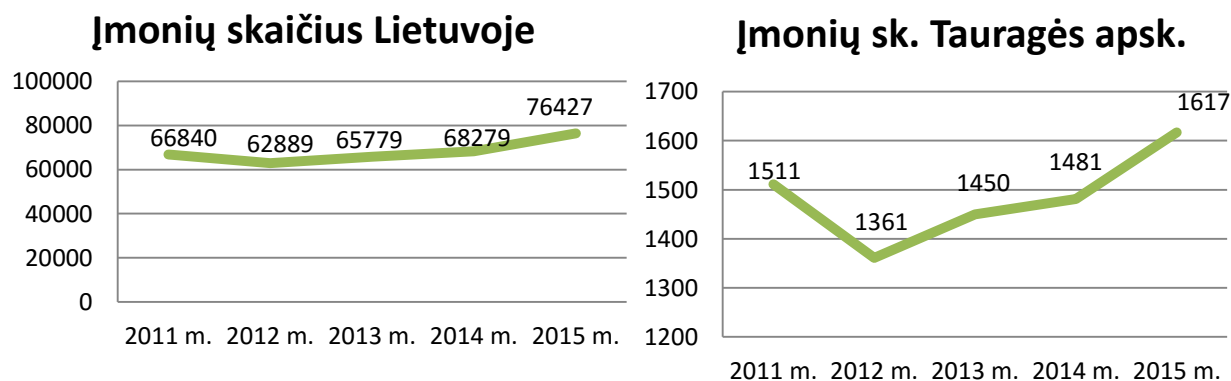
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 %. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento pranešime rašoma, kad didžiausią įtaką BVP augimui turėjo statyba bei pramonė. 2010 metais BVP augimas siekė 1,6 %, o jau 2011 šis augimas buvo didžiausias ir siekė 6,1 %.



2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 m. užfiksuota 0,2 % vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1 %.⁴

2.1.4. Įmonės



2.1.4.1pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje

³ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

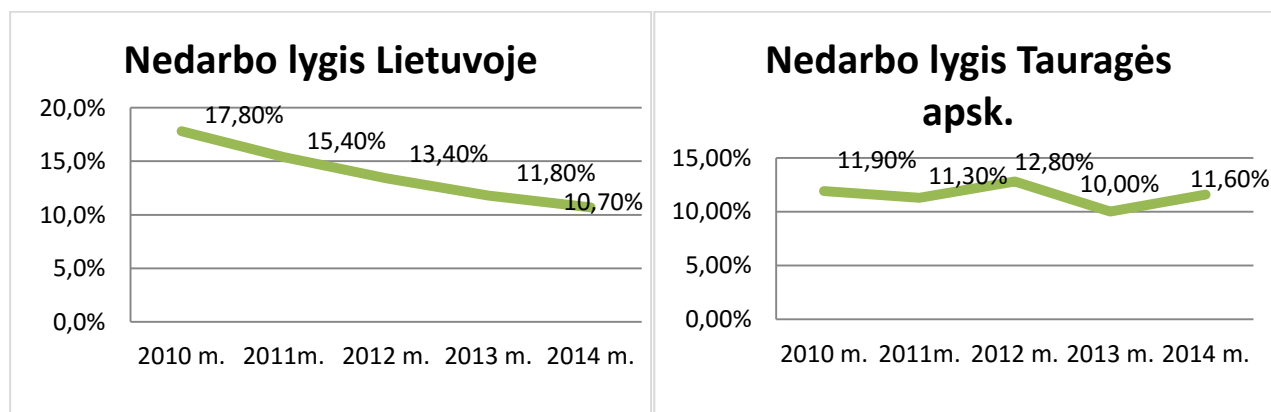
⁴ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros. Įmonių skaičius Tauragės apskrityje kinta. Nuo 2012 metų įmonių skaičius apskrityje pastoviai augo ir per trejus metus išaugo 15,8 % nuo 1361 iki 1617. Veikiančių įmonių skaičius Jurbarko r.sav. kasmet keičiasi. Daugiausiai įmonių veikė 2011 m. pradžioje (359), mažiausiai 2012 m. – 308. Laikotarpiu nuo 2012 m. iki 2014m. šis rodiklis buvo gana pastovus, o 2015 m. šoktelėjo 7,16 %. ir yra 329 įmonės.⁵

2010–2014 m. veikiančių ūkio subjektų skaičius Jurbarko rajone svyruoja. 2015 m. pradžioje rajone veikė 426 ūkio subjektai. Didžioji jų dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai (231). Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 50, buvo 30. Daugumos rajone veikiančių ūkio subjektų metinės pajamos yra nedidelės: 115 subjektų metinės pajamos neviršijo 5792 Eurų, o 63 įmonių pajamos sudarė nuo 72 376 iki 289 620 Eurų per metus. Rajone 2015 m. pradžioje veikė 167 ūkio subjektai, kurių metinės pajamos buvo didesnės nei 289 620 Eurų. Daugiausia Jurbarko rajone veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos ir kitų aptarnavimo veiklų subjektų. Gana didelis procentas ūkio subjektų veikė žemės ūkyje.

Vyraujančios pramonės šakos Jurbarko: medienos apdirbimas, statybinių medžiagų gamyba, statybos darbai, gabenimo paslaugos, žemės ūkio produktų gamyba, mėsos produktų gamyba ir realizavimas, elektros perdavimo linijų statyba, siuvimas, konditerijos gamyba, mažmeninė prekyba.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 17,8% per penkerius metus jis nukrito iki 10,7%. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės.

Nedarbo lygis Jurbarko rajone 2015 m. pradžioje 16,2 % buvo aukštesnis nei šalyje ir Tauragės apskrityje. Statistikos departamento duomenimis 2014 m. Tauragės apskrityje buvo 40 300 užimtųjų. Iš jų: 29,8 % buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje, 49,6 % – paslaugų sferoje, 7,2 % – statyboje ir 13 % – pramonėje. Tauragės apskrityje užimtieji 2014 m. sudarė 38,8 % nuo visų apskrities gyventojų, o Lietuvos Respublikoje – 44,98 %.⁶

2.1.6. Investicijos

Siekdama pritraukti investicijas 2012 metais Jurbarko rajono savivaldybė sudarė investicijų pritraukimo į Jurbarką planą 2012 – 2020 metams. Šis planas apima strateginį investicijų

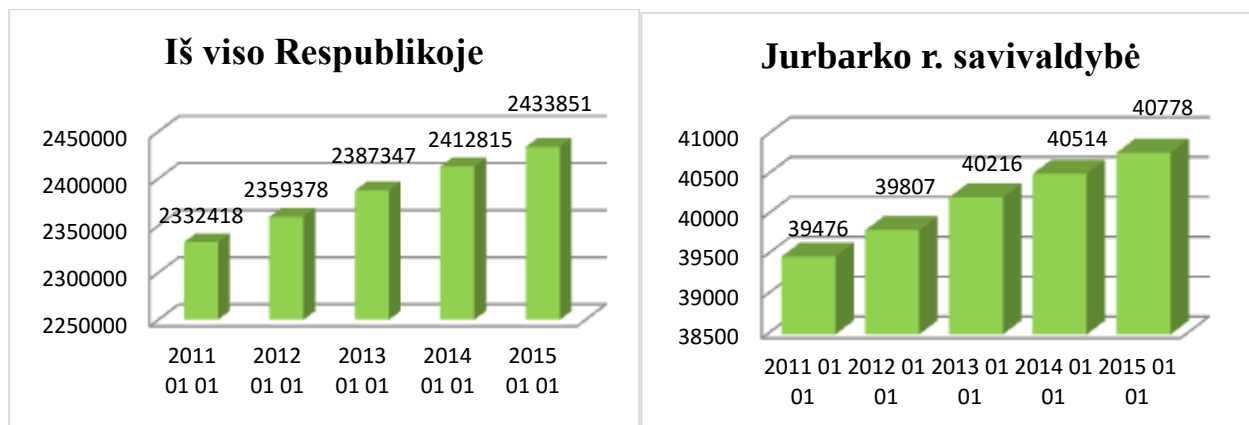
⁵ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

⁶ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

planavimą, mokesčių lengvatų taikymą, verslui patrauklios infrastruktūros kūrimą, bei investicijų viešinimas ir reklamą.

2010-2013 m. materialinės investicijos Jurbarko r. savivaldybėje svyravo nuo 13 000 iki 19 748 Eur. Daugiausiai investicijų buvo gauta 2012 m., o mažiausiai – 2013 m. ir sudarė 13 000 Eurų. Investicijų pritraukimui Jurbarko rajono savivaldybė yra parengusi investicinių objektų sąrašą, tai daugiau nei 10 komercinės paskirties žemės sklypų, esančių Jurbarko mieste. Investuotojų pritraukimas išlieka svarbus uždavinys rajono savivaldybei.

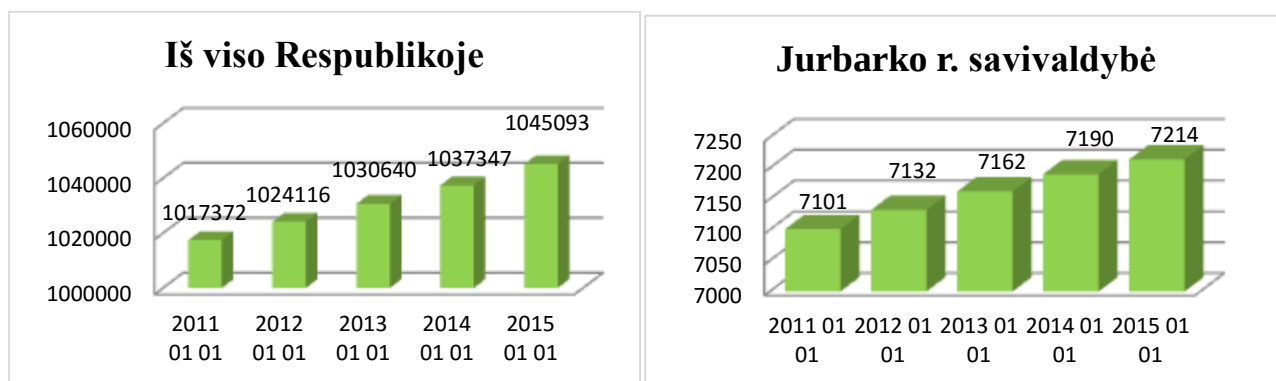
2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika⁷

Registų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 0,86 % didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 1,17 %.

Jurbarko rajono savivaldybėje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja, tačiau didėjimo tempai yra mažesni nei respublikoje. Kaip ir šalyje daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus, tada pokytis siekė 1,02 %. Paskui pokytis mažėjo. Per 2013 metus rajone buvo įregistruota 0,74 %, o per 2014 m. – 0,65 % statinių daugiau nei praeitais metais.



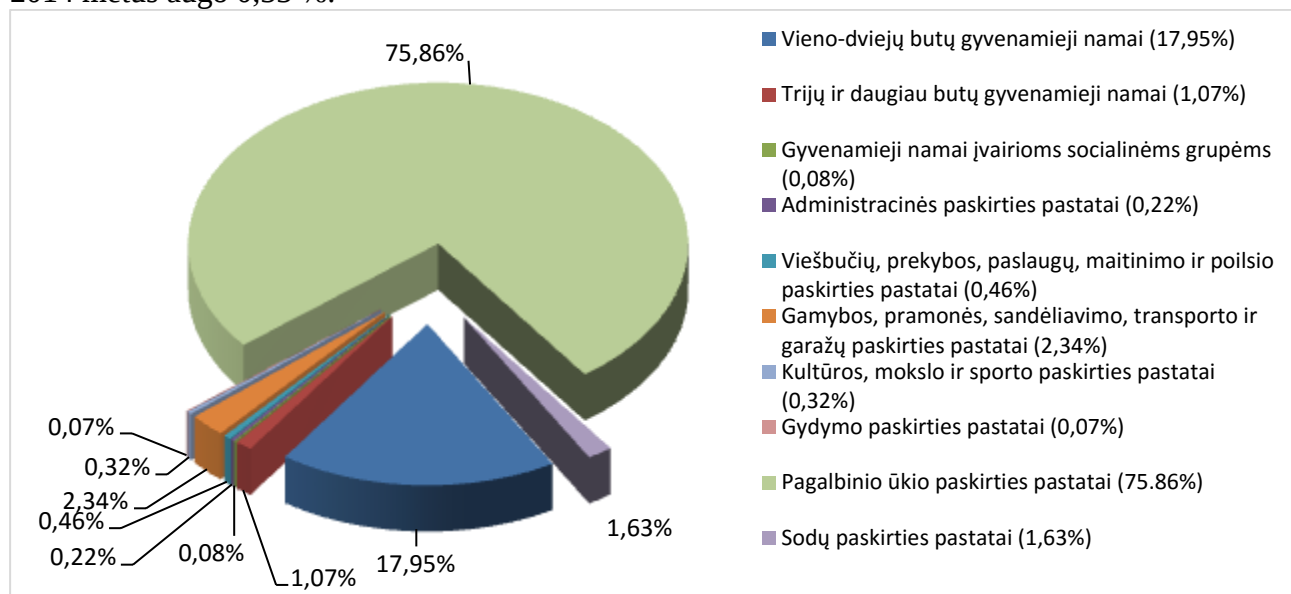
2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika⁷

Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja apie 0,65 %. Per 2014 metus statinių skaičius padidėjo 0,75 %, o per 2012 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,64 %.

Įregistruotų patalpų skaičius Jurbarko rajono savivaldybėje kiekvienais metais didėja, tačiau didėjimo tempai yra mažesni nei šalyje. Didžiausias augimas rajone pastebimas per 2011 metus,

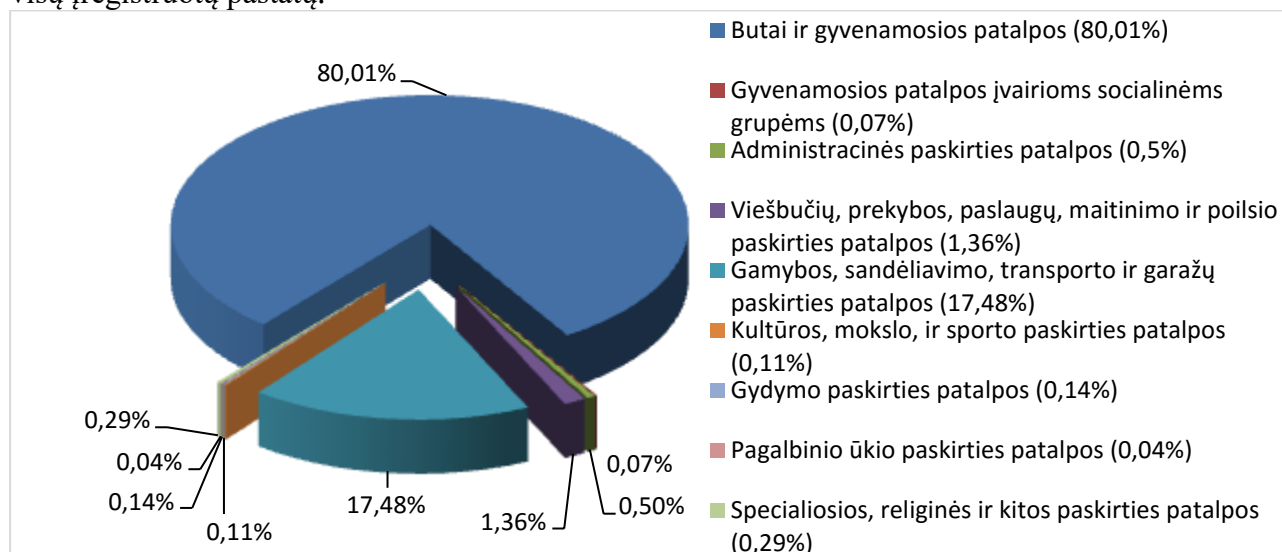
⁷ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registų centras. Vilnius, 2015.

patalpų skaičius padidėjo 0,44 %. Po 2011 metų parduotų patalpų skaičiaus augimas sulėtėjo, ir per 2014 metus augo 0,33 %.



2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Jurbarko rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.⁸

Jurbarko rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1d. daugiausiai įregistruota pagalbinio ūkio pastatų 30 584 ir vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų 7 237, tai sudaro atitinkamai 75,86 % ir 17,95 % visų įregistruotų pastatų. Kitos rūšies pastatų užregistruota žymiai mažiau. Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų įregistruota 943, sodų paskirties pastatų 656, trijų ir daugiau gyvenamųjų namų paskirties pastatų 433. Likusių paskirčių pastatų kiekis nesiekia vieno procento. Tai viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai 187, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai 129, administracinės paskirties pastatai 87, gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms 33 ir mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų 26, kas sudaro 0,07 % visų įregistruotų pastatų.

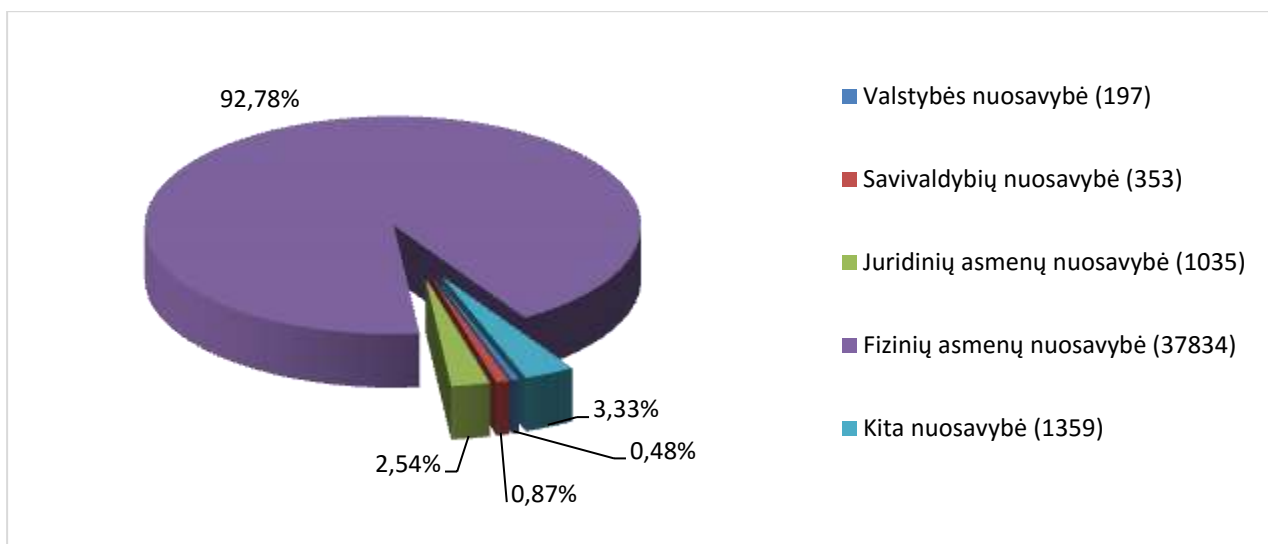


2.2.4. pav. Patalpų pasiskirstymas Jurbarko rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.⁹

⁸ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015.

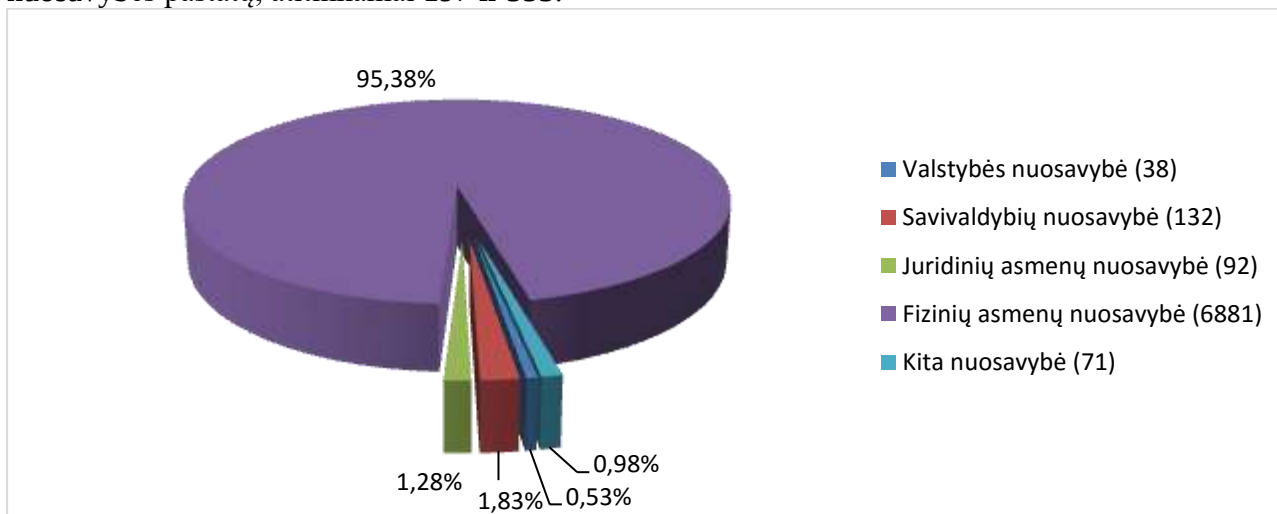
⁹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015.

Jurbarko rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir gyvenamųjų patalpų. Jų buvo įregistruota 5 769, kas sudaro 80,01 % visų savivaldybėje įregistruotų patalpų. Žymiai mažiau įregistruota gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų 1 260, kas sudaro 17,48 %. Vos 1,36 % sudaro viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpos 98. Likusios paskirties patalpos nesiekia vieno procento. Administracinės paskirties patalpų įregistruota 36, kas sudaro 0,5 % visų savivaldybėje įregistruotų patalpų, specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų įregistruota 21, gydymo paskirties patalpų 10, kultūros, mokslo, ir sporto paskirties patalpų 8, gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms 5. Mažiausiai įregistruota pagalbinio ūkio paskirties patalpų, vos 3, tai sudaro 0,04 % visų savivaldybėje įregistruotų patalpų



2.2.5. pav. Pastatų pasiskirstymas Jurbarko rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁰

Jurbarko rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausiai įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų, 37 834 tai sudaro beveik 93 % visų rajone įregistruotų pastatų. Kitos nuosavybės pastatų įregistruota 3,33 % t.y. 1 359 pastatai, juridinių asmenų nuosavybės pastatų 2,54 % t.y. 1 035. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybės pastatų, atitinkamai 197 ir 353.

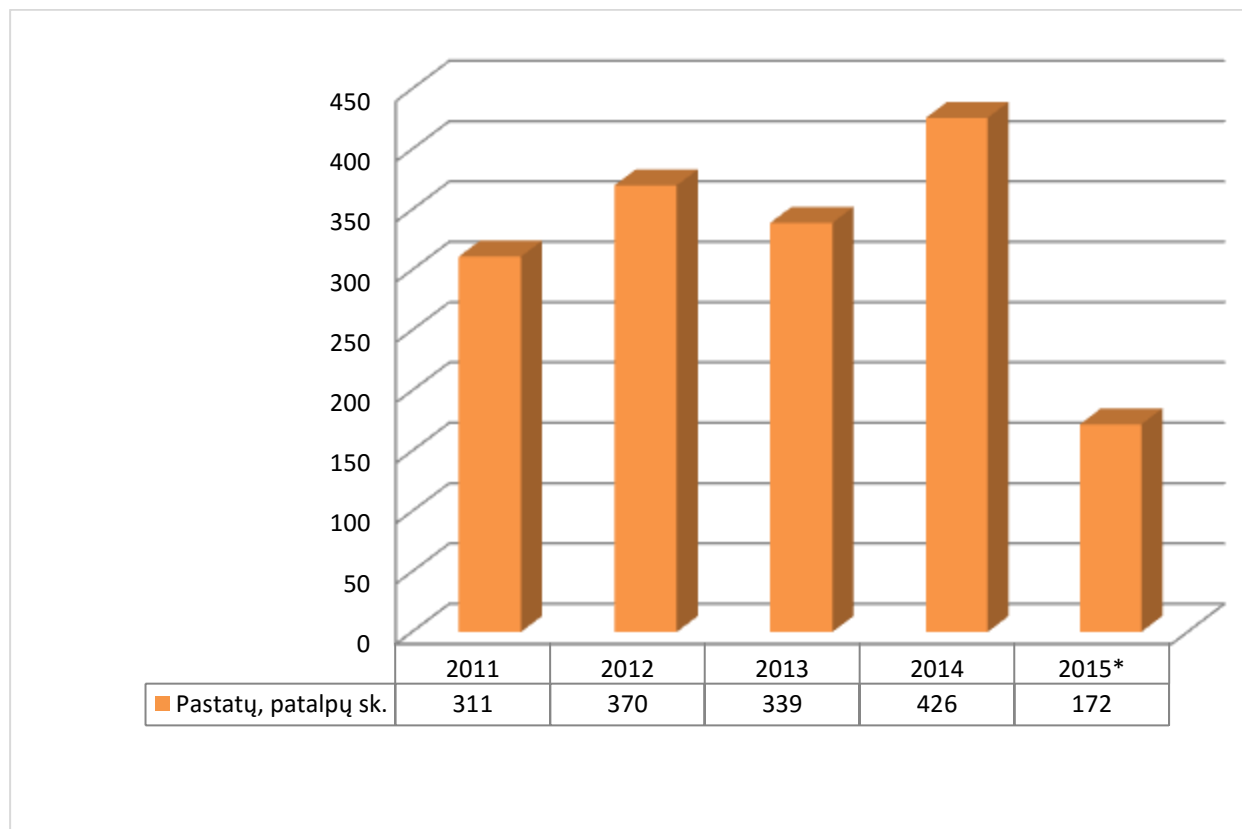


2.2.6. pav. Patalpų pasiskirstymas Jurbarko rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁰

¹⁰ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

Jurbarko rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 95,38%, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 38. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 92 ir 132. Kitos nuosavybės patalpų buvo 71.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys

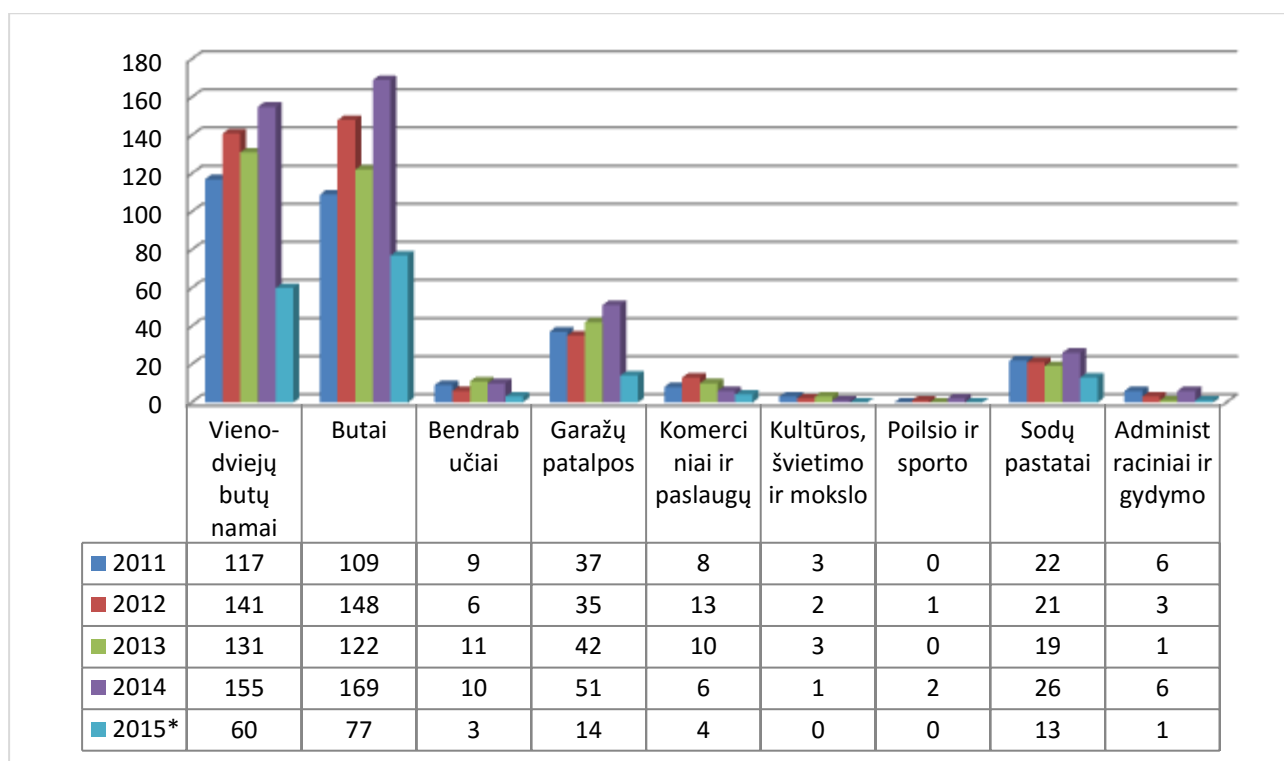


2.3.1. pav. 2011–2015* m. Jurbarko r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹¹

Jurbarko rajono savivaldybėje pastebimas pastatų ir patalpų skaičius didėjimas, išsiskiria 2013 m. kai buvo sudaryta 8,4 % sandorių mažiau nei 2012 metais. Kitais metais pastebimas gana didelis sandorių skaičiaus didėjimas. 2012 metais buvo įregistruota 370 sandorių, tai apie 19 % daugiau nei 2011 metais, o 2014 m. buvo sudaryti 426 sandoriai, net 25,6 % sandorių daugiau nei 2013 metais. 2015 metai, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 172 sandorių, t.y. apie 40 % 2014 metais įregistruotų sandorių.

¹¹ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2011–2015* m. Jurbarko r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinių ūkio pastatų.



2.3.2 pav. 2011–2015* m. Jurbarko rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹²

Jurbarko rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais fiksuojama vidutiniškai 270 butų ir gyvenamųjų namų pardavimo sandorių, t. y. apie 75% visų pardavimų. Kitų paskirčių nekilnojamojo turto pardavimai yra žymiai mažesni. Sodų pastatų ir garažų sandorių skaičius kiekvienais metais išlieka pakankamai pastovus ir siekia apie 6,4% ir 10,7% visų pardavimų. Per nagrinėjamą laikotarpį daugiausiai sandorių įvyko 2014 metais. 2014 m. daugiausiai parduota butų 169, vieno – dviejų butų gyvenamųjų namų 155, sodų pastatų 26 ir garažų 51. Administracinių ir gydymo, komercinių ir paslaugų, poilsio ir sporto, bei kultūros ir švietimo paskirčių turto sandorių per metus sudaroma vos po kelis.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą rinkos vertės požiūriu) nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys sugrupuotos, o Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju bei pajamų metodais. Tačiau nesant arba trūkstant VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto duomenų bazei reikiamų kadastro rodiklių (ploto, sienų medžiagos ir pan.) nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

¹² VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

Kur: RV – vertinamo objekto rinkos vertė,
 PK – palyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,
 PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

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

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

$$OV = GP / r;$$

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

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

Kapitalizavimo norma priimama, atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, darančius įtaką pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo

normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas remiantis rinkos duomenimis – nekilnojamojo turto grynosiomis pajamomis ir jo pirkimo–pardavimo rinkos kainomis pagal formulę:

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimo būdu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesni nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub. metro (1 kv. m 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 eksploataavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse.

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Lietuvos Respublikos 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.

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

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

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
- nuosavybės formos ir fizinių savybių;
- nekilnojamojo turto valdymo formos;

- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimų;
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
- 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 (4.1.1. pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

- komerciškumą;
- vienodas apmokėjimo sąlygas;
- kilnojamojo turto nebuvimą;
- vienodą sandorių laiką.

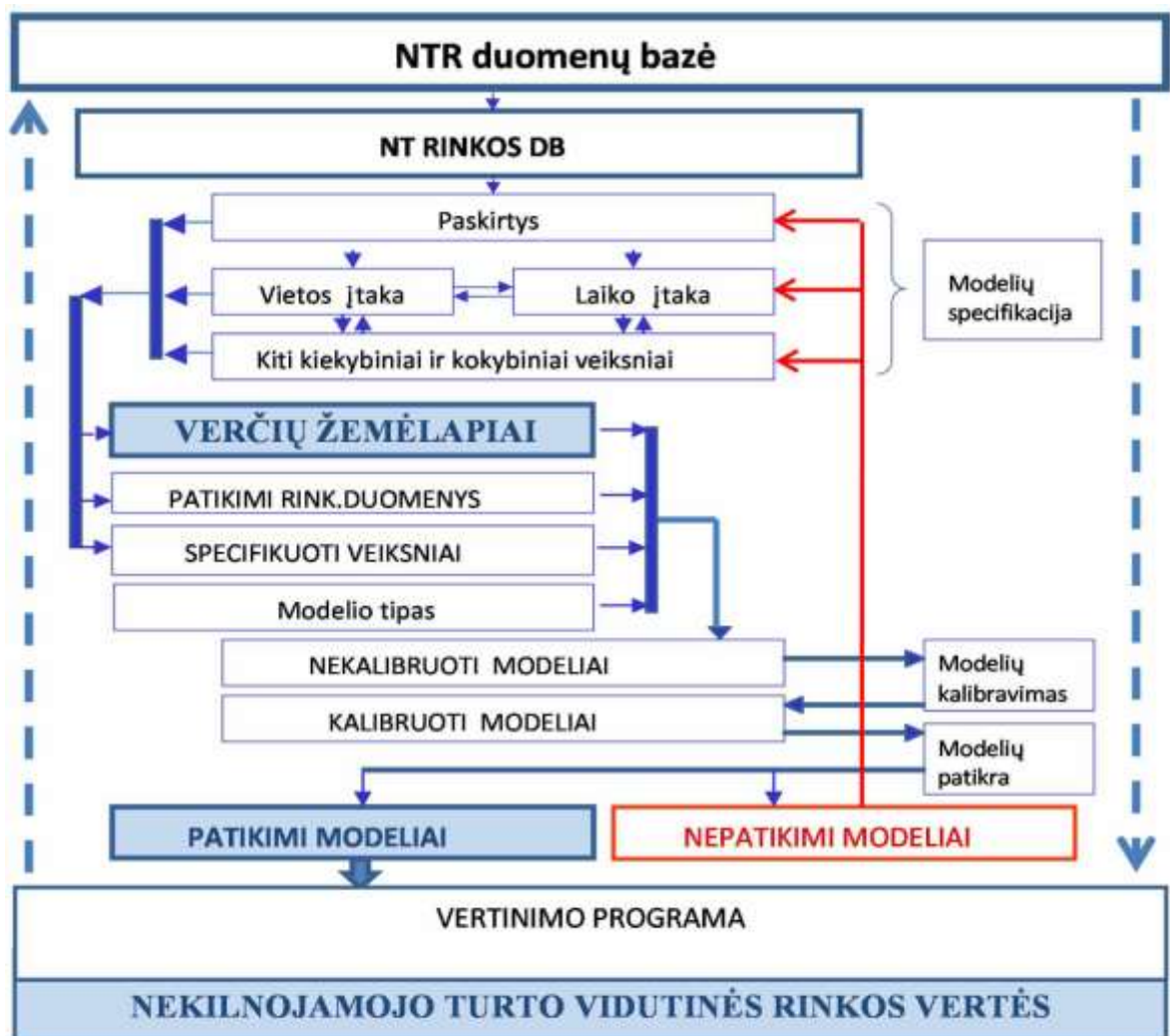
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainas aproksimuojančią kreivę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija.

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

Kitas svarbus veiksnys – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Iš žemėlapių nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl vertės zonoje veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinamo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1 poskyryje.

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



4.1.1. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

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

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.

Hibridinis modelis.

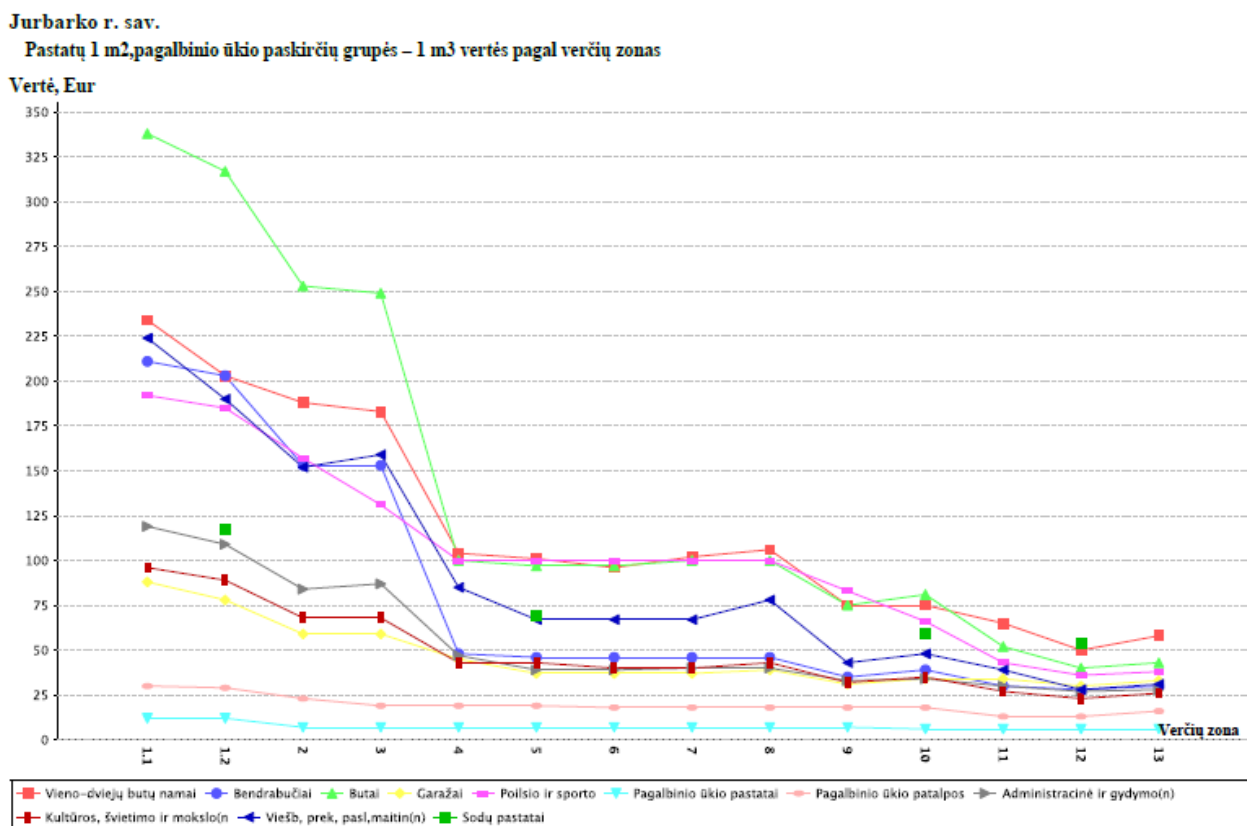
Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

$$S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times \text{SIEMEDŽ}^{b_1} \times \text{QSTAT}^{b_2} \times b_3^{\text{MIKR1}} \times b_4^{\text{MIKR2}} \times b_5^{\text{MIKR4}}.$$

Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; SIEMEDŽ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – koeficientų reikšmės, MIKR1, MIKR2, MIKR4 – binariniai kintamieji.

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

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.1.2. pav

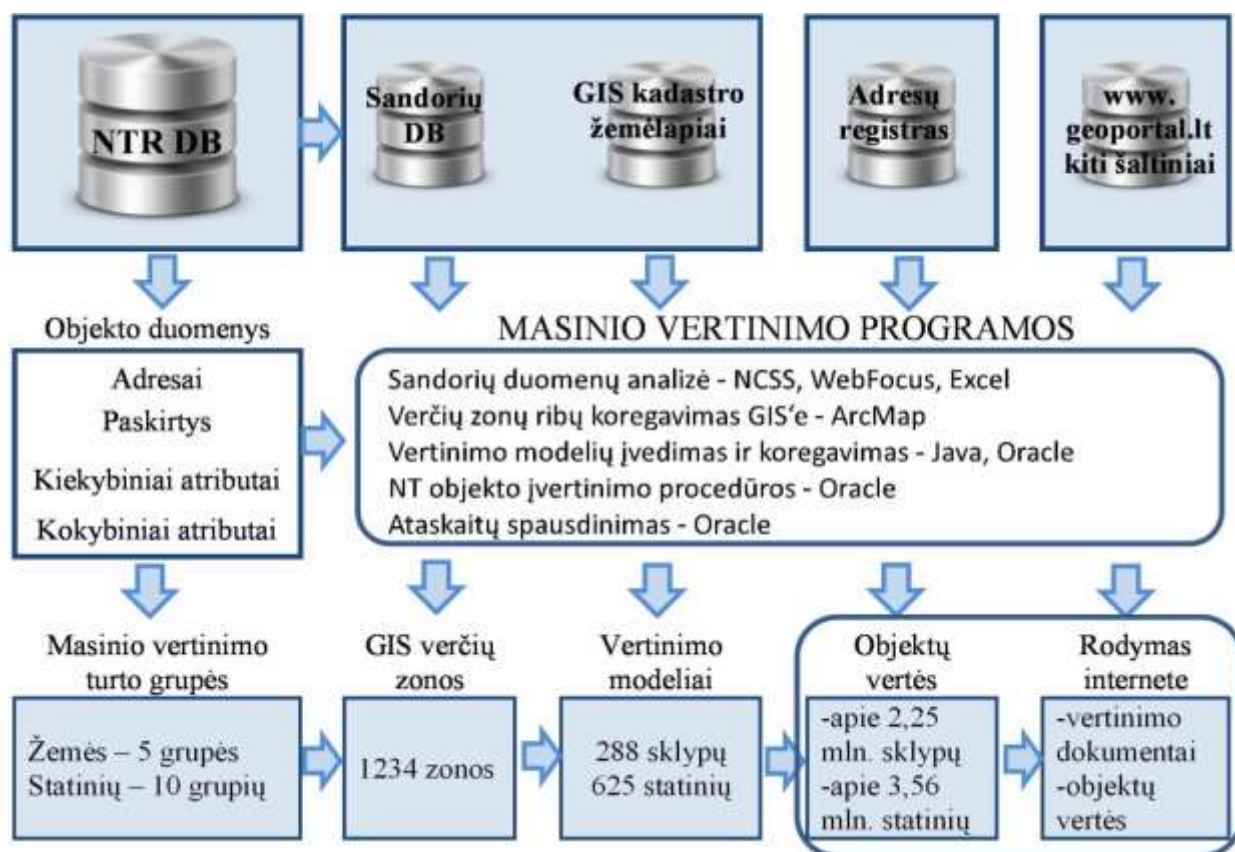


4.1.2. pav. Jurbarko r. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali – horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 kv. m vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 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 – susikertant kreivėms, būtina pertikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Jurbarko r. savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“. Modelius ir nekilnojamojo turto verčių zonas sieja zonų numeriai.

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 4.1.3 paveiksle.



4.1.3. pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

4.2. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2015 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

- porinė pardavimų analizė;
- perpardavimų analizė;
- pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive;
- daugianarė regresinė analizė;

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

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

kur KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo dieną;
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 tokią formulę:

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

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

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

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

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

Jurbarko rajono savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vieno-dviejų butų namai, butai, bendrabučiai, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinė ir gydymo, garažų, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto, sodų pastatai, pagalbinių ūkio) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. Teorinis–metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

Vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis.

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

Zonomis sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymėtos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes simboliais ir suformuotos verčių zonos laikantis tokių reikalavimų:

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

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

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

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai.

Jurbarko rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis A3 formatu pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.3.2. Zonų aprašymas

12. Jurbarko r. savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
12.1	Jurbarko m.
12.1.1	Centro rajonas, apribotas Daukanto g. lyginiais Nr. 6 - 30, nelyginiais Nr. 1 - 29, Lauko g. tik nelyginiais Nr. 1 - 7, 7A iki Nemuno upės, Nemuno upe iki Mituvos upės, Mituvos upe iki miesto parko, Vydūno g. lyginiais Nr. 2 - 18, 20A, nelyginiais Nr. 1 - 29, Vilniaus gatve.
12.1.2	Likusi miesto dalis.
12.2	Jurbarkų k.
12.3	Naujasodžių k., Rotulių k.
12.4	Dainių, Klišių, Kuturių, Antkalniškių, Molynės, Skirsnemuniškių II, Skirsnemuniškių III, Skirsnemunės, Naukaimio I ir Žvyrių k.
12.5	Smalininkų mstl., Smalininkų k., Vidkiemio k., Endriušių k.
12.6	Raudonės mstl.
12.7	Veliuonos mstl.
12.8	Seredžiaus mstl., Belvederio k.
12.9	Eržvilko mstl.
12.10	Viešvilės mstl., Viešvilės k., Ridelkalnio k.
12.11	Juodaičių sen. Seredžiaus sen. (išskyrus Belvederio k.), Veliuonos sen. visi kaimai ir miesteliai
12.12	Likusi savivaldybės dalis.
12.13	Šimkaičių seniūnijos kaimai ir miesteliai: Šimkaičių mstl., Šimkaičių k., Vadžgirio mstl., Vadžgirio k., Apolonovkos k., Kniečių k., Paskynų k.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis statinių rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgus į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybės specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, taip pat verčių žemėlapių ir verčių bendro aptarimo metu.

Jurbarko rajono savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1 poskyryje. Iš viso sudaryta 14 verčių zonų.

Centrinė miesto dalis, esanti prie Nemuno ir Imsrės upių, išskirta į atskirą zoną Nr. 12.1.1. Joje yra Jurbarko miesto parkas, kuriame yra Krašto istorijos muziejus ir autobusų stotis. Šioje zonoje įsikūrusios pagrindinės valstybės institucijos – Jurbarko rajono savivaldybės administracija, SoDros skyrius, darbo birža, bažnyčia, prekybos ir paslaugų centrai, turgus, bankai, kultūros rūmai ir kiti objektai. Centro zona nustatyta gana nedidelė, kadangi paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana kompaktiškai šioje teritorijoje.

12.1.2. zonoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje, bet dėl ramios aplinkos ir patogaus susisiekimo su miesto centru, joje nekilnojamas turtas turi paklausą. Zona susideda iš teritorijos daugiausiai užstatytos individualiais gyvenamaisiais namais, miesto pramoninio rajono ir sodininkų bendrijų žemės. Jurbarko rajono teritorijų planavimo specialistų teigimu, čia jau formuojami gan dideli sklypai skirti komercijai ir pramonei bei sandėliavimui. Todėl kyla problemų su nekilnojamojo turto mokesčiu, kai sklypo erdvė neišnaudojama, toks didelis plotas savininkui neša didelius nuostolius.

12.2.ir 12.3. zonomis priklauso priemiestinių kaimų Jurbarkų, Naujasodžių ir Rotulių teritorijos. Jų suformavimą nulėmė didesnės gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų kainos, palyginti su priemiesčio (12.4) ir miestelių (12.5-12.10, 12.13) zonomis. Šiose teritorijose gerai išvystyta kelių, gatvių sistema, komunikacijos. Kai kurios gatvės – S. Daukanto, Dariaus ir Girėno, Kalninės - tęsiasi nuo miesto centro. Naujasodžių kaime (zona 12.3., ypač vadinamame „trikampyje“)

suformuoti ir dar formuojami gyvenamųjų teritorijų paskirties sklypai, vykdoma mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba.

12.4. zonai priklauso teritorija, apimanti kaimus už šiaurės rytinės Jurbarko miesto pusės link Vytėnų, palei Nemuno upę. Patogus susisiekimas su rajono centru, geri keliai, didesnis darbo jėgos poreikis šioje teritorijoje (UAB „Dainiai“, Jurbarko elektros tinklų skyrius ir kt.) sąlygojo aukštesnį žemės kainų lygį, negu kituose, nuošalesniuose kaimuose. Tai galima išskirti Skirsnemunę, su gerai išvystyta infrastruktūra, labai tvarkinga gyvenvietė. Dainių kaime įsikūrusi UAB „Dainiai“, tai didelė kiaulių auginimo ir mėsos produktų gamybos bei prekybos įmonė. Veikia elektros instaliavimo ir montavimo, statybos, renovacijos darbai užsiimanti UAB „Žilbera“ yra Jurbarko elektros tinklų skyrius ir kt.

Panemunės miesteliai išskirti į atskirą zonų grupę 12.5., 12.6., 12.7., 12.8. Šis kraštas- Panemunių regioninis parkas - išsiskiria piliakalniais, Panemunės pilimis ir nuostabių kraštovaizdžiu. Seredžiaus, Veliuonos, Raudonės miestelių, Smalininkų miesto ir Smalininkų, Vidgirio, Belvederio kaimų išskyrimą į atskiras zonas apsprendė šiose teritorijose aukštesnės parduodamų žemės sklypų kainos, didesnė paklausa, negu likusioje kaimiškoje teritorijoje (12.11 ir 12.12 zona). Šiems miesteliams ir kaimams būdinga vienoda infrastruktūra, gyventojų skaičius pagal socialines grupes ir užimtumo lygis. Šioje miestelių bei kaimų grupėje nustatytos kitokios žemės sklypų savybės (pvz. sklypų plotas, jų išsidėstymas, įvairūs apribojimai ir pan.), negu kitose zonose.

12.9 zonai priklauso Eržvilko miestelis. Eržvilkas – miestelis Jurbarko rajone, 28 km į rytus nuo Tauragės, 26 km į šiaurę nuo Jurbarko. Seniūnijos centras. Miestelis įsikūręs kryžkelėje prie Jurbarko – Skaudvilės kelio, Šaltuonos upės dešiniajame krante, kur į ją įteka tik 5 km ilgio Eržvilko upelis.

12.10 zonai priklauso Viešvilės miestelis, Viešvilės ir Ridelkalnio kaimai. Viešvilė – miestelis Jurbarko rajone, pusiaukelėje tarp Jurbarko (24 km) ir Pagėgių (26 km). Miestelis yra prie Nemuno (kitame krante – Kaliningrado sritis). Seniūnijos centras.

12.11 zonai priklauso Juodaičių, Seredžiaus (išskyrus Belvederio k.) ir Veliuonos seniūnijų kaimai. Juodaičių seniūnija yra Jurbarko rajono šiaurės rytiniame pakraštyje, ribojasi su Raseinių rajonu; centras – Juodaičiai. Tai mažiausia Jurbarko rajono seniūnija. Seredžiaus seniūnija yra Jurbarko rajono rytuose, centras – Seredžius, kuris garsėja senkapiu ir Seredžiaus piliakalniu. Veliuonos seniūnija yra Jurbarko rajono rytuose, prie Nemuno; centras – Veliuona. Tyrimais nustatyta, kad statinių kainos šiek tiek aukštesnės, negu likusioje savivaldybės dalyje (12.12 zona).

12.12 zonai priklauso likusi savivaldybės dalis, kur užfiksuotas žemiausias nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis. Tokią rinkos konjunktūrą šioje zonoje suformavo nepakankamas infrastruktūros išvystymas, darbo trūkumas, atstumai nuo Jurbarko miesto. Laisvos gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų paskirties žemės nėra, parduodami žemės sklypai tik užstatyti pastatais. Žemės ūkio paskirties žemė yra paklausi. Prie Nemuno - Greičių ir Smalininkų kaimuose, yra sodininkų bendrijų žemių.

12.13 zonai priklauso Šimkaičių seniūnijoje esantys du miesteliai: Šimkaičių ir Vadžgirio. Šimkaičių miestelis yra prie kelio Jurbarkas - Raseiniai. Tai seniūnijos centras, esantis 19 km iki Raseinių ir 31 km iki Jurbarko. Šalia glaudžiasi – Kniečių kaimas, skiriamas nuo miestelio Bebirvyčio upelio. Vadžgirio miestelis į šiaurės rytus nuo Jurbarko. Seniūnaitijos centras. Prie miestelio yra Vadžgirio kaimas. Už 6 km į vakarus nuo Šimkaičių, pusantro kilometro į pietus nuo Vadžgirio – Paskynų kaimas. Apolonovkos kaimas išsidėstęs 1 km atstumu nuo Šimkaičių miestelio. Ši zona išskirta atlikus nekilnojamojo turto pardavimų sandorius ir nustačius, kad gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties žemės sklypų kainos aukštesnės už aplinkinę 12.12 zoną. Pratekantys Bebirvos, Bebirvytės ir Šaltuonos upeliai traukia savo gamtovaizdžiu, todėl paklausesnės ir brangesnės sodybos negu 12.12 zonoje.

4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai

4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Kokie statistiniai rodikliai panaudoti ir kokios jų reikšmės, trumpai apžvelgiama šiame skyriuje.

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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 nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

Regresinė analizė leidžia apibrėžti santykį tarp dviejų vienas nuo kito priklausomų faktorių taip, kad žinant vieno faktoriaus reikšmę, kito faktoriaus reikšmę galima nusakyti su tam tikra

tikimybe. Regresinė analizė yra būdas nustatyti funkciją taip, kad atstumų kvadratas nuo funkcijos iki atrinktos duomenų aibės būtų minimalus.

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ - prognozuota kaina.

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

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Jurbarko rajono savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos analizei, vertinimo modeliams sudaryti, pradinių rinkos duomenų rodiklių imčiai panaudoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazės 2010 01 01 – 2015 08 01 laikotarpio sandoriai:

4.1. lentelė. Jurbarko rajono savivaldybės 2010-2015* m. pradiniai rinkos duomenų statistiniai rodikliai

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	461	0,4	708	82	82	53
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	465	0,8	1194	199	146	192
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	36	46	318	181	71	171
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	21	14	676	178	205	92

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	3	24	118	63	48	47
Kultūros ir švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	12	2,3	149	24	40	13
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	54	2,6	1578	264	421	86
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	170	2	307	48	40	43
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	1	8,1	8,1	8,1	-	8,1
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	68	12	648	111	101	85

4.4.3. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, taikoma neįvertintų rinkos segmentų vertės parametrų nustatytai.

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

4.4.4. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą. Šis būdas taikomas tada, kai trūksta duomenų, kad būtų galima taikyti Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme numatytus vertinimo metodus.

4.5. Statybos metų įtaka

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuoju bei pajamų metodais, taikant

masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 7 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas* – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, jog 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. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

- kapitalizavimo skaičiavimo būdu;
- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu.

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

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

Nustatant vertinamo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertes naudotas pajamų kapitalizavimo metodas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas, nuomojant vertinamą turtą, bei kapitalizavimo normos apskaičiavimu ir taikymu.

Masinio vertinimo modeliai, tiek naudojant lyginamąjį metodą, tiek pajamų metodą, – tai matematiniai skaičiavimai, kuriuos taikant, remiantis turima informacija apie vietovę, rinkos duomenis, rinkos sąlygas ir nekilnojamojo turto charakteristikas, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidos ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
- nuosavybės formos ir fizinių savybių;
- nekilnojamojo turto valdymo formos;
- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimo;
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
- nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 8 pagrindinių etapų:

1. Rinkos duomenų patikros;
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacijos.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimo.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikros.

5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynąjų pajamų nustatymo.
6. Kapitalizavimo normos nustatymo.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymo.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikros.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

kur: BP = (vid. nuomos vertė * (BnPl-PgPl*0.25)) *12,

čia: vid. nuomos 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) nuomos kaina, $b_1, b_2, \dots,$

b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

0,25-25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;

12 – mėnesiai.

5.1. lentelė. Masinio vertinimo modelio pajamų metodo reikšmės ir jų sutrumpinimai

Pavadinimas	Sutrumpinimas
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
NT mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš NT	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti nuomos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija – nuomos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta ne tik į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatas, bet ir Turto ir verslo vertinimo metodiką. Atsižvelgiant į tai, kad poilsio, kultūros, mokslo ir sporto

paskirties statinių (patalpų) nuomos sandorių yra mažai, taikant jų vertinimui pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Todėl, siekiant kuo tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei, ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių, zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Jurbarko r. sav. turi 14 verčių zonų. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Jurbarko r. savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų analizę aproksimuojančia kreive, 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 kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

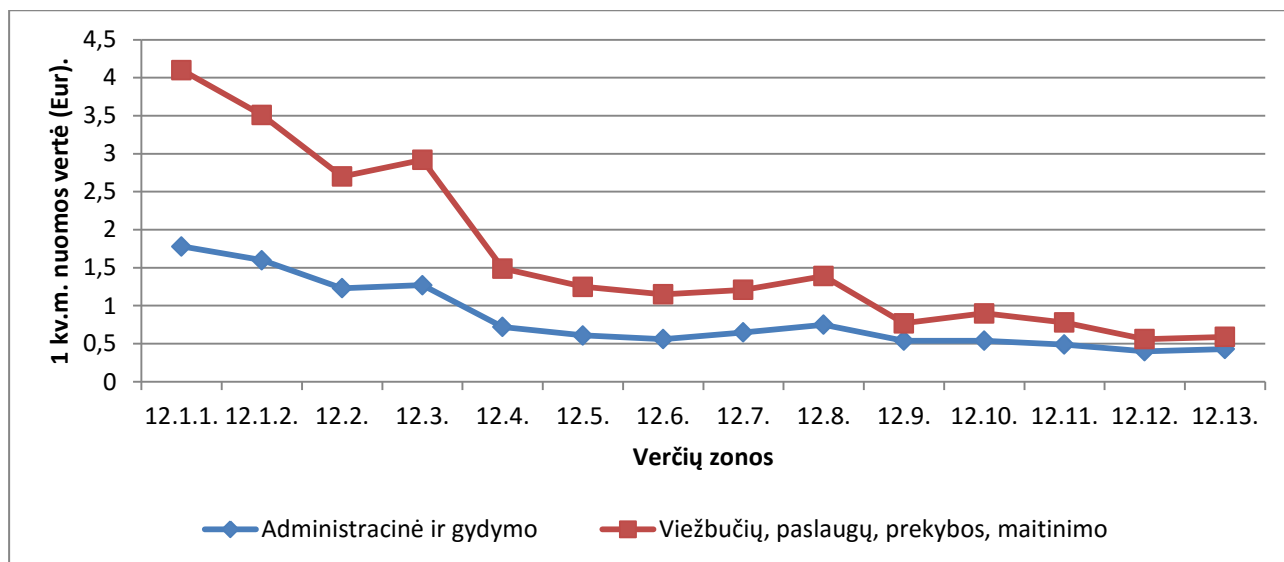
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

kur S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1. papunktyje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1.3.1. paveiksle.



5.1.3.1. pav. Jurbarko r. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal pagalbinus modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo Eur/m²/mėn. vidutinės nuomos 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 nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai modeliai surašomi į programą.

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

5.1.4. Jurbarko rajono savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Jurbarko r. sav. pradiniai nuomos sandorių statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Pradinių administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
25	3,09	1,45	5	0,025	19,63
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
38	4,79	2,71	7,6	0,23	36,12

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodui taikyti Jurbarko r. savivaldybėje nepakako ir teko papildomai rinkti informaciją žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose apie skelbiamas nuomos kainas. Vertinant Jurbarko r. savivaldybės komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir Raseinių rajono savivaldybės, panašių teritorijų vertės požiūriu, nuomos kainos, pateiktos 5.3. lentelėje. Kai kuriose verčių zonose, trūkstant nuomos rinkos duomenų, vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu.

5.3. lentelė. Nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos kainų skaičius	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
13	1,2	8,83	4,5	2,17	4,63
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
23	0,28	8,71	4,78	2,15	4,78

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomos vertė)* vertinamo objekto bendras objekto plotas + (- 25 proc. nuo pagalbinio ploto) *12,
kur: 12 – mėnesių sk.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Jurbarko r. sav. nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas 15 proc., viešbučiams – 20 proc, t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,15) = 0.85, o viešbučiams (1-0,2) = 0.8.

5.4. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,3
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,3
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,05
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,05
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Jurbarko r. sav. 2014 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T2 - 152 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,3 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,003.

Statinio mokestinė vertė skelbiama http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp.

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,05% nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų 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 – 1-2 % nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

Skaičiuojant savininko išlaidas, laikoma, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienu metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui, nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

Bet iš esmės kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

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

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

1. Rinkos analogų metodas;
2. Paskolos padengimo koeficiento metodas (*ang. Debt Coverage Ratio Approach*);
3. Susietų investicijų metodas (*ang. Band of Investment Approach*);
4. Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. Sumavimo metodas.

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

Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama kaip žemės kapitalizavimo normos ir pagerinimų kapitalizavimo normos vidurkis. Šis metodas naudotinas, jeigu informacija apie palyginamuosius 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 kaip 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 priešpastatymu. Šio metodo 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:

$$r = Y_b + \sum DY_i$$

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

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

Kapitalizavimo norma parenkama dažnai pagal rinkos analogų metodą. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal esamas vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo-pardavimo kainas.

r = Grynosios nuomos pajamos per metus/ Pirkimo-pardavimo kaina,

čia r - kapitalizavimo norma.

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

Jurbarko rajono savivaldybės kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Jurbarko rajono savivaldybėje per metus įvyko nedaug komercinio turto pirkimo-pardavimo sandorių, todėl sandoriai buvo parinkti iš panašių vertės požūrių teritorijų.

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Isigytas plotas, kv.m.	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2015/05/14	Mažeikių r. sav.	Mažeikiai	Ventos g. Nr. 1-10.	Administ racinė	356.32	48055	5191	10.80
2015/06/01	Mažeikių r. sav.	Mažeikiai	Vasario 16-osios g. Nr. 1-10.	Prekybos	550.01	116432	13381	11.49
2014.08.18	Šilalės r. sav.	Šilalė	Dvaro g.	Prekybos	69.4900	13091	1380	10.55
2014.08.19	Rokiškio r. sav.	Obeliai	Geležinkelio stoties g. Nr. 1-10.	Administ racinė	48.5600	1289	140	10.86
2014/06/06	Mažeikių r. sav.	Mažeikiai	Montuotojų g. Nr. 1..10	Administ racinė	718.3600	95834	10436	10.89
2014/06/06	Mažeikių r. sav.	Mažeikiai	Montuotojų g. Nr. 1..10	Administ racinė	1441.8500	163463	17851	10.92
								~ 11

5.2. 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 srantai 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 mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia

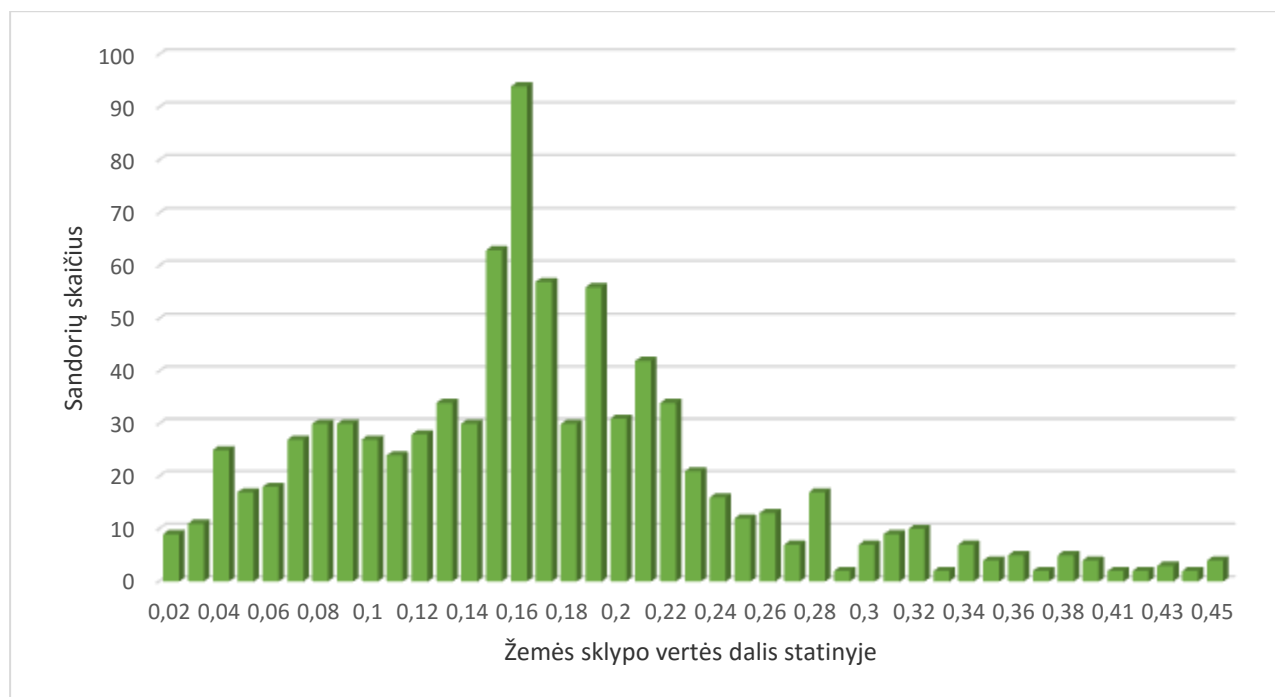
atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

5.6. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0.05	250 000*0.05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0.94	250 000*0.94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0.01	250 000*0.01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė nustatyta masinio vertinimo būdu	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų nekilnojamojo turto paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2.1. ir 5.2.2. pav.

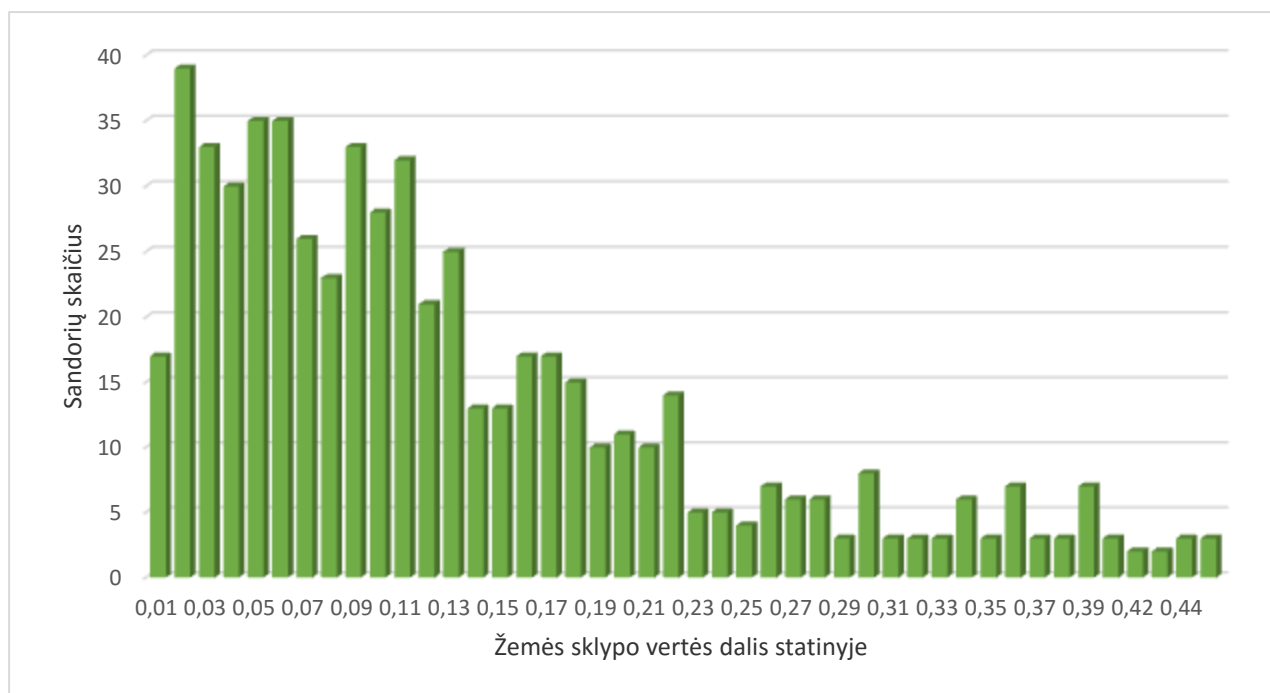


Vidurkis	0.17
Mediana	0.16

5.2.1. pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje miestuose – savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose 872 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 16 proc.

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre



Vidurkis	0.15
Mediana	0.10

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

Išnagrinėjus kituose miesteliuose ir kaimuose 592 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas eksploatuojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Jurbarko r. savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų zonose vidutinių rinkos verčių svertiniai vidurkiai ir skirtingais metodais nustatyti verčių pokyčiai pateikiami 6.1. lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų sk	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
12.1.1	35	116.70	118.83	-1.79%
12.1.2	40	111.07	111.37	-.26%
12.2	2	85.74	86.39	-.75%
12.3	3	86.99	87.82	-.95%
12.4	7	48.71	51.68	-5.73%

12.5	7	41.08	43.50	-5.56%
12.6	2	38.25	40.31	-5.11%
12.7	7	45.95	49.86	-7.84%
12.8	5	44.99	52.58	-14.44%
12.9	5	37.27	40.60	-8.21%
12.10	5	36.89	39.42	-6.42%
12.11	13	27.24	30.89	-11.82%
12.12	20	26.15	27.47	-4.82%
12.13	7	30.39	30.43	-.14%
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
12.1.1	99	245.64	277.24	-11.40%
12.1.2	36	206.85	230.35	-10.20%
12.2	1	175.69	194.23	-9.55%
12.3	5	170.51	186.83	-8.73%
12.4	11	88.54	100.62	-12.01%
12.5	20	76.36	91.29	-16.35%
12.6	2	70.82	84.99	-16.67%
12.7	3	76.68	92.66	-17.25%
12.8	6	86.82	101.10	-14.13%
12.9	5	44.59	53.83	-17.15%
12.10	9	56.02	69.85	-19.81%
12.11	19	40.54	48.95	-17.17%
12.12	46	30.83	38.35	-19.61%
12.13	8	34.08	40.67	-16.21%

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., numatančiu lyginamojo bei pajamų metodų taikymą komercinio naudojimo nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, VĮ Registrų centro Tauragės filialas, atlikdamas Jurbarko r. sav. nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2015 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodu. Metodo esmė yra ta, kad vertinimo metu apskaičiuota pinigų suma, gauta iš vertinamų statinių nuomos bei kapitalizavimo normos apskaičiavimo ir taikymo, parodo turto ekonominį naudingumą.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas bei vertintojo (VĮ Registrų centro) papildomai surinktus ar turto savininkų pateiktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Kadangi nekilnojamojo turto rinkos nuoma, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo nekilnojamojo turto registre, daugelyje savivaldybių užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodo taikymui nepakako, teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiskai arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų ir sumavimo metodais.

Individualaus nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitose, pateikiamose VĮ Registrų centrui su prašymais dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės patikslinimo (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 str.) nustatant komercinio turto vertes lyginamuoju bei pajamų metodais, dažniausiai pasirenkamos rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, kaip labiau pagrįstos bei labiau atspindinčios rinkos būklę. Atlikus analizę ir palyginus individualiu vertinimo būdu nustatytas komercinio turto rinkos vertes su projektinėmis, nustatytomis masinio vertinimo būdu, daroma išvada, kad masinio vertinimo rezultatas, t. y. vertės nustatytos lyginamuoju metodu, yra artimesnės individualaus vertintojo nustatytomis atskirų komercinių objektų vertėms.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti,

paskaičiavimas 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 metodinius neapibrėžtumus, taip pat į nuomos rinkos duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, manome, jog lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, jog Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, kuriais remiantis atliekami vertės skaičiavimai yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 dalies 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, taip pat remdamiesi anksčiau išvardintais faktais bei pastebėjimais, VĮ Registrų centro Tauragės filialo vertintojai mano, kad vertinamo turto vidutinės rinkos vertės tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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 1000 eurų – sveikais skaičiais (pavyzdžiui, 544,20 apvalinama į 544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pavyzdžiui, 8 294 apvalinama į 8 290);
3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pavyzdžiui, 95 296 apvalinama į 95 300);
4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pavyzdžiui, 775 294 apvalinama į 775 000).

Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos ir suapvalintos tvarka, nustatyta Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 punktu.

7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (kv.m);
- kita charakteristika, nurodyta modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. vertės zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar x	daugyba;
^1.1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;
=	lygybė;

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas
StMt	Statybos pabaigos metai	Statybos pabaigos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai
StRek	Statybos-rekonstrukcija	Statybos-rekonstrukcijos metų intervalai
Sn	Sienų medžiaga	Sienų medžiagos
Auk	Aukštas	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)	Aukštų skaičius
Auk1	Pirmas aukštas	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas	Viršutinis aukštas
Auk11	Vienas pirmas aukštas	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Kamb	Kambarių skaičius	Kambarių skaičius
Šl	Šildymas	Šildymas
Rūs	Rūsų	Rūsų
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

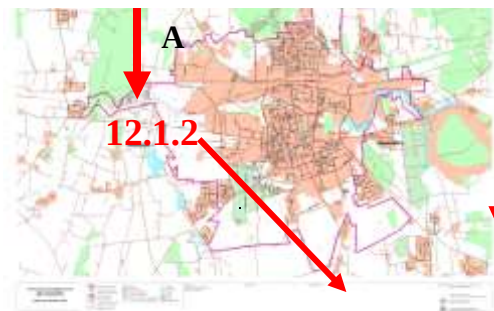
Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcijos išraiška, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė,
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“),
3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“ modelio koeficientų reikšmės),
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1.1.1. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.

<u>1.1. Adresas</u> savivaldybė, miestas, miestelis, seniūnija, kaimas, gatvė, namo Nr.	<u>1.2. Objekto charakteristika</u> - naudojimo paskirtis; - verčių zonos numeris; - bendras plotas (kv.m); - kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse.
--	--

Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių žemėlapis



VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

Butai

Modelis Nr.: 13156. Zona_SKL^(1,22) x Sn_SKL^(1,01) x Vnd_SKL^(0,84) x (1,12) ^ RkMt_BIN x (0,97) ^ AukV_BIN x Bpl_SKF^(1,43) x StMt_SKF^(0,402) x (360 x Bpl_RKS -90 x PgNPI_RKS -90 x RūsPI_RKS -90 x GarPI_RKS))

↓
C

Atlikus aritmetinius veiksmus gaunama vertinamo objekto vidutinė rinkos vertė.

7.1.1.1. pav. Lyginamuoju metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

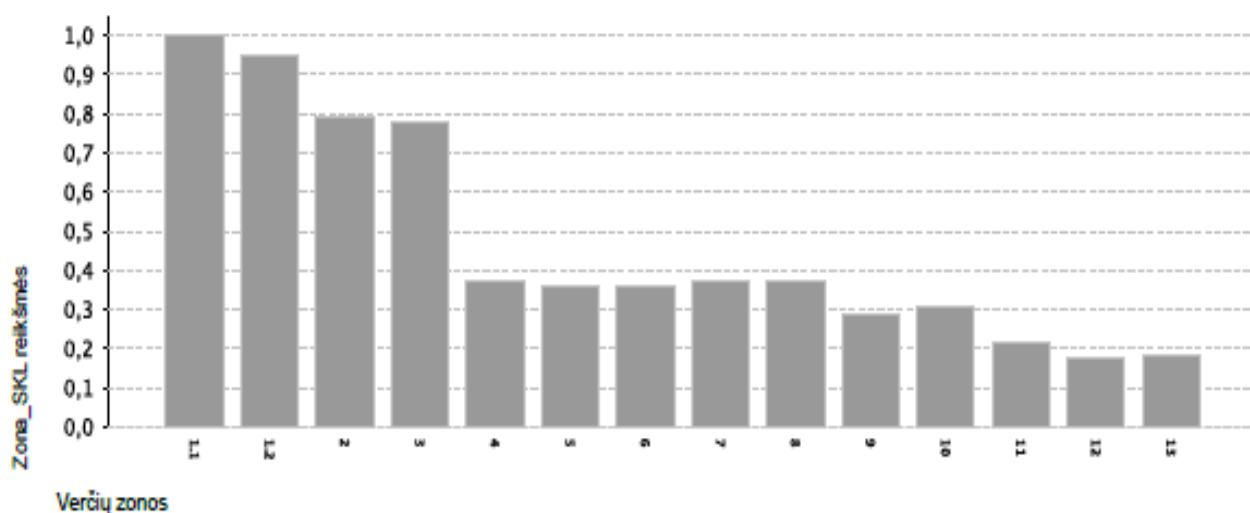
Adresas	- Jurbarko m., Algirdo g. 12;
Naudojimo paskirtis	- gyvenamoji (butų);
Aukštas, kuriame yra butas	- 1-mas;
Statybos metai	- 1982;
Sienų medžiaga	- gelžbetonio plokščių;
Rūsio patalpa	- yra;
Vandentiekis	- miesto;
Šildymas	- centrinis miesto tinklų;
Nuotekų šalinimas	- miesto;
Objekto plotas m ²	-50,00
Rūsio (pusrūsio) plotas m ²	-4,25
Paskirties grupė – butai.	
Jų vertinimo modelis yra toks:	

Butai

Modelis Nr.: 13156. $Zona_SKL^{(1,22)} \times Sn_SKL^{(1,01)} \times Vnd_SKL^{(0,84)} \times (1,12)^{RkMt_BIN} \times (0,97)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,43)} \times StMt_SKF^{(0,402)} \times (360 \times Bpl_RKS - 90 \times PgNPI_RKS - 90 \times RūsPI_RKS - 90 \times GarPI_RKS)$

Jurbarko mieste, Algirdo g. 12 yra 12.1.2 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2. poskyryje, “Zonų aprašymas”. Butų paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

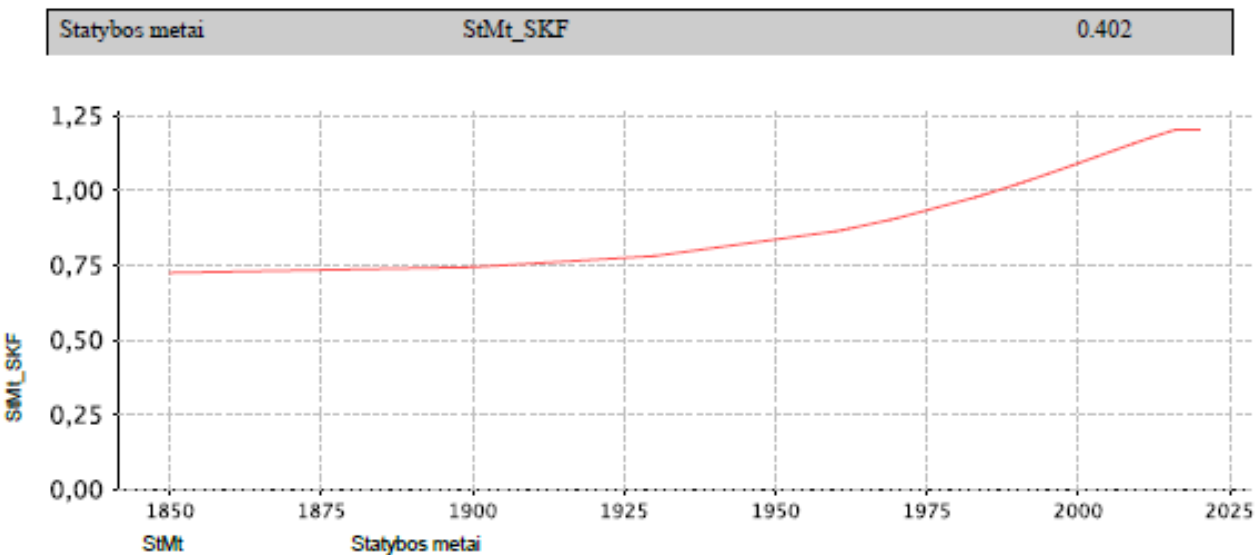
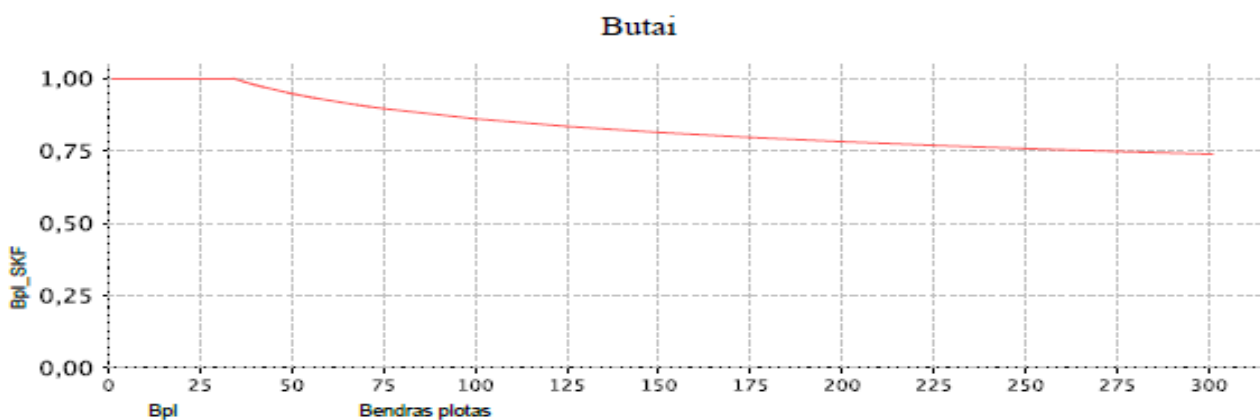


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01	
Akmenbetonis	0.95	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.9

Vandentiekis		Pagrindas: Vnd_SKL		Laipsnis: 0.84	
Komunalinis vandentiekis	1.04	Nėra	0.93	Vietinis vandentiekis	1.0
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.12	
1000-2099	1.0				
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.97	
1-1	1.0				
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.43	

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.



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

$$S = (0,95^{(1,22)} * 0,96^{(1,01)} * (1,04)^{(0,84)} * (1,12)^{0,97} * 0,926097^{(1,43)} * 0,9881^{(0,402)} * (360 * 50 - 90 * 4,25);$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 0,93934 * 0,9596 * 1,033 * 1 * 0,896 * 0,9952 * (18\,000 - 382,5) = 14\,635,2 \text{ Eur.}$$

Suapvalinus – 14 600 Eur.

Išvada. Jurbarko m., Algirdo g. 12, butas, esantis 1–me aukšte, pastatytame 1982 m., esančiame gelžbetoninių plokščių name su miesto vandentiekiu, miesto nuotekų šalinimu, centriniu šildymu, 50,00 kv.m bendro ploto su 4,25 kv.m. pusrūsiu, vidutinė rinkos vertė yra 14 600 Eur.

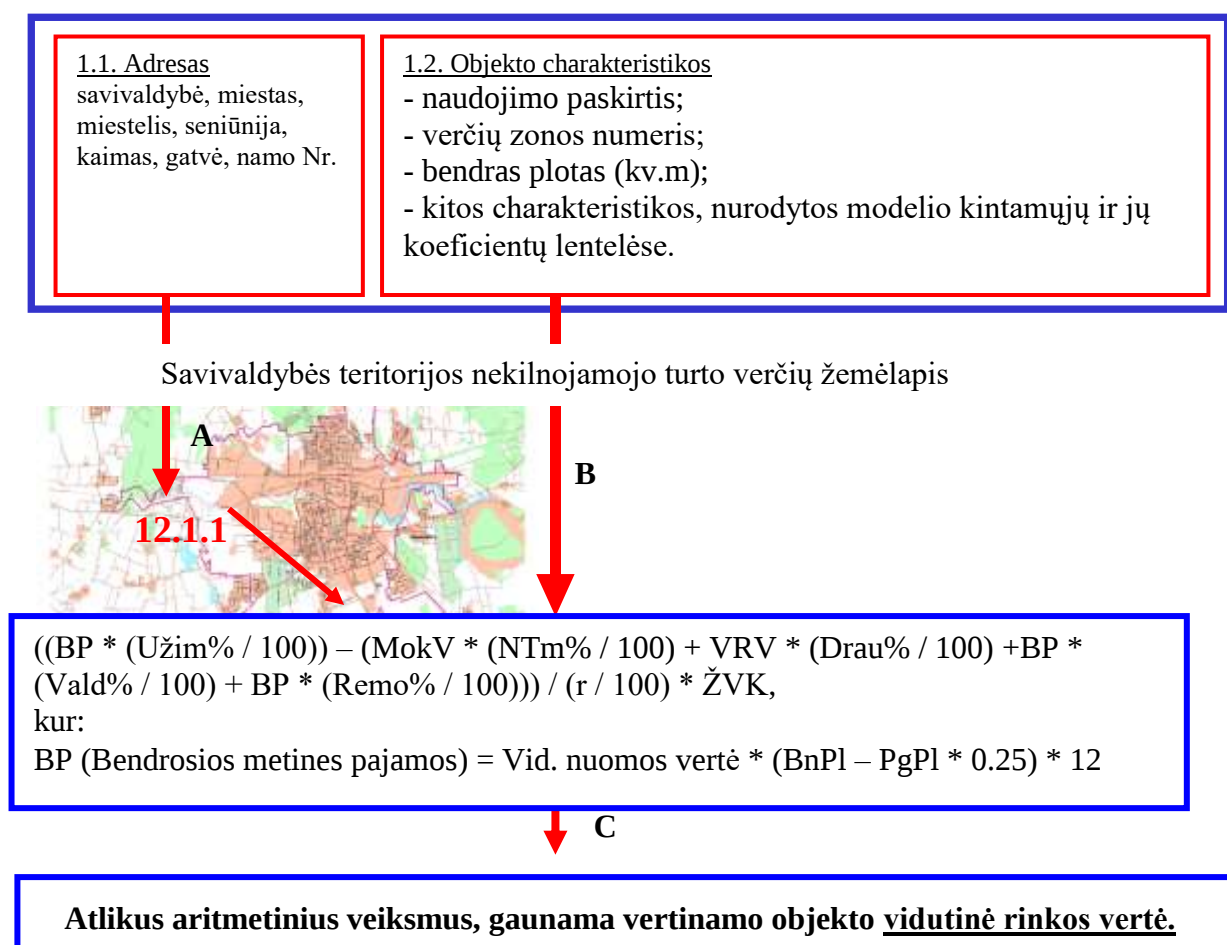
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė lyginamuoju metodu.

7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys ir atributai yra pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai pajamų metodu“.

7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė,
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“),
3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės),
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2.1.1. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.2.1.1. pav. Pajamų metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	- Jurbarko m., Dariaus ir Girėno g. 33;
Zona	-12.1.1
Naudojimo paskirtis	- Administracinė;
Statybos metai	- 1968;
Sienų medžiaga	- plytos;
Bendras plotas m ²	- 24,33;
Pagalbinis plotas m ²	- 3,32;
Vandentiekis	- komunalinis miesto;
Šildymas	- centrinis;

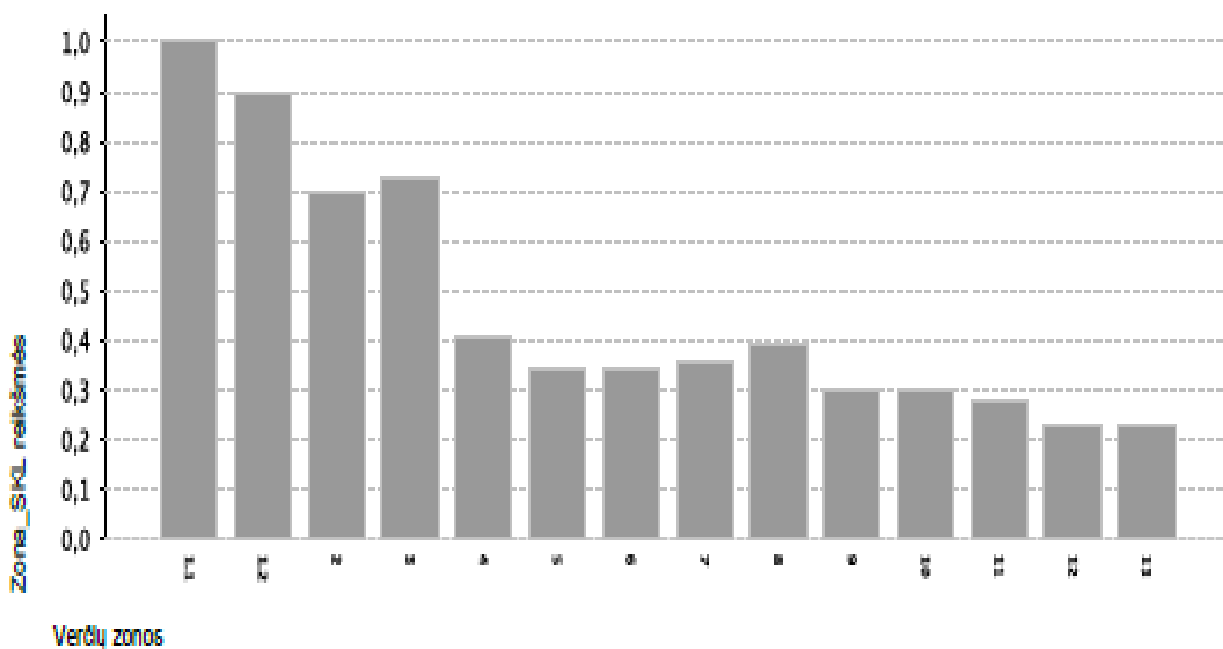
Administracinės ir gydymo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6113. $Zona_SKL^{(1,003)} \times Sn_SKL^{(0,91)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(0,8)} \times Vnd_SKL^{(1,1)} \times (1,09)^{Pask_BIN} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,24)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times 2,1$

Jurbarko r. sav., Jurbarko m., Dariaus ir Girėno g. 33 yra 12.1.1 verčių zonoje – nustatome su verčių žemėlapiu arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2. „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.91	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.68	Blokeliai	1.0
Gelbžbetonio plokštės	0.95	Kitos medžiagos	0.85	Medis su karkasu	0.73
Metalas su karkasu	0.94	Molis	0.6	Monolitinis gelbžbetonis	0.97
Plastikas su karkasu	0.88	Plytos	1.0	Rąstai	0.84
Stiklas su karkasu	0.91				

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-2	1.0	3-4	0.95
5-99	0.9				

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.8	
Centrinis šildymas	1.03	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.9
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Vandentiekis		Pagrindas: Vnd_SKL		Laipsnis: 1.1	
Komunalinis vandentiekis	1.06	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	1.02

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BN		Pagrindas: 1.09	
Administracinė	0.0	Gydymo	1.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BN		Pagrindas: 1.11	
1900-2099	1.0				

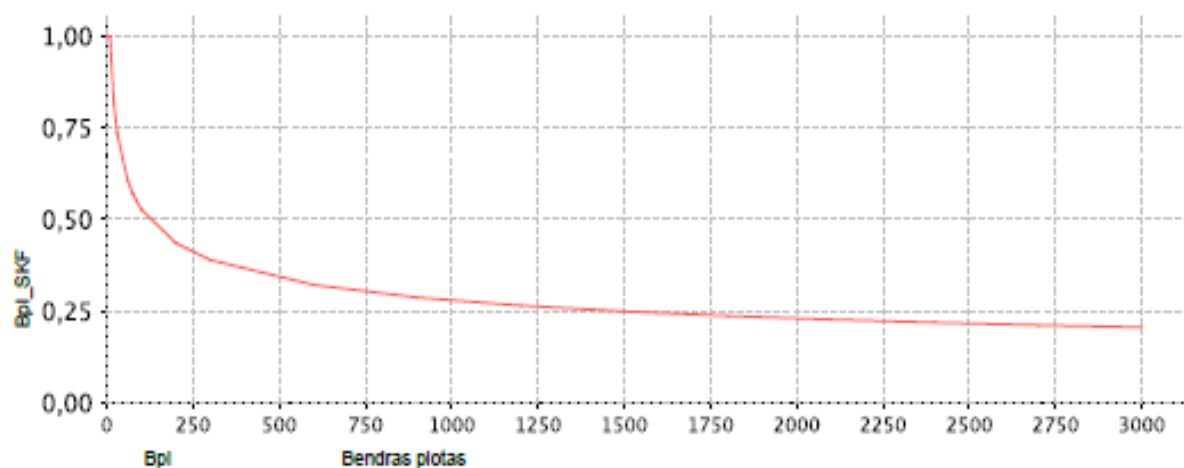
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.24	
----------------	--	---------	--	------	--

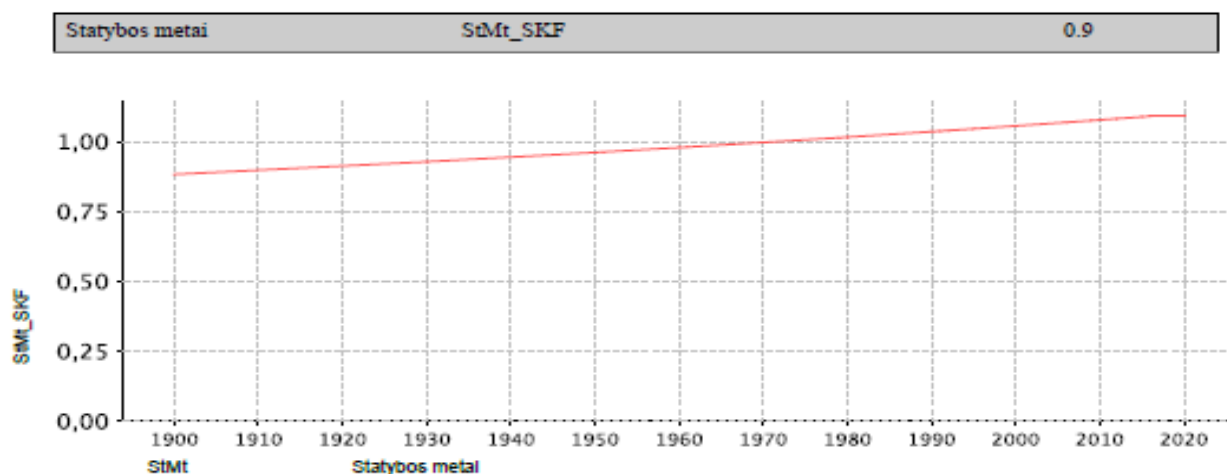
VĮ Registrų centras

2016 m. masinis vertinimas

Jurbarko r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)





Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmės surašome į vertinimo modelį:

$$S = 1^{1,003} \cdot 1^{0,91} \cdot 1^{1,03} \cdot 0,8^{1,06} \cdot 1,1^{1,09} \cdot 0^{1,11} \cdot 0,944^{0,24} \cdot 0,999^{0,9} \cdot 2,1;$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1 \cdot 1 \cdot 1,0239 \cdot 1,0662 \cdot 1 \cdot 0,986 \cdot 0,9991 \cdot 2,1 = 2,259 \text{ Eur.}$$

Jurbarko r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

$$((BP \times (Uzim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \dot{Z}VK,$$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė 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	0,05
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Uzim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekame skaičiavimus:

$$BP = 2,259 \cdot (24,33 - 3,32 \cdot 0,25) \cdot 12 = 637,04 \text{ Eur.}$$

$$((BP \cdot (Uzim\% / 100)) - (MokV \cdot (NTm\% / 100) + VRV \cdot (Drau\% / 100) + BP \cdot (Vald\% / 100) + BP \cdot (Remo\% / 100))) / (r / 100) \cdot \dot{Z}VK,$$

$$((637,04 \cdot (85 / 100)) - (4171 \cdot (0,3 / 100) + 3690 \cdot (0,05 / 100) + 637,04 \cdot (2 / 100) + 637,04 \cdot (2 / 100))) / 0,11 \cdot 0,9 = 4 \text{ 104,36 Eur.}$$

Suapvalinus – 4 100 Eur.

Išvada: Administracinės paskirties patalpų, esančių Jurbarko mieste, Dariaus ir Girėno g. 33 vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu yra 4 100 Eur.

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta VĮ Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt>. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos VĮ Registrų centro interneto puslapyje įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės skelbiamos Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja finansų ministro įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Tauragės filialas

Filialo direktorius

Rimvydas Pakalniškis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Turto ir verslo vertinimo metodika;
5. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės;
6. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
7. Lietuvos Respublikos finansų 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. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2010 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-244 „Dėl vietovės pataisos koeficientų ir nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vertinimo duomenų“;
9. 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.“;
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2010;
11. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2011;
12. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2012;
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
14. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
15. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. Seminara medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. 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;
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;

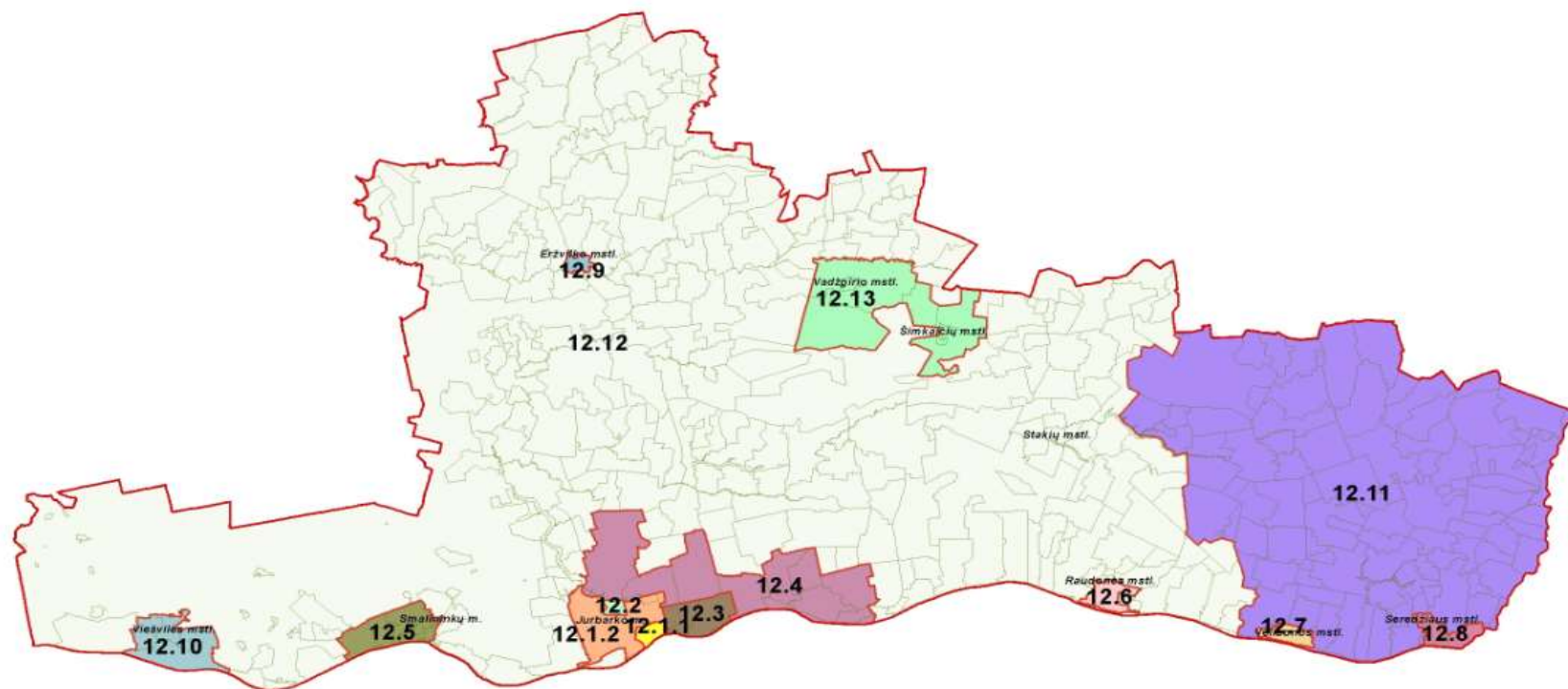
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

1. Jurbarko r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Jurbarko r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:220.000



Sąrtiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- S.2 Verčių zonos Nr.
- Gyvenamosios vietovės riba
- Šakių m. Gyvenamosios vietovės pavadinimas

RENGĖJAS:



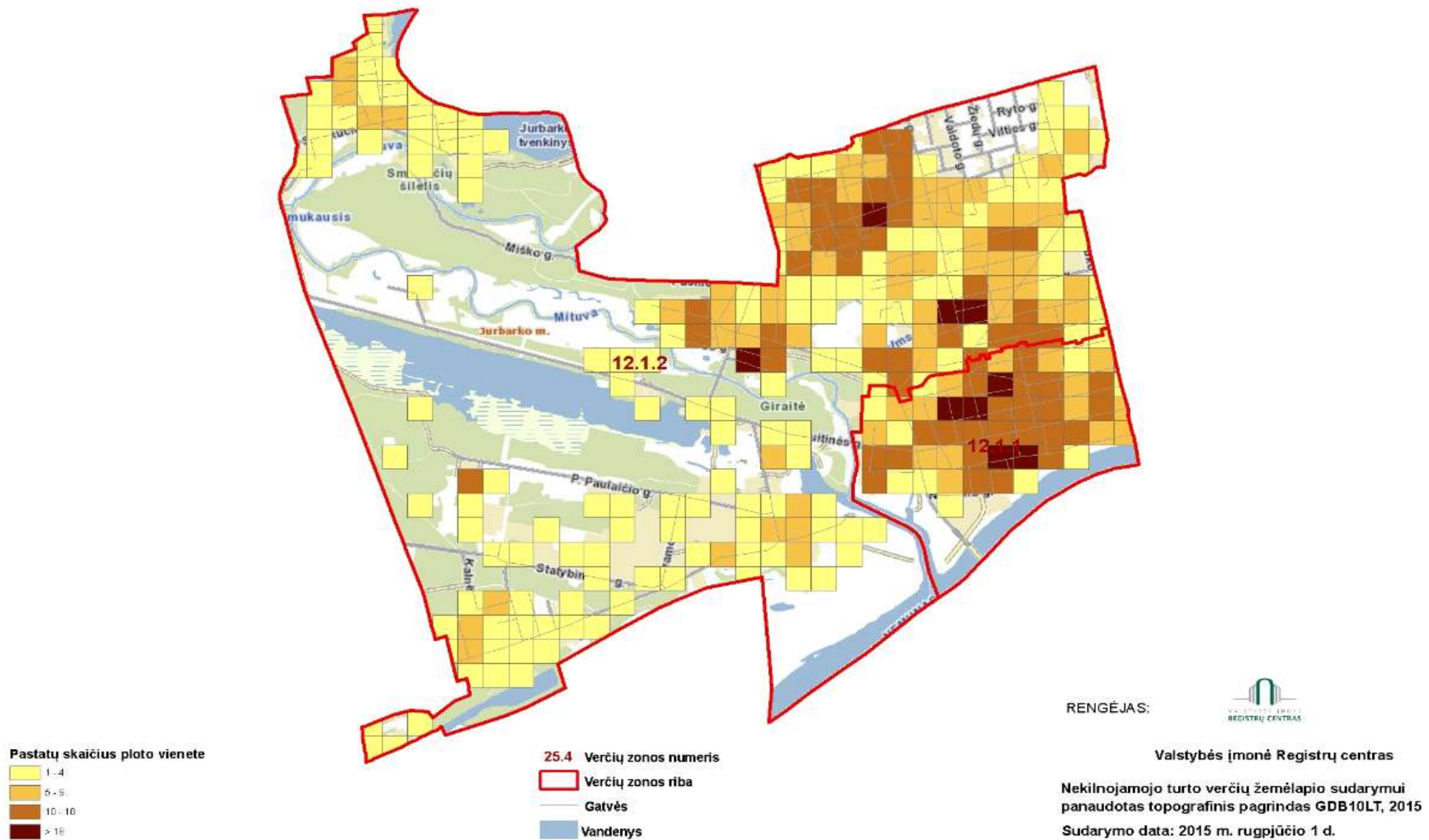
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015
Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Jurbarko miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

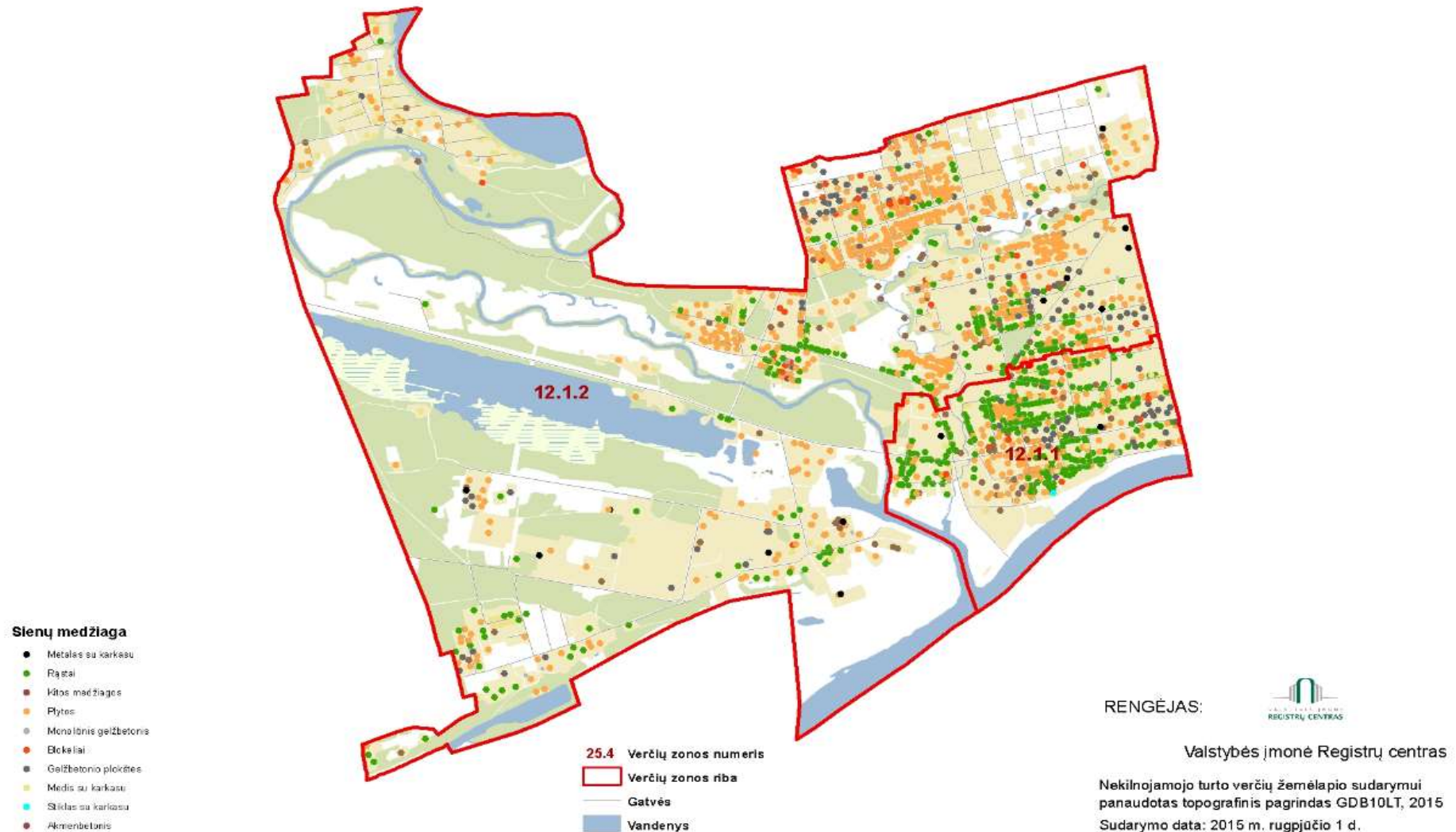
M 1:21.000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Jurbarko miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:20.000



4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

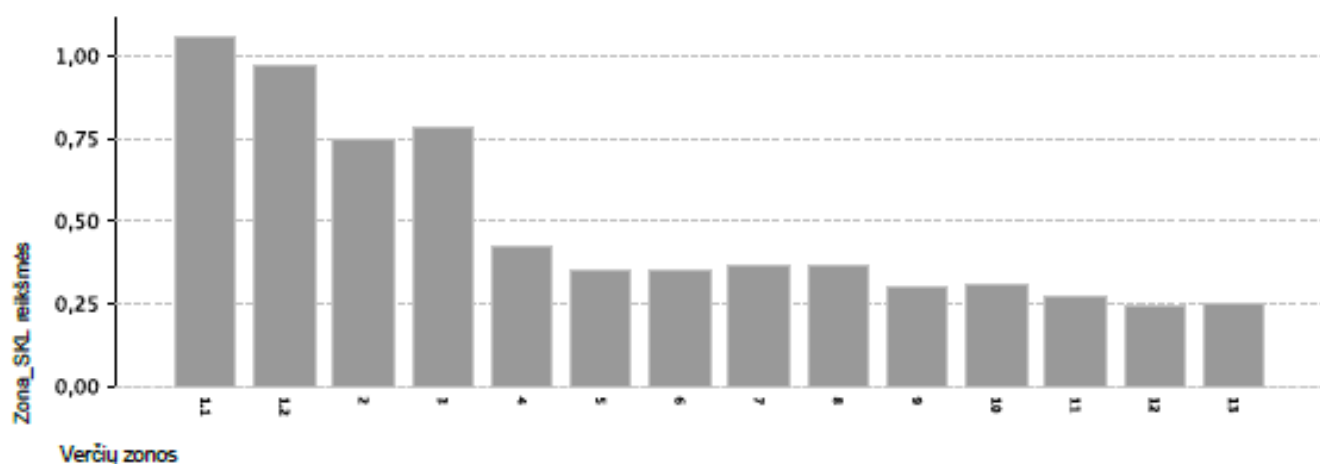
2016 m. masinis vertinimas

Jurbarko r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13157. $Zona_SKL^{(1,01)} \times Sn_SKL^{(1,03)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(0,8)} \times Vnd_SKL^{(1,1)} \times (1,09)^{Pask_BIN} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,62)} \times StMt_SKF^{(0,94)} \times (150 \times Bpl_RKS - 37 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.03	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.68	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.88
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.91

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-2	1.0	3-4	0.95
5-99	0.9				

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.8	
Centrinis šildymas	1.03	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.9
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

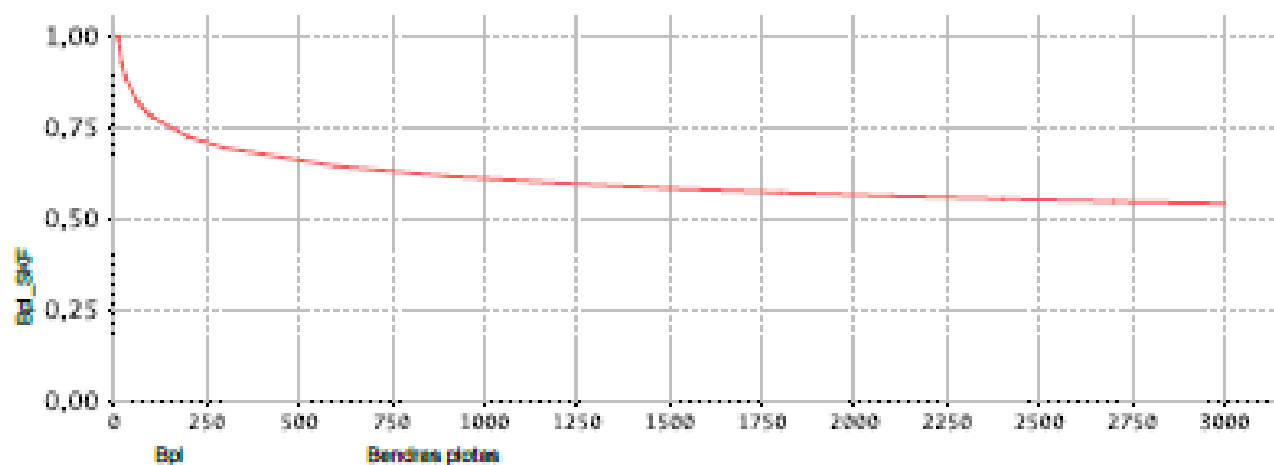
Vandentiekis		Pagrindas: Vnd_SKL		Laipsnis: 1.1	
Komunalinis vandentiekis	1.06	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	1.02

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 1.09	
Administracinė	0.0	Gydymo	1.0		

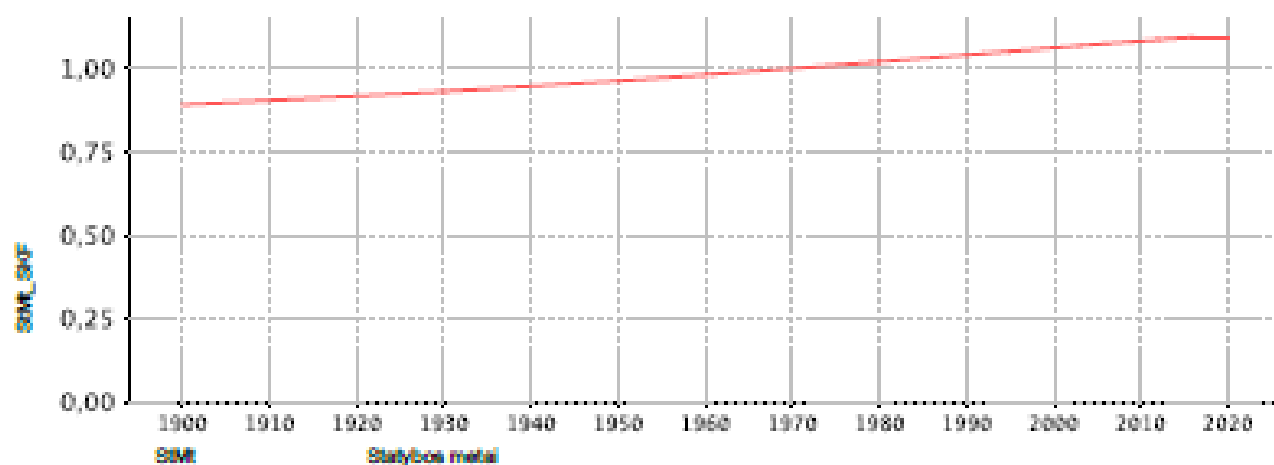
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.11	
1900-2099	1.0				

Administracinė ir gydymo(n)

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.62
----------------	---------	------



Statybos metai	SMT_SKF	0.94
----------------	---------	------

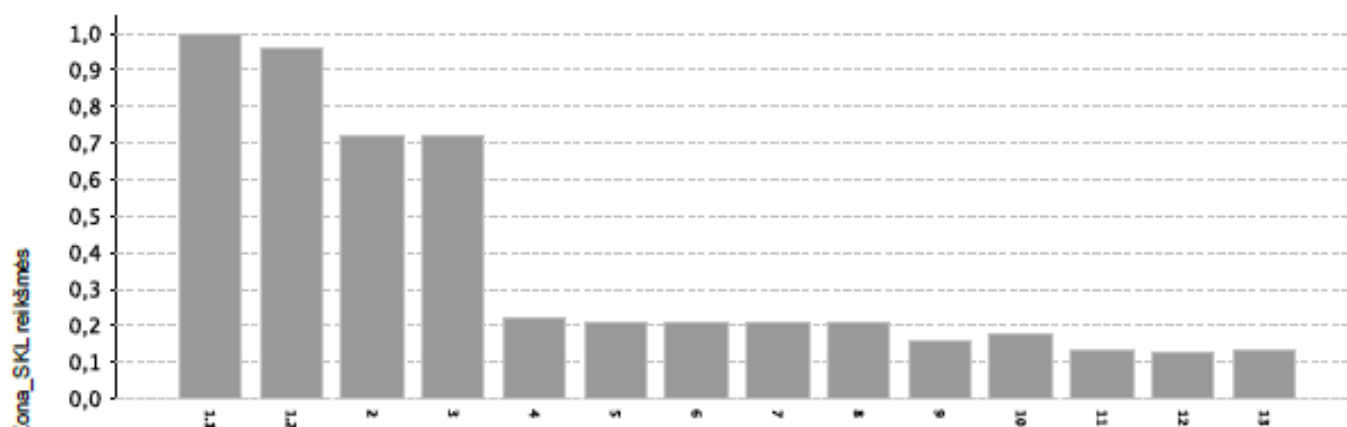


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13155. $Zona_SKL^{(0,98)} \times Sn_SKL^{(1,21)} \times Vnd_SKL^{(0,84)} \times (0,97)^{\wedge} AukV_BIN \times Bpl_SKF^{(0,25)} \times StMt_SKF^{(0,26)} \times (219 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

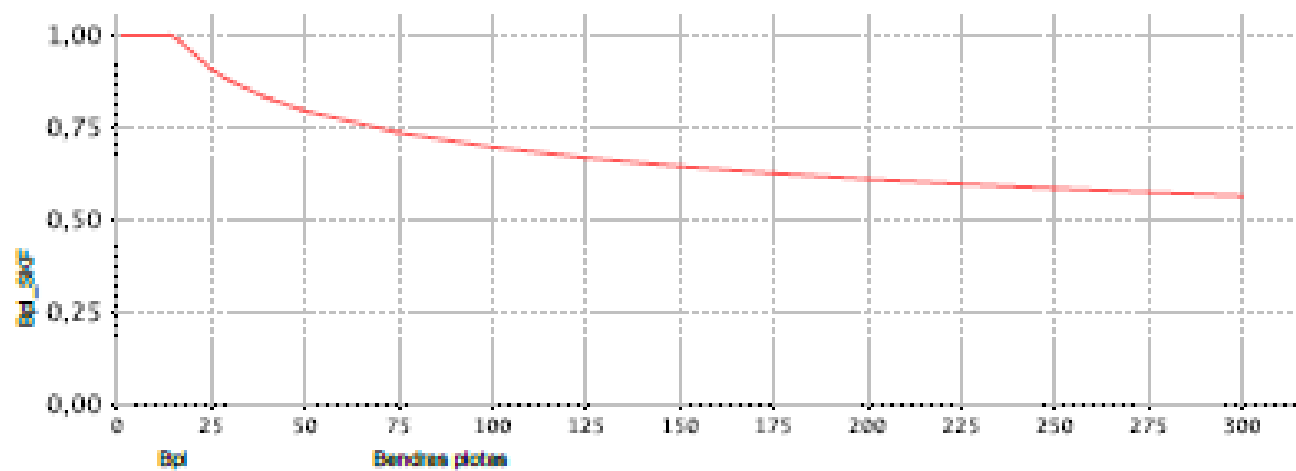
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.21	
Akmenbetonis	0.95	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Čiastai	0.84	Stiklas su karkasu	0.91

Vandentiekis		Pagrindas: Vnd_SKL		Laipsnis: 0.84	
Komunalinis vandentiekis	1.04	Nėra	0.93	Vietinis vandentiekis	1.0

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.25	
----------------	--	---------	--	------	--

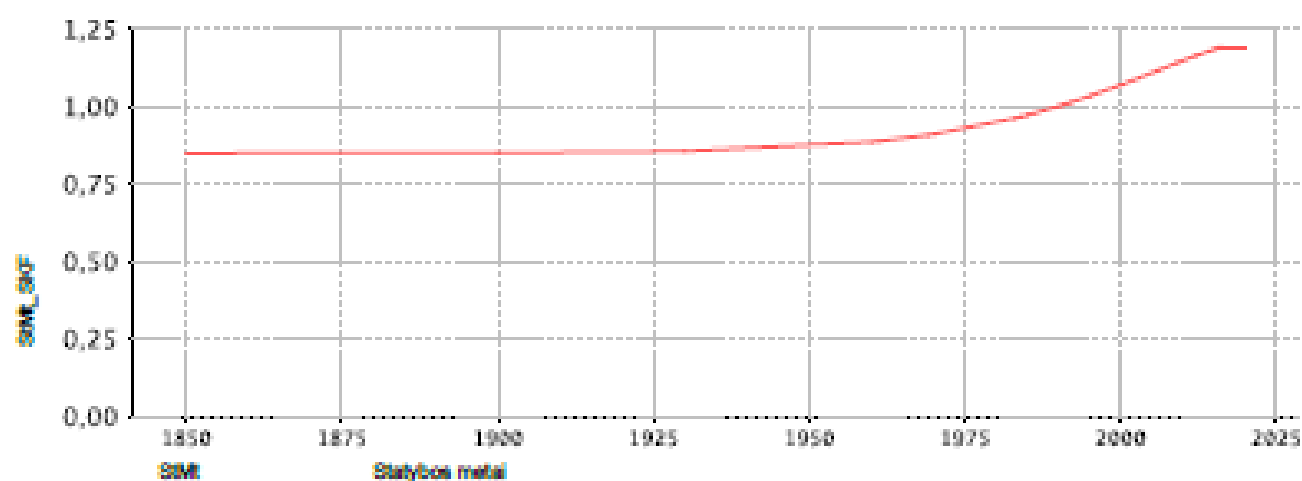
Bendrabučiai



Statybos metai

SbM_SKF

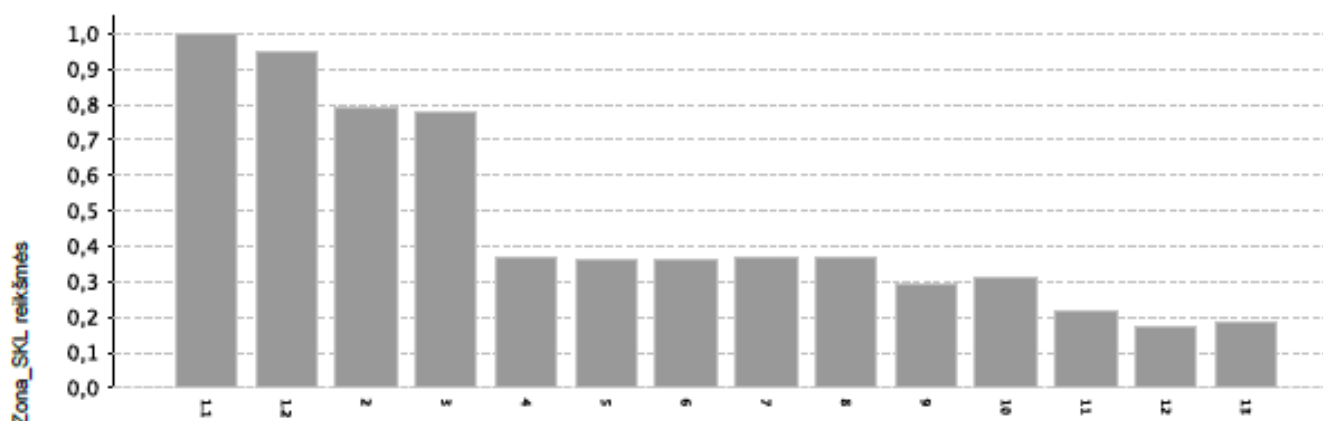
0.26



Butai

Modelis Nr.: 13156. $Zona_SKL^{(1,22)} \times Sn_SKL^{(1,01)} \times Vnd_SKL^{(0,84)} \times (1,12)^{RkMt_BIN} \times (0,97)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,43)} \times StMt_SKF^{(0,402)} \times (360 \times Bpl_RKS - 90 \times PgNPl_RKS - 90 \times RūsPl_RKS - 90 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01	
Akmenbetonis	0.95	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.9

Vandentiekis		Pagrindas: Vnd_SKL		Laipsnis: 0.84	
Komunalinis vandentiekis	1.04	Nėra	0.93	Vietinis vandentiekis	1.0

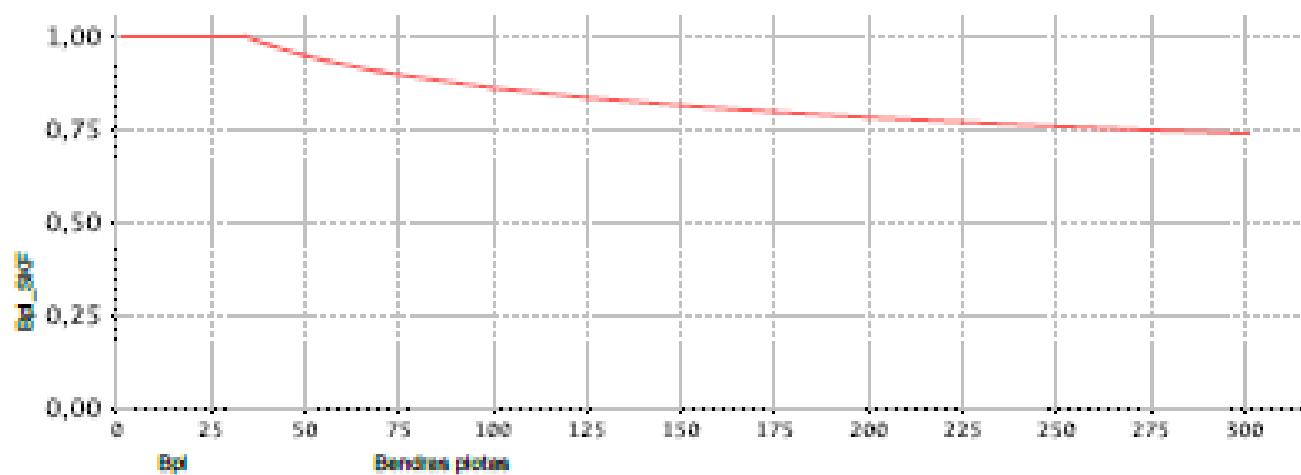
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.12	
1000-2099	1.0				

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

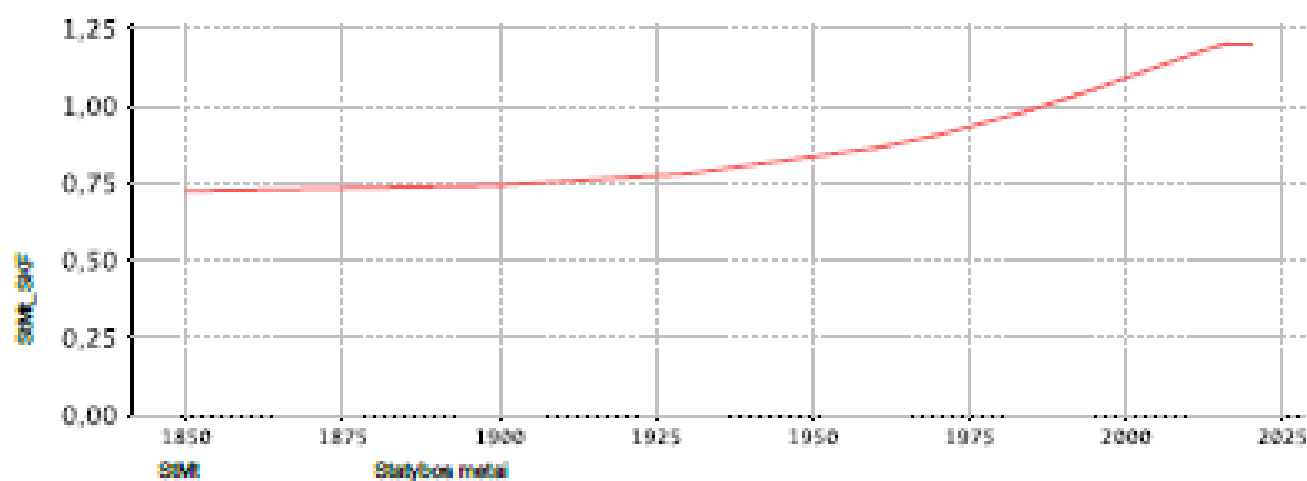
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.43	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

Butai



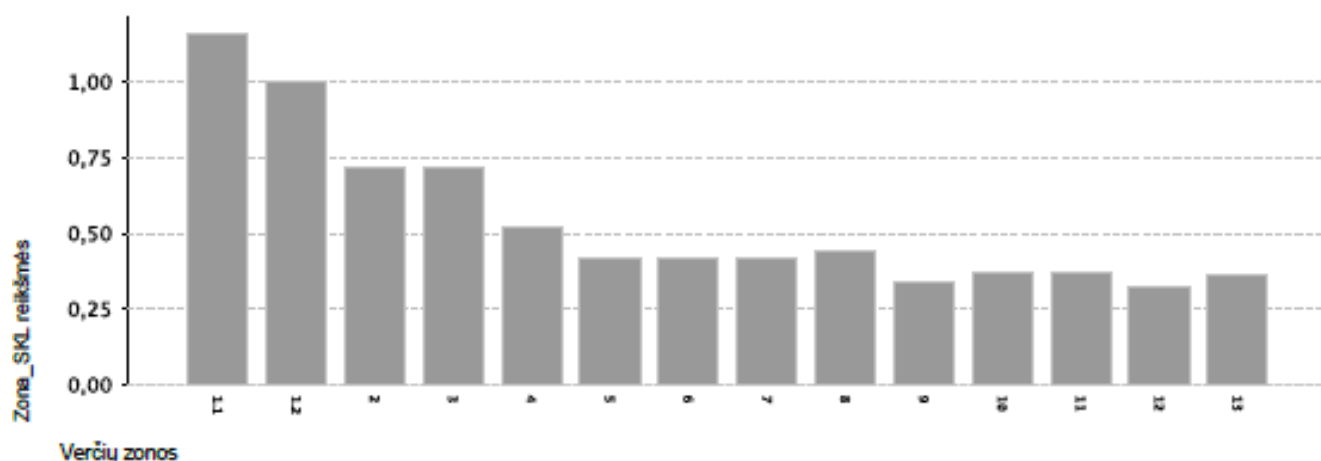
Statybos metai	SuM_SUF	0.402
----------------	---------	-------



Garažai

Modelis Nr.: 13158. $Zona_SKL^{(0,84)} \times Sn_SKL^{(0,99)} \times Bpl_SKF^{(0,27)} \times StMt_SKF^{(0,78)} \times (79 \times Bpl_RKS - 20 \times PgPl_RKS)$

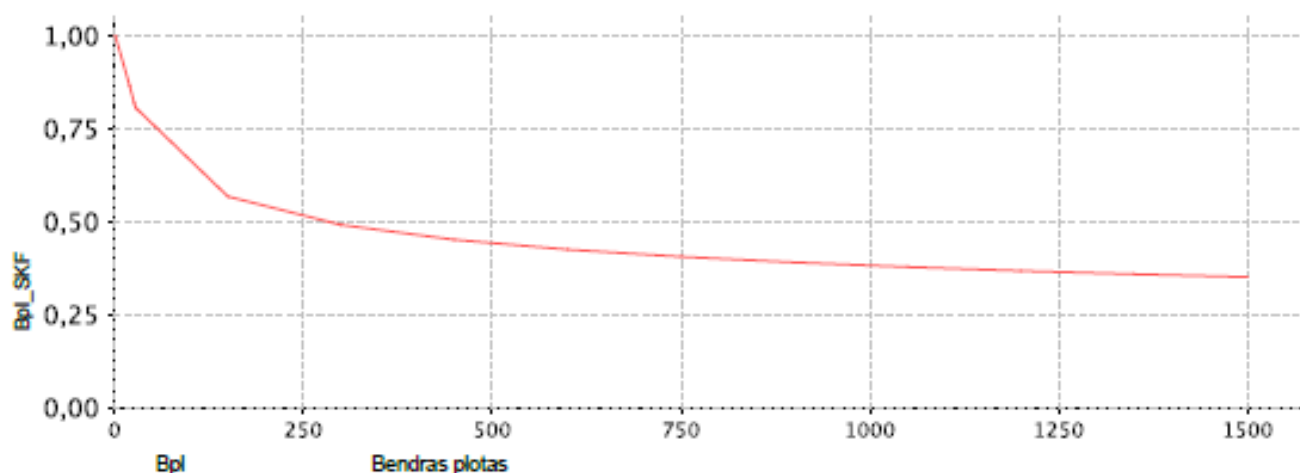
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

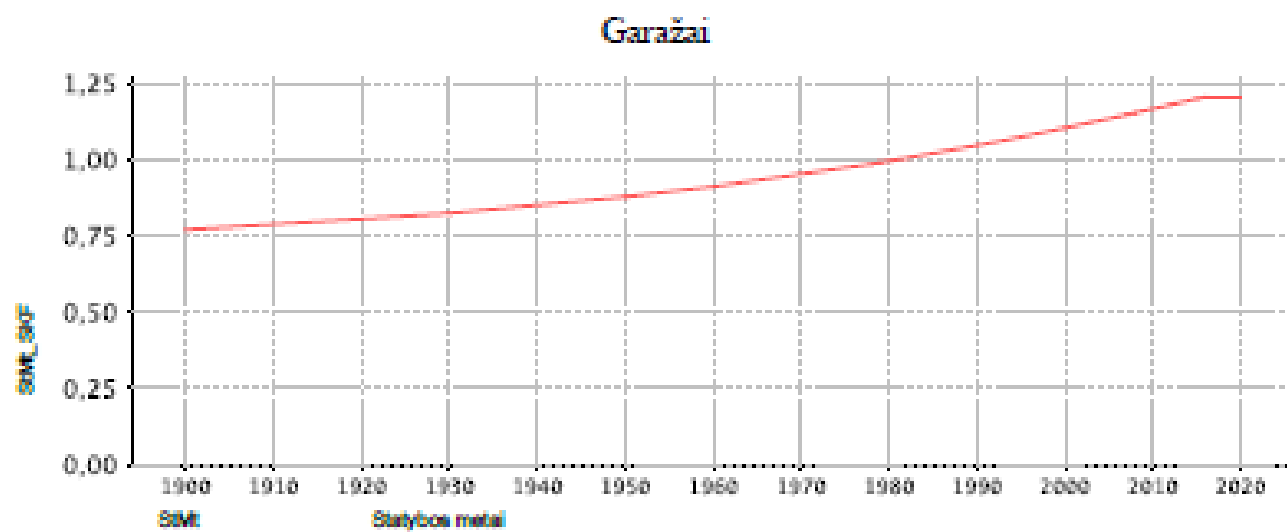
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	0.77	Asbestcementis su karkasu	0.54	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.54	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.88

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.27
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	0.78
----------------	----------	------

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

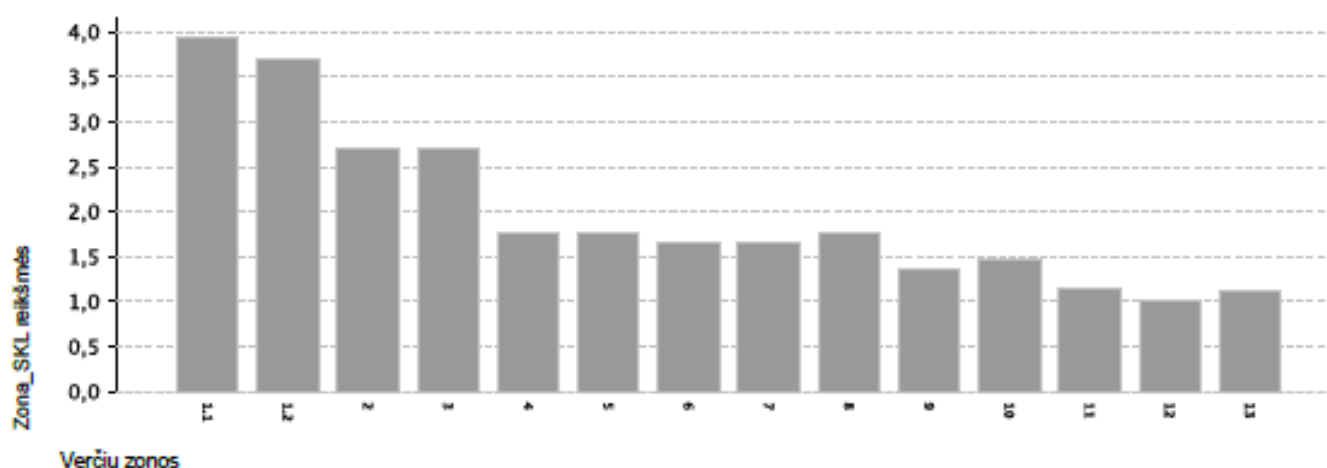


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13159. $Zona_SKL^{(1,07)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,17)^{RkMt_BIN} \times (1,17)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,18)} \times StMt_SKF^{(0,85)} \times (27 \times Bpl_RKS - 7 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.68	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.74	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.89
Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.9

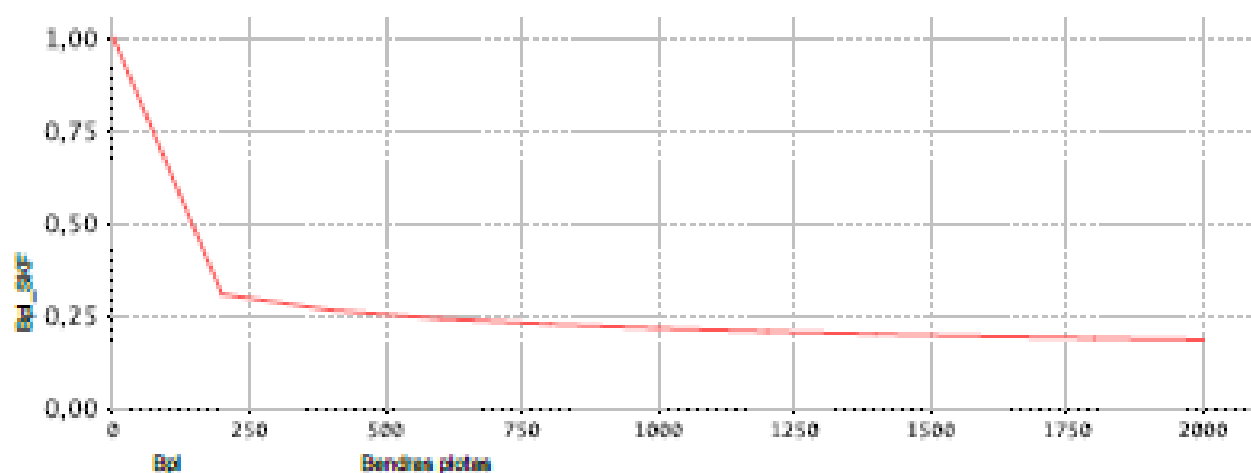
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.17	
1940-2009	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.17	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

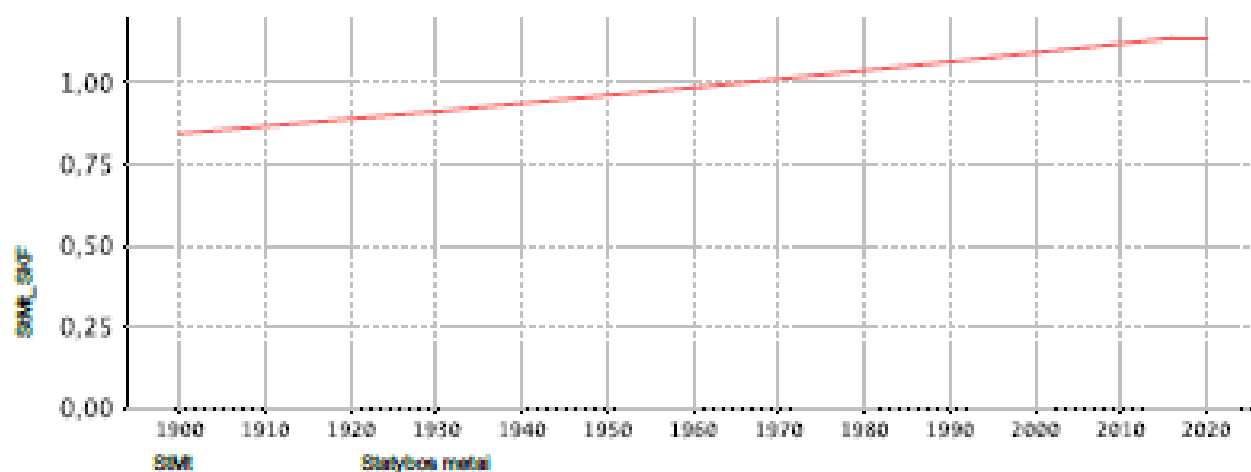
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.18	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



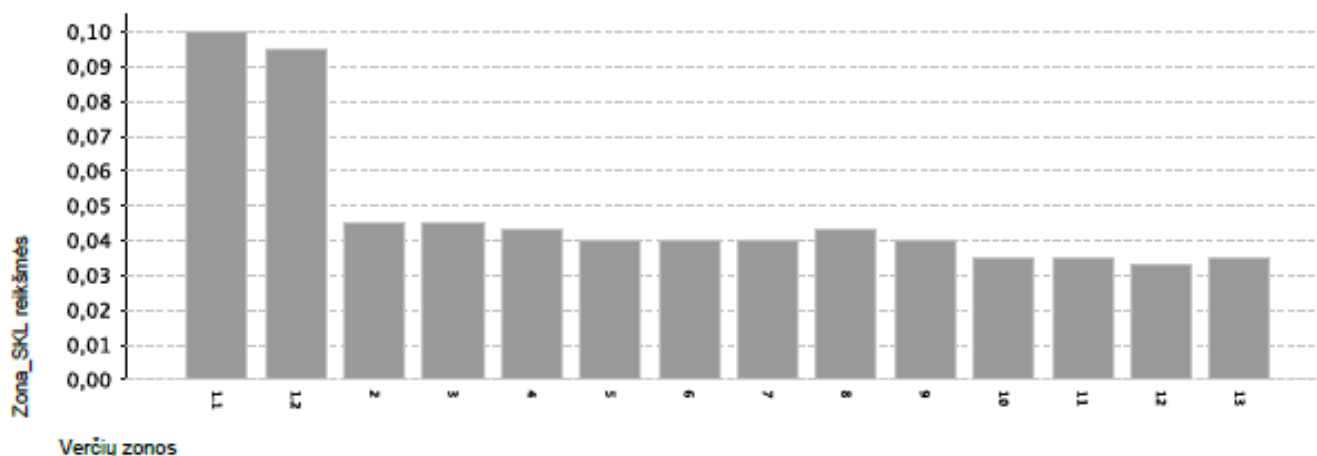
Statybos metai	S&M_SEF	0.85
----------------	---------	------



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13161. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,13)^{Šl_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,68)} \times StMt_SKF^{(0,74)} \times (72 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

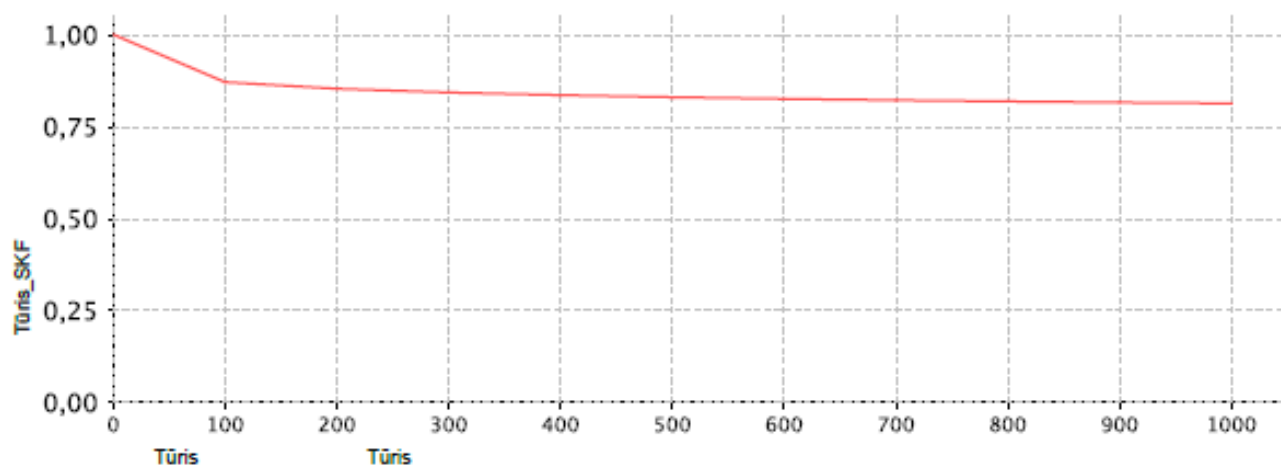


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.69	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.89

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.13	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Tūris	Tūris_SKF	0.68
-------	-----------	------

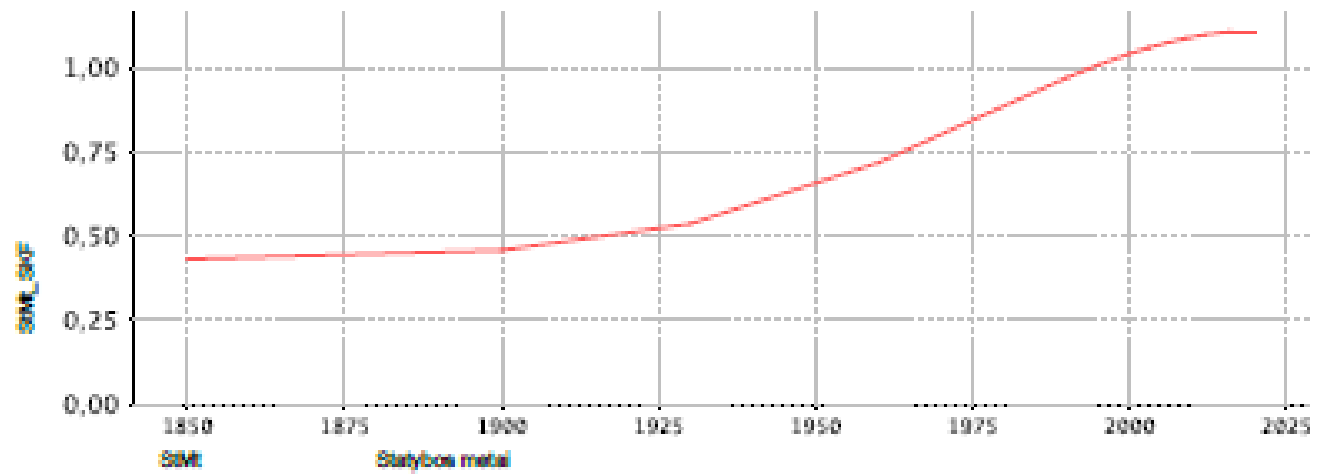


Pagalbinio ūkio pastatai

Statybos metai

S&M_SEF

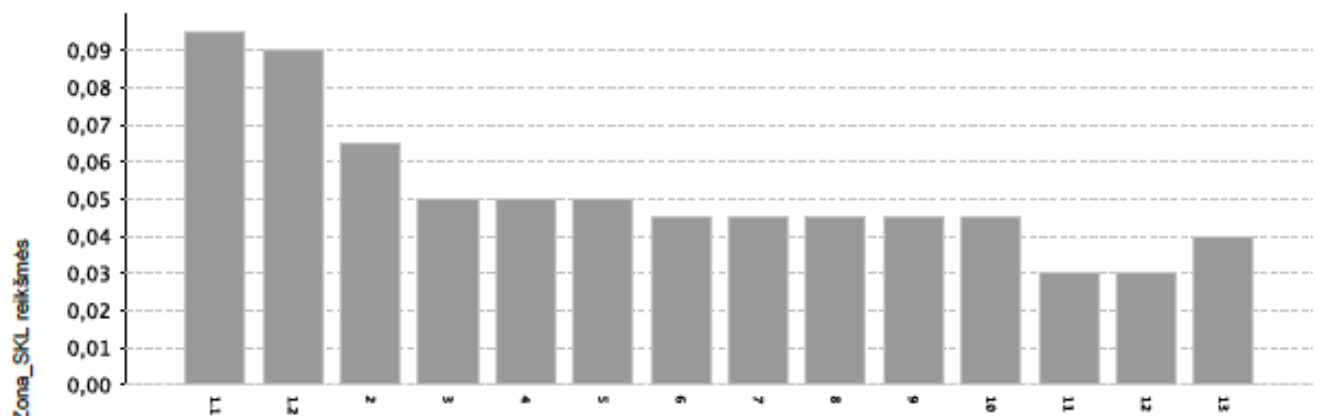
0.74



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13162. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,13)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (229 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



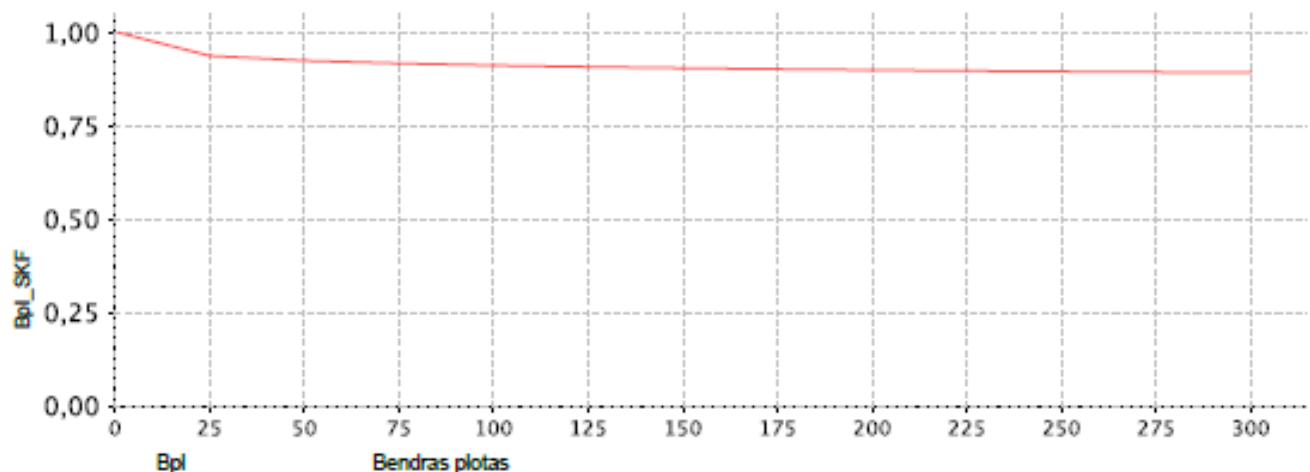
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

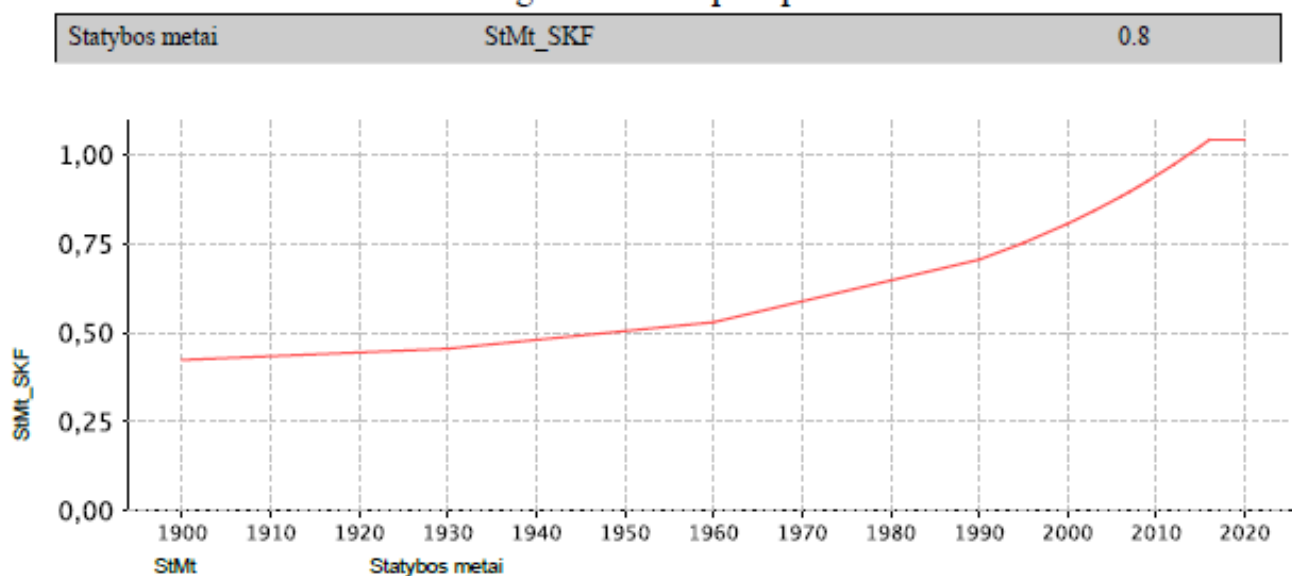
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.59	Blokeliai	0.87
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.51	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.81	Stiklas su karkasu	0.81

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.13	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.1
----------------	---------	-----



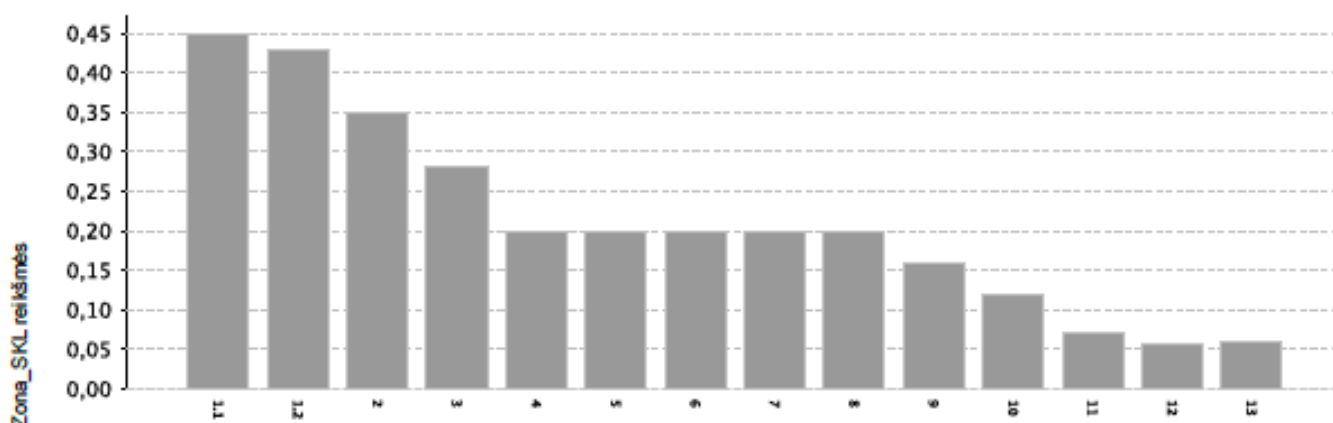
Pagalbinio ūkio patalpos



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13160. $Zona_SKL^{(0,8)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,15)^{RkMt_BIN} \times (1,13)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,18)} \times StMt_SKF^{(0,79)} \times (510 \times Bpl_RKS - 127 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.8
Plytos	1.0	Rąstai	0.85	Stiklas su karkasu	0.81

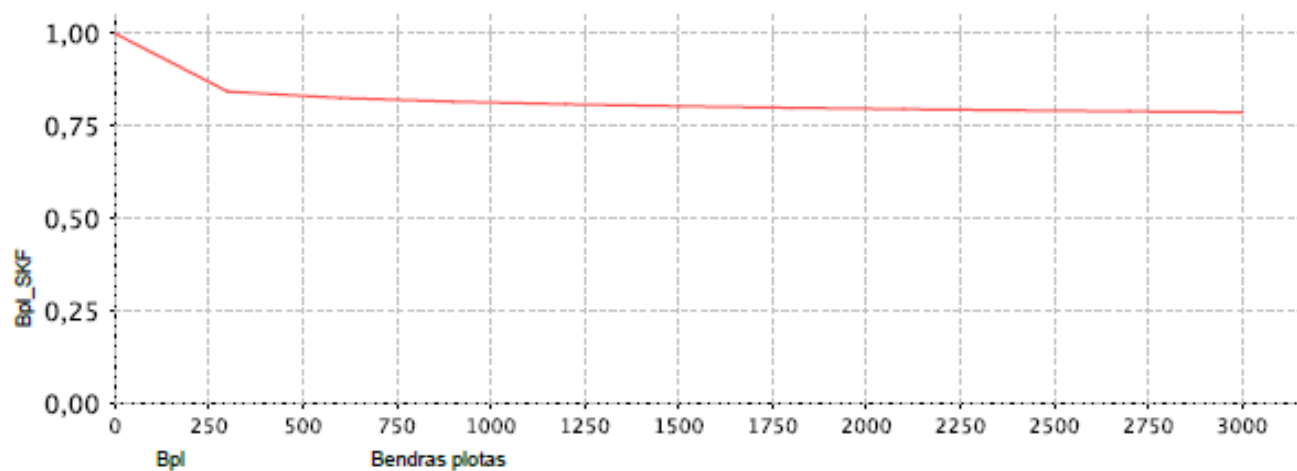
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1940-2099	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.13	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

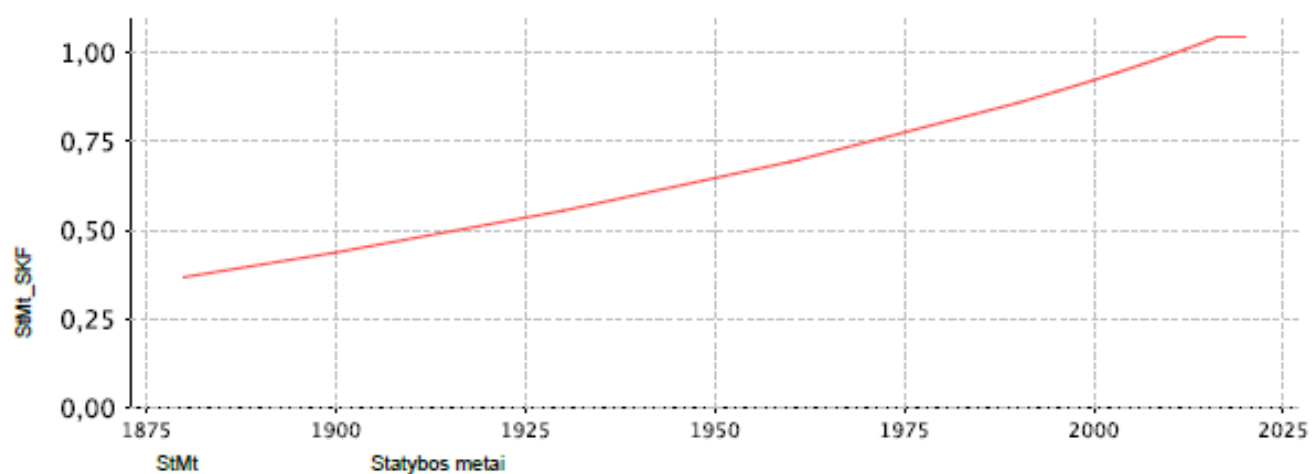
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.18	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

Poilsio ir sporto



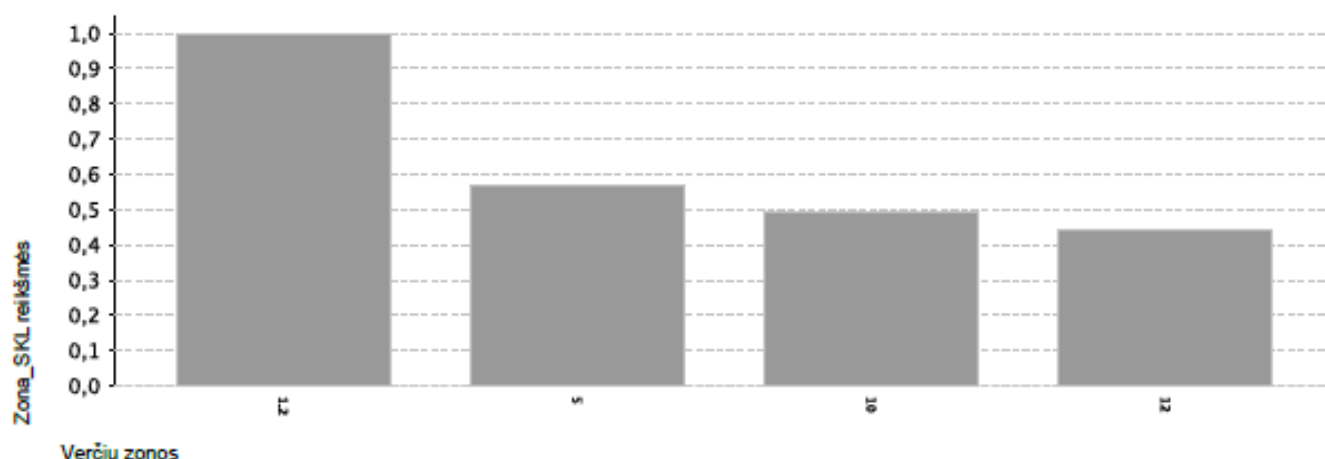
Statybos metai	StMt_SKF	0.79
----------------	----------	------



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13164. $Zona_SKL^{(0,95)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(0,71)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,65)} \times StMt_SKF^{(1,4)} \times (134 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.98	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.9

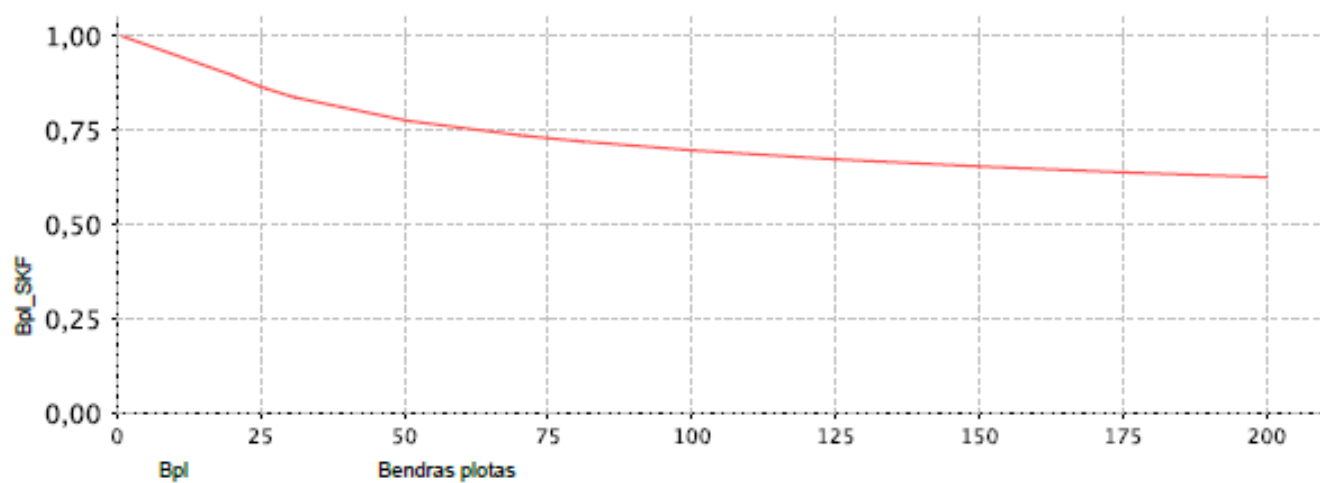
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.71	
Centrinis šildymas	1.1	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.92
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1940-2099	1.0				

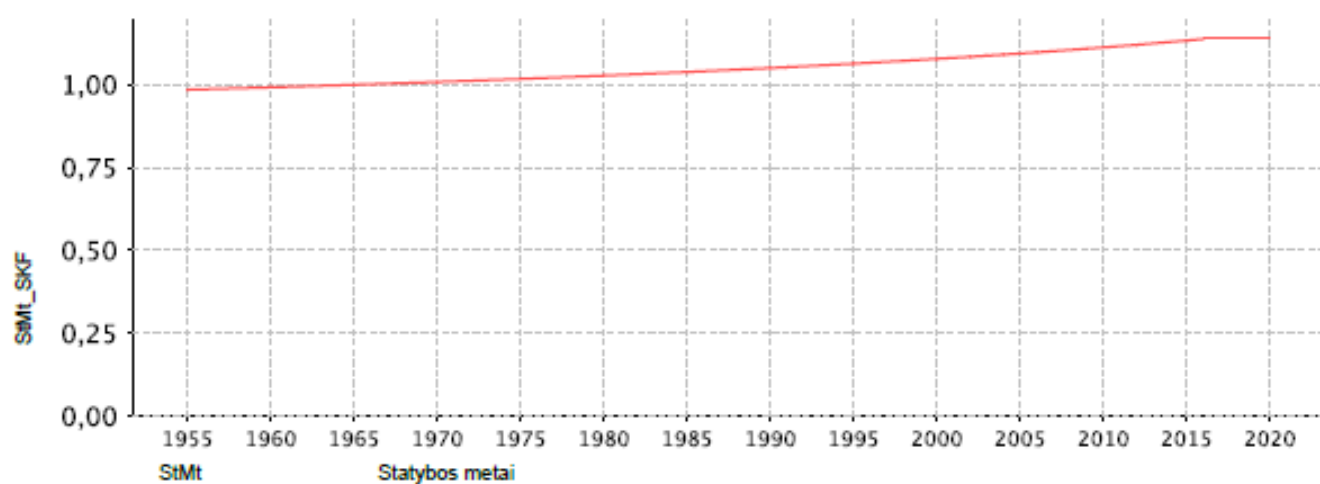
Bendras plotas	Bpl_SKF	0.65
----------------	---------	------

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

Sodų pastatai



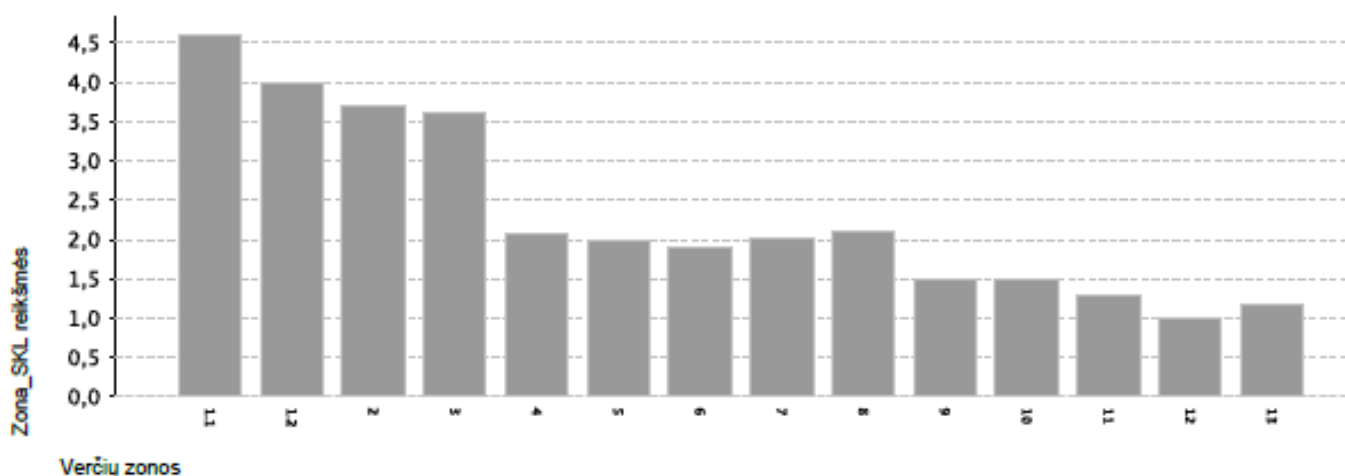
Statybos metai	StMt_SKF	1.4
----------------	----------	-----



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13154. $Zona_SKL^{(1,01)} \times Sn_SKL^{(1,01)} \times Šl_SKL^{(1,01)} \times$
 $Kanal_SKL^{(1,13)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,32)} \times$
 $StMt_SKF^{(0,73)} \times (53 \times Bpl_RKS - 13 \times PgNPI_RKS - 13 \times RūsPI_RKS - 13 \times$
 $GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.85
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.01	
Centrinis šildymas	1.02	Krosninis šildymas	0.98	Nėra	0.85
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

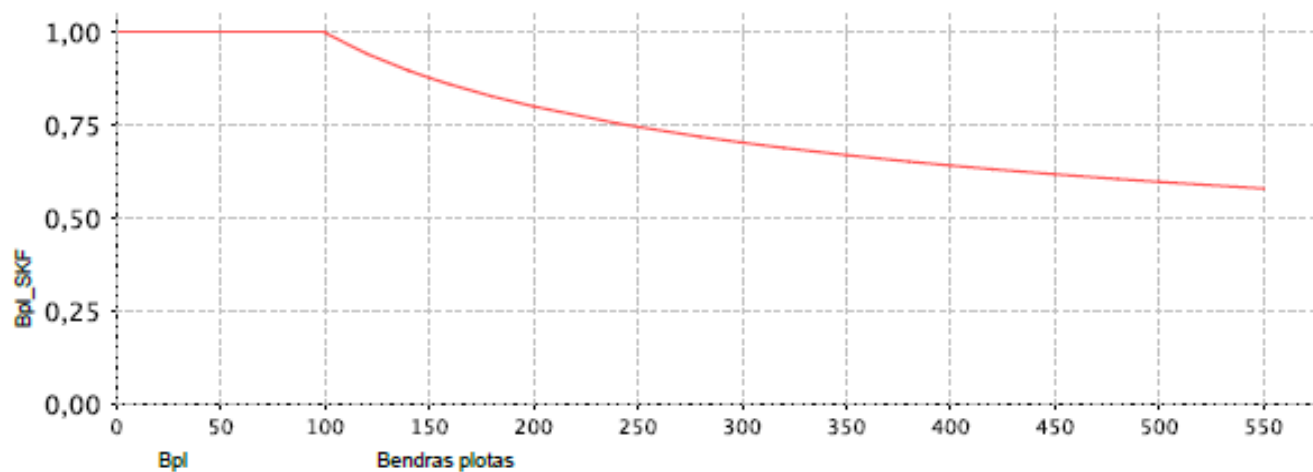
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.13	
Komunalinis nuotekų	1.02	Nėra	0.96	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1800-2099	1.0				

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

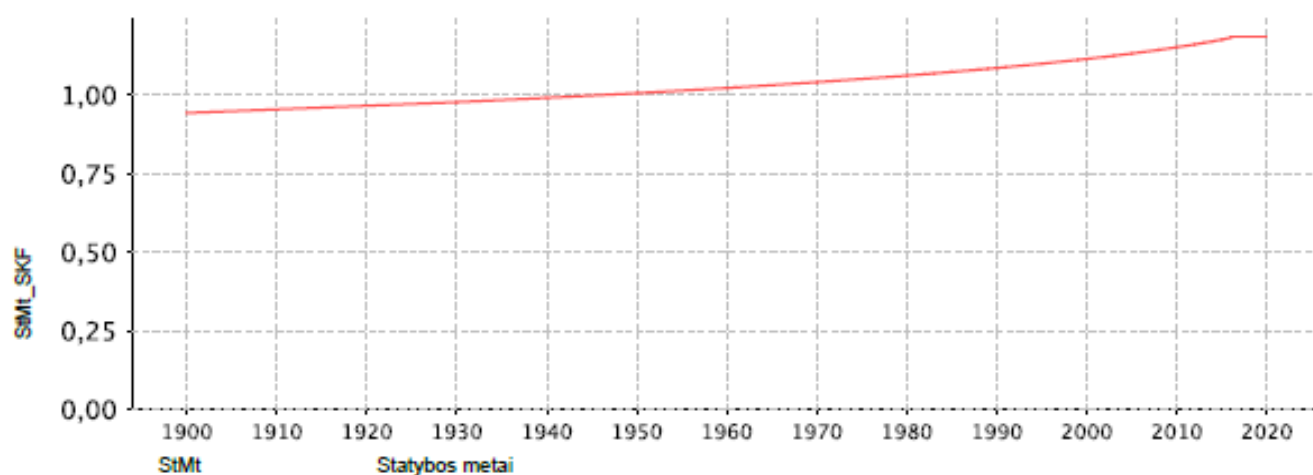
Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai

StMt_SKF

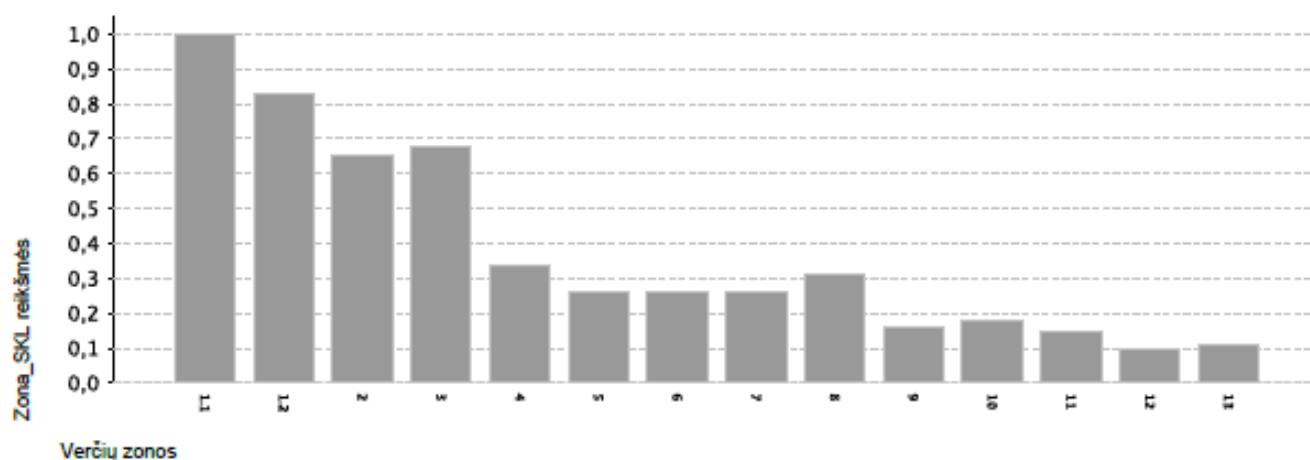
0.73



Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13163. $Zona_SKL^{(0,9)} \times Pask_SKL^{(0,97)} \times Sn_SKL^{(1,04)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (1,01)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,68)} \times StMt_SKF^{(1,01)} \times (352 \times Bpl_RKS - 88 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	1.0	Paslaugų	1.01	Prekybos	1.02
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.04	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.73	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.88
Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.91

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-5	0.9	6-999	0.8		

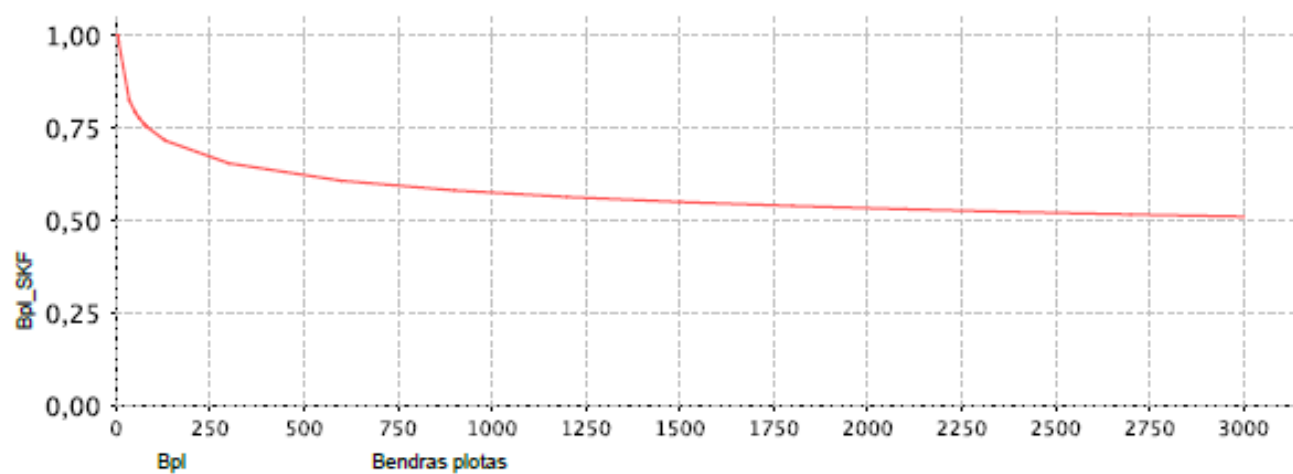
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1900-2099	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.01	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.68	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Jurbarko r. sav.

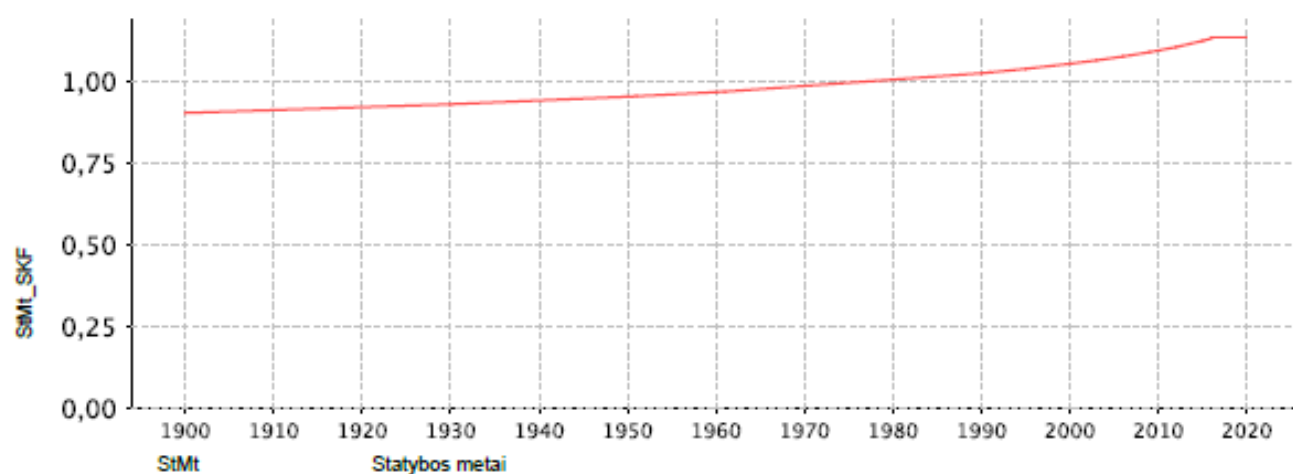
Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai

StMt_SKF

1.01



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Jurbarko r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

$((BP \times (Uzim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \check{Z}VK,$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

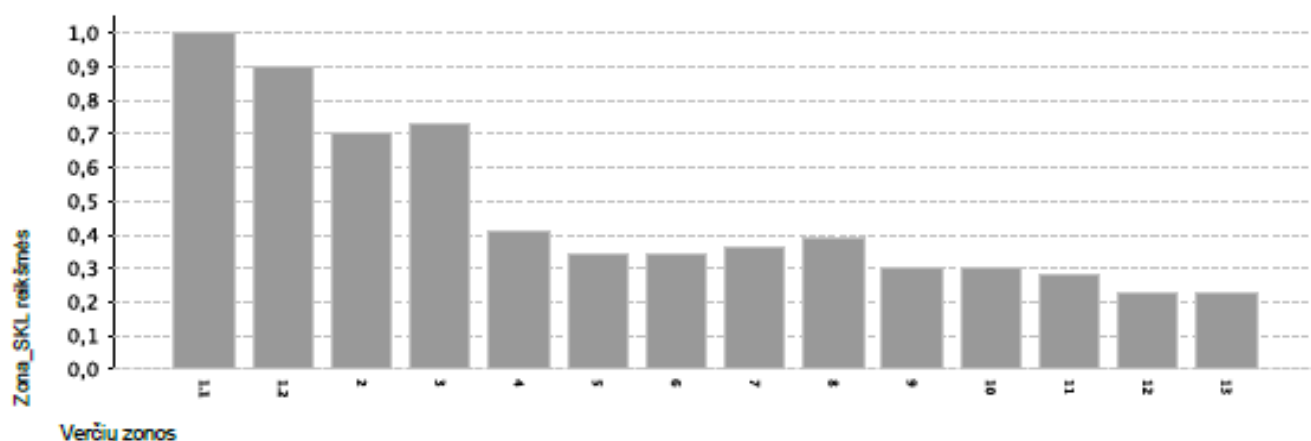
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6113. $Zona_SKL^{(1,003)} \times Sn_SKL^{(0,91)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times \check{S}l_SKL^{(0,8)} \times Vnd_SKL^{(1,1)} \times (1,09)^{Pask_BIN} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,24)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times 2,1$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.91	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.68	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.95	Kitos medžiagos	0.85	Medis su karkasu	0.73
Metalas su karkasu	0.94	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.97
Plastikas su karkasu	0.88	Plytos	1.0	Rąstai	0.84
Stiklas su karkasu	0.91				

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-2	1.0	3-4	0.95
5-99	0.9				

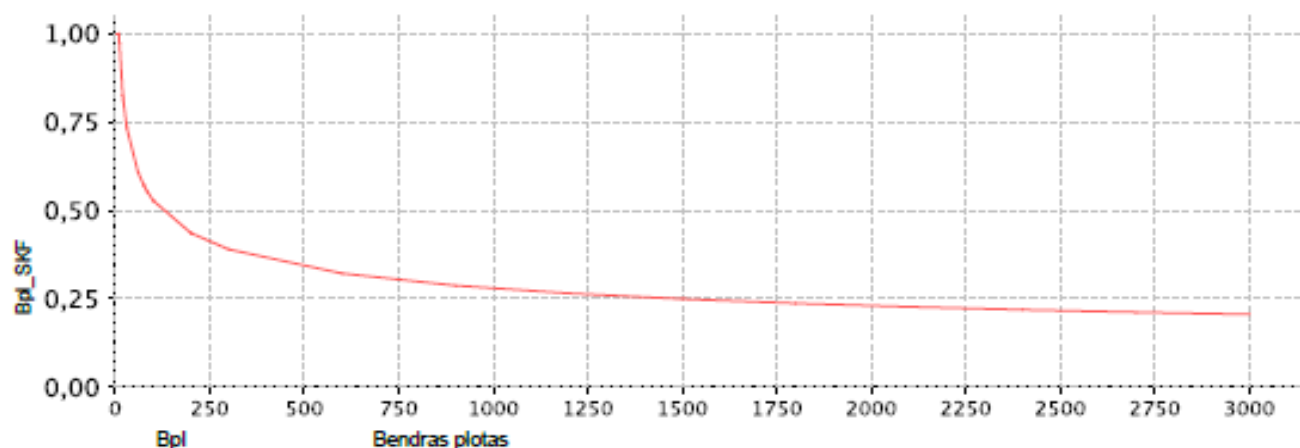
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.8	
Centrinis šildymas	1.03	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.9
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Vandentiekis		Pagrindas: Vnd_SKL		Laipsnis: 1.1	
Komunalinis vandentiekis	1.06	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	1.02

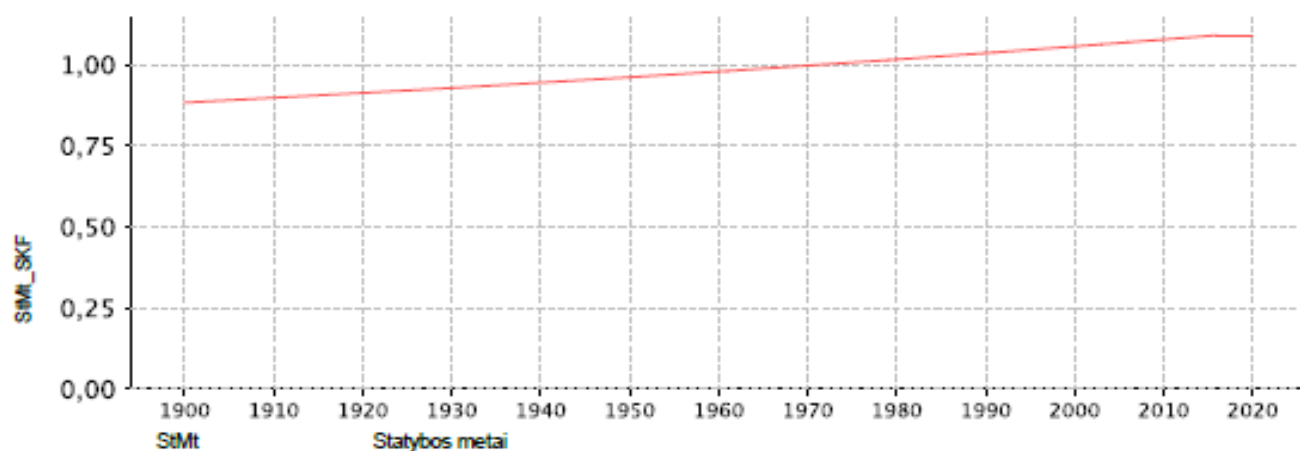
Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 1.09
Administracinė	0.0	Gydymo	1.0

Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.11
1900-2099	1.0		

Bendras plotas	Bpl_SKF		0.24
----------------	---------	--	------



Statybos metai	StMt_SKF		0.9
----------------	----------	--	-----



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

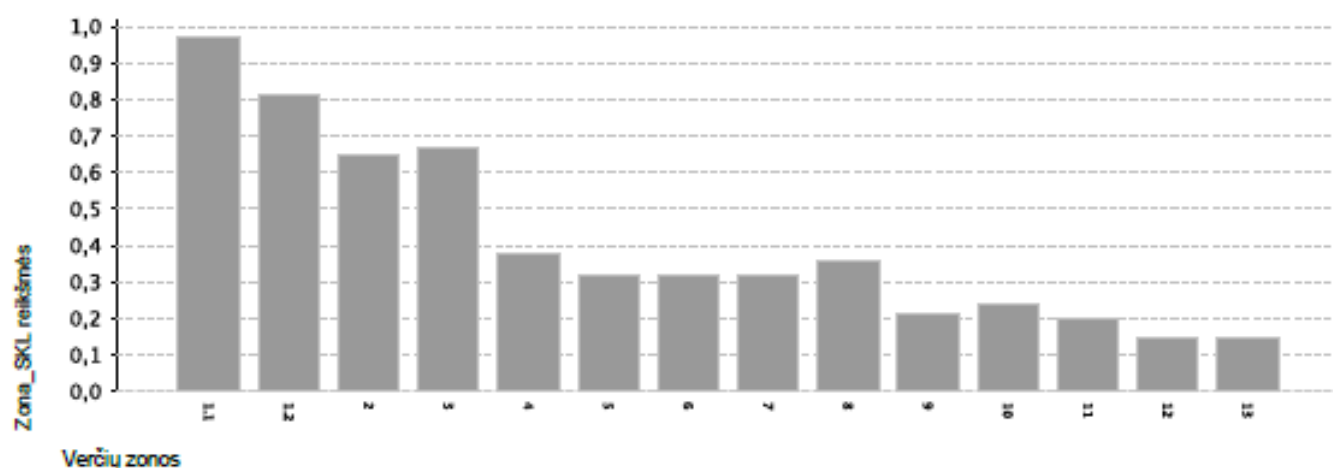
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6114. $Zona_SKL^{(1,04)} \times Pask_SKL^{(0,97)} \times Sn_SKL^{(1,07)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (1,01)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,4)} \times StMt_SKF^{(1,01)} \times 5,29$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	1.0	Paslaugų	1.01	Prekybos	1.02
Viešbučių	1.0				

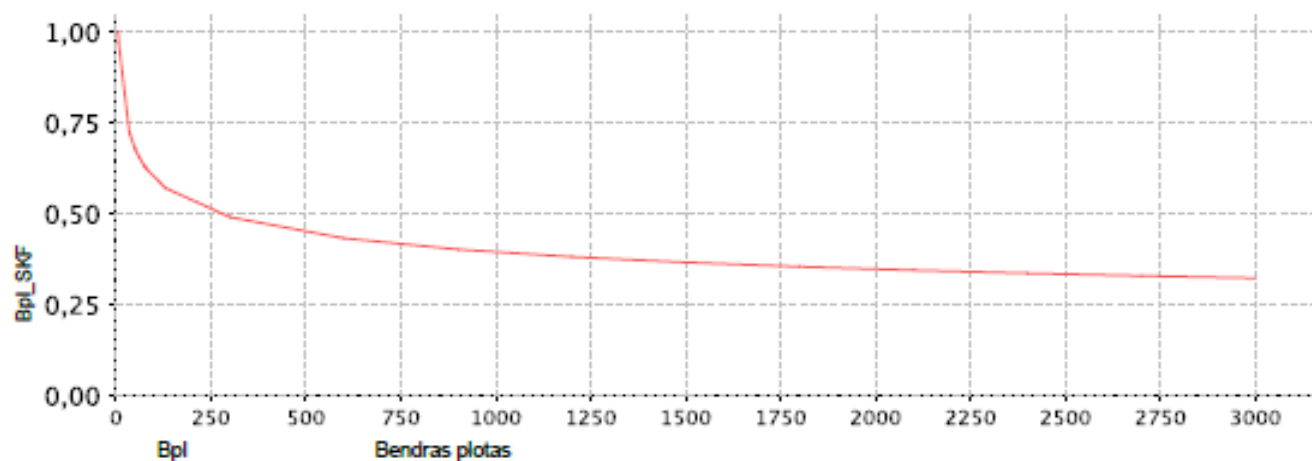
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.07	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.73	Blokeliniai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Kitos medžiagos	0.87	Medis su karkasu	0.75
Metalas su karkasu	0.89	Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.97
Plastikas su karkasu	0.88	Plytos	1.0	Rastai	0.86
Stiklas su karkasu	0.91				

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-5	0.9	6-99	0.8		

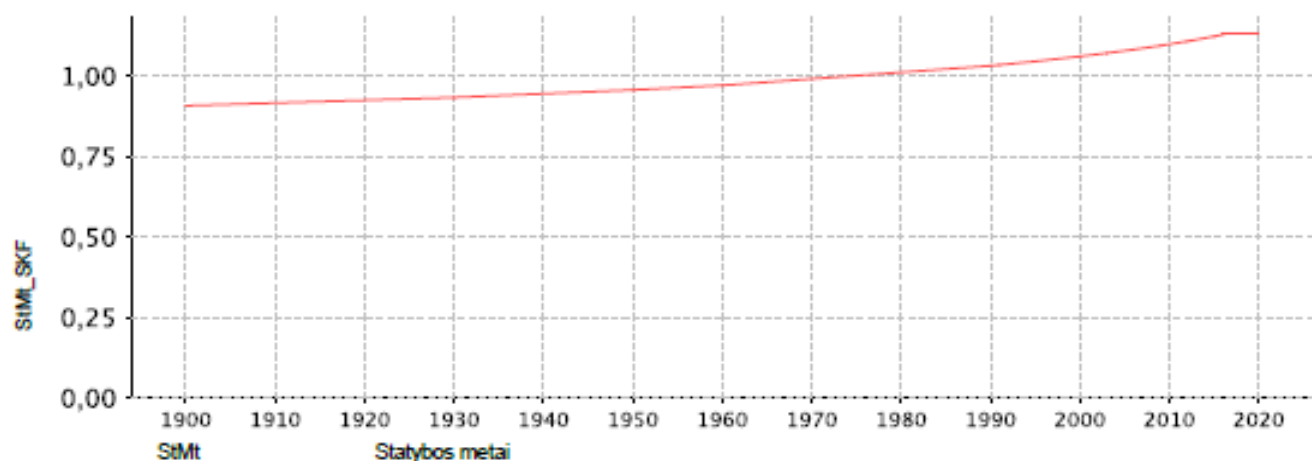
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1900-2099	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 1.01	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0	

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.4		
----------------	---------	--	--	-----	--	--



Statybos metai	StMt_SKF			1.01		
----------------	----------	--	--	------	--	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

6. Jurbarko rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO

2014 m. gegužės 29 d. Nr. T2-152
Jurbarkas

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 2 dalimi, Jurbarko rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Nustatyti Jurbarko rajono savivaldybės teritorijoje šiuos 2015 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

1.1. nekilnojamojo turto, nurodyto Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1, 2 ir 4 punktuose – 0,3 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės;

1.2. nekilnojamojo turto, nurodyto Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 punkte – 0,8 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės;

1.3. apleistiems, neprižiūrimiems ir nenaudojamiems pastatams – 3 procentai nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

2. Sprendimas įsigalioja nuo 2015 m. sausio 1 d.

Savivaldybės meras



Ričardas Juška

7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ V skyriumi VĮ Registrų centro Tauragės filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Jurbarko savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 9 d. buvo skelbta leidinyje „ŠVIESA“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas.

Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene registravimo žurnalas pridedamas.

Tauragės filialo direktorius



Rimvydas Pakalniškis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
	2015-09-21 – 2015-10-02			<i>Viešo svarstymo su visuomene metu pastabų ir pasiūlymų negauta.</i>	
				<i>Nekilnojamojo turto vertintojai:</i>	
				<i>Zenona Gudminaitė</i>	<i>[Signature]</i>
				<i>Albinas Olundras</i>	<i>[Signature]</i>

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, VĮ Registrų centro Tauragės filialas 2015-09-10 paprašė Jurbarko rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

Tauragės filialo direktorius



Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)

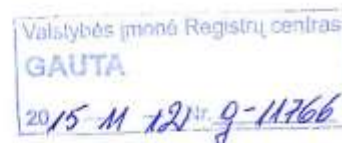
Rimvydas Pakalniškis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Zenona Gedminaite

Albinas Olendras

10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centras
V. Kudirkos 18-3
LT-03105 Vilnius

2015-11-10 Nr. (14.12-01)-5K-1522360)-6K—
[2015-10-22 Nr. (1.1.31)S-4911 1508266

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centras pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais, informuoja, kad pagal kompetenciją esminių pastabų neturi.

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

1. tarp Alytaus rajono, Kauno rajono, Panevėžio rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektų nėra pateiktos Teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schemos ir Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schemos;

2. Telšių rajono savivaldybės Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivalda ataskaitoje nurodoma, kad per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Telšių rajono savivaldybė pastabų neteikė, tačiau kaip matyti iš pridėamos medžiagos (VĮ Registrų centro Telšių filialas 2015 m. rugsėjo 8 d. paprašė Telšių rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir Telšių rajono savivaldybės administracija 2015 m. rugsėjo 23 d. raštu pateikė atsakymą) Telšių rajono savivaldybės administracija atsakymą pateikė per nustatytą terminą, tačiau pastabų neturėjo.

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_BI masinio vertinimo_2015 11 05

Budžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

Tel. (8 5) 239 0000
Faks. (8 5) 279 1481

El. paštas finmin@finmin.lt
<http://www.finmin.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650