

PATVIRTINTA

Lietuvos Respublikos finansų ministro

2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
KAUNO 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: Elzės Ožėskienės g.12, 4252 Kaunas, tel. (8 37) 42 4001, faks. (8 37) 42 4390, el. p. Kaunas@registrucentras.lt,
filialo kodas 135040952.

**KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-49-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Kaišiadorių 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 Kauno filialas (įm. k. 135040953)
Turto vertintojai	Algimantas Bubliauskas Martynas Bukelis Konradas Augutis Ernestas Varanavičius

KAUNAS, 2015

Ataskaitos lapų skaičius – 89, iš jų priedai – 35.
--

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 KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	8
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	8
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	26
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.....	29
4.4.3.	Rinkos modeliavimas	30
4.4.4.	Ekspertinis vertinimas	30
4.5.	Statybos metų įtaka	30
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	31
5.1.	Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą.....	31
5.1.1.	Rinkos duomenų patikra.....	32
5.1.2.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	33
5.1.3.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	34
5.1.4.	Kaišiadorių rajono savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	34
5.1.5.	Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas	35
5.1.6.	Kapitalizavimo normos nustatymas	36
5.2.	Žemės vertės įtakos koeficientas.....	38
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	40
7.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	42

7.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	42
7.1.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	44
7.1.2.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	44
7.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	47
7.2.1.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	47
7.2.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	48
8.	BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	52
9.	LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	53
10.	PRIEDAI	55
10.1.	Kaišiadorių sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	56
10.2.	Užstatymo pastatais intensyvumo schema	57
10.3.	Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema.....	58
10.4.	Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	59
10.5.	Vertinimo modeliai pajamų metodu	81
10.6.	Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	85
10.7.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.....	86
10.8.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	87
10.9.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	88
10.10.	Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų	89

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 įgyvendinamas 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 sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas - vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per 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) mokestinių 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 teisei 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

Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamas 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 parengė VĮ Registrų centro Kauno filialo, kodas 135040952, Ožėškienės g.12, LT- 44252 Kaunas, tel. (8 37) 42 4001, faks. (8 37) 42 4390, el. p. Kaunas@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Martynas Bukelis, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėjas; nekilnojamo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000610);

Algimantas Bubliauskas, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas; nekilnojamo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000289);

Ernestas Varanavičius (iki 2015 08 10), Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas; nekilnojamo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001480);

Konradas Augutis, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas; nekilnojamo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000590).

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 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 statinių masinį vertinimą naudota 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.	Kaišiadorių 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.	Kaišiadorių 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.	Kaišiadorių 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.	Kaišiadorių 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.	Kaišiadorių 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.	Kaišiadorių 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.	Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258	2011 08 01	2012 01 01

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita			
8.	Kaišiadorių 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.	Kaišiadorių 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.	Kaišiadorių raj. 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. papunkčiui, 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 KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Kaišiadorių rajonas užima gerą geografinę padėtį – yra tarp didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries ir tarp didžiausių Lietuvos miestų – sostinės Vilniaus bei Kauno. Abu didmiesčius jungia per Kaišiadorių rajono savivaldybę einančios svarbiausios šalies automobilių ir geležinkelio magistralės. Miškingas, menkai vandeningas ir agrarinis kraštovaizdis labai nevienalytis: ryškus žemėvaizdžio kalvotumas, banguotumas ir daubotumas. Reljefas kiek lygesnis

centrinėje, vakarinėje ir rytinėje – tai yra miškingose rajono dalyse. Didžiausios aukštumos išsidėsčiusios greta aukščiausio savivaldybės teritorijos taško – Gedanonių kalno. Rajonas priskiriamas neežeringoms administracinėms teritorijoms. Didžiausiais laikomi Kalvių (180 ha), Žaslių (101 ha), Neprekštos (40,5 ha) ežerai. Yra nemažai dirbtinių tvenkinių. Didžiausias Lietuvos dirbtinis vandens telkinys – Kauno marios (6400 ha). Greta marių esančios Kruonio hidroakumuliacinės elektrinės vandens talpyklos plotas – 306 ha. Kaišiadorių rajono savivaldybė ribojasi su Širvintų, Prienų, Kauno, Trakų rajonų, Kauno miesto ir Elektrėnų savivaldybėmis.

Nuo Kaišiadorių iki Kauno miesto automobiliu – apie 47 km, iki Vilniaus – 73 km, iki Kybartų pasienio kontrolės posto apie 145 km, iki Eišiškių pasienio kontrolės posto – apie 120 km.



2.1. pav. Kaišiadorių rajono sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje¹ (baltame fone)

Kaišiadorių rajone pagrindinės pramonės šakos yra mėsos perdirbimas, paukštininkystė, medžio apdirbimas, baldų gamyba, miškininkystė ir energijos gamyba. Didžiausios Kaišiadorių rajono įmonės: ŽŪB "Nematekas" – mėsos perdirbimo įmonė, AB Kaišiadorių paukštynas, A. Jakšto spaudos namai, Kruonio hidroakumuliacinė elektrinė. Kaišiadorių rajone taip pat yra vienas įdomiausių turistinių objektų – Rumšiškės liaudies buities muziejus.

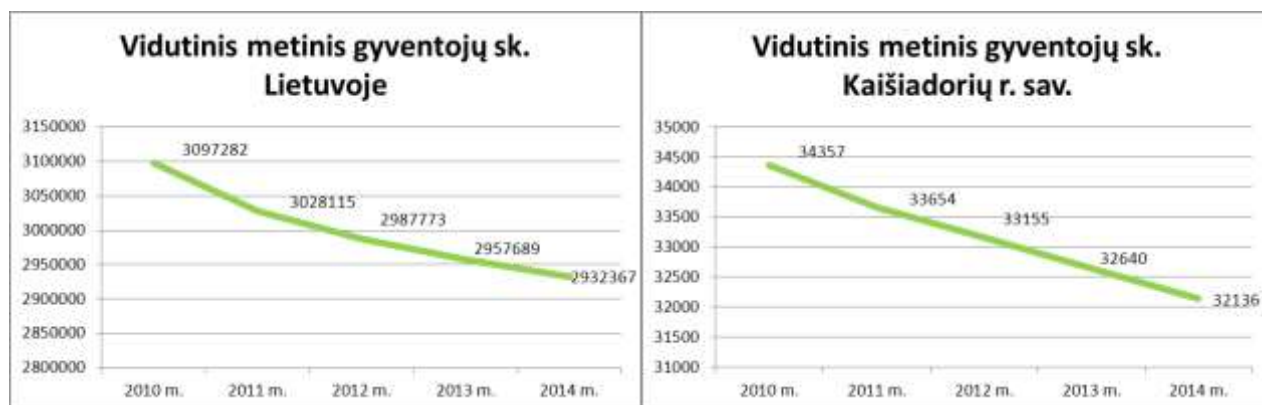
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Kaišiadorių rajono savivaldybės plotas 2015 metų pradžioje buvo 1087 km². Tai sudaro apie 13 % visos apskrities teritorijos ploto. Savivaldybėje yra 2 miestai – Kaišiadorys ir Žiežmariai, taip pat 3 miesteliai – Kruonis, Rumšiškės ir Žasliai. Savivaldybė suskirstyta į 11 seniūnijų.²

¹ Teritorija (žemės plotas) metų pradžioje. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize>.

² Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-07]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis>.

2.1.1. Gyventojų skaičius

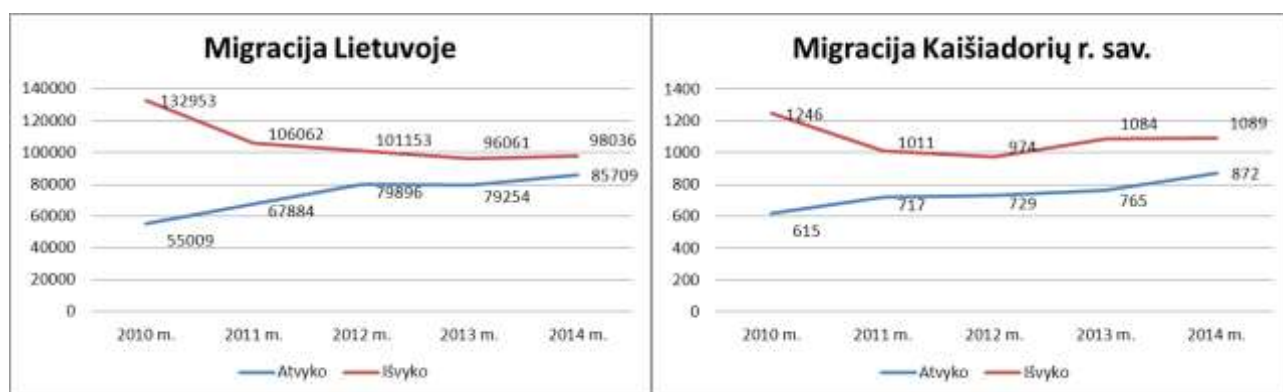
Kaišiadorių rajono gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki 2014 metų vidutinis metinis gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais (5,32 %), o Kaišiadorių rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 2221 (6,46 %).



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

Statistikos departamento duomenimis Kaišiadorių mieste 2015 metų pradžioje gyveno 8137 gyventojų, kurie sudarė 25 % Kaišiadorių rajono savivaldybės gyventojų. Iš viso savivaldybėje 2015 metų pradžioje užfiksuota 31915 gyventojai. Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Kaišiadorių rajone 2015 metų pradžioje sudarė 63 %.

2.1.2. Gyventojų migracija



2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija⁴

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, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę

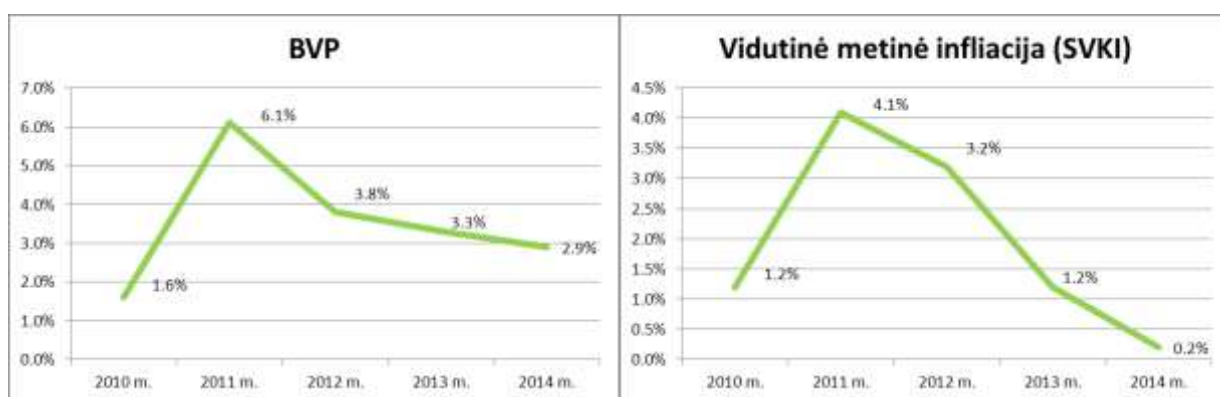
³ Vidutinis metinis gyventojų skaičius. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize>

⁴ Neto migracija, Atvykusieji, Išvykusieji. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a34010bd-d90d-4310-9a7d-7d6344238f88>

emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132953 ir 106062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo – 2014 metais išvyko 98036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55009, o jau 2014 – 85709 žmonės. Panaši tendencija ir Kaišiadorių rajono savivaldybėje – 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičius siekė atitinkamai 1246 ir 1011. Atvykusiųjų į savivaldybę skaičius 2010 metais – 615, o 2014 metais – 872.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

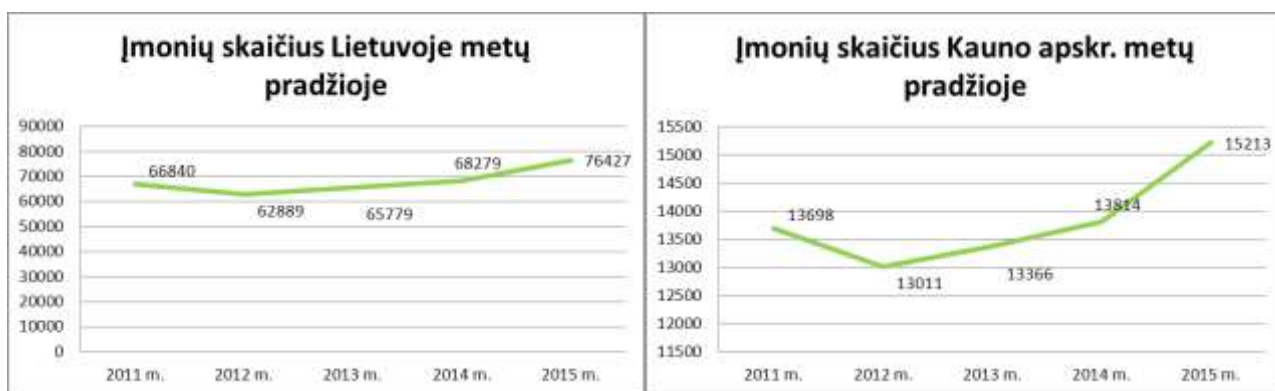
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 %. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominę smūgį. Lietuvos Statistikos departamento pranešime 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 infliacija⁵

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 %.

2.1.4. Įmonės



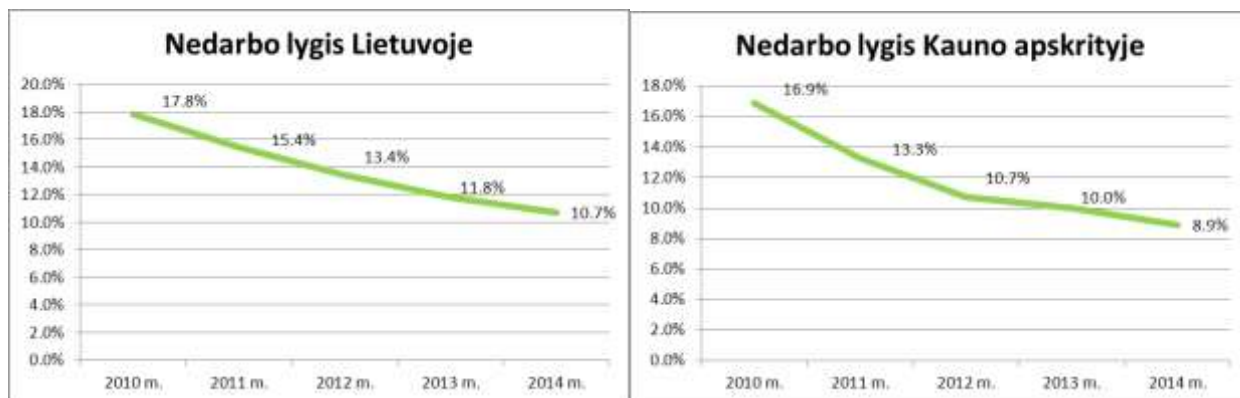
2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁶

⁵ BVP ir jo pokyčiai. BVP ir jo pokyčiai. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt/documents/10180/1694499/PS_BVP_antras_ivertis_InfPran_2015_IQ.pdf/48f30b89-ef73-41fb-8193-fdd3e0c6b366?version=1.0

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62889 per trejus metus padidėjo iki 76427. 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.

2011–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Kauno apskrityje išaugo. Įmonių skaičiaus kitimo tendencija apskrityje panaši kaip ir šalyje. 2012 m. apskrityje veikė 13011 įmonių, o 2015 metų pradžioje jų buvo jau 15213. Didžioji dalis tame tarpe buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai. Apskrityje yra 4 įmonės, kuriose dirba virš 1000 darbuotojų. Gana didelis procentas ūkio subjektų veikė žemės ūkyje.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁷

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

Kauno apskrityje nedarbo lygis 2014 m. buvo šiek tiek žemesnis nei šalyje ir regione (8,9 %), o dauguma bedarbių neturėjo pakankamos profesinės kvalifikacijos įsitvirtinti šiuolaikinėje darbo rinkoje.

Statistikos departamento duomenimis, 2014 m. Kauno apskrityje buvo 272,2 tūkst., užimtųjų. Iš jų: 18,1 tūkst., buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje, 183 tūkst. – paslaugų sferyje, 19 tūkst. – statyboje ir 52,1 tūkst. – pramonėje.

2.1.6. Investicijos

Pagrindiniai Kaišiadorių rajono savivaldybės privalumai, skatinantys investicinį patrauklumą – palanki geografinė padėtis, patogus susisiekimas, gerai išplėtotas susisiekimo infrastruktūra. Rajoną kerta viena pagrindinių automagistralių Vilnius–Kaunas–Klaipėda, per Kaišiadoris nutiestas geležinkelis. Dar vienas privalumas – darbo jėgos resursai. Šiuo metu nemažai Kaišiadorių gyventojų vyksta dirbti į Vilnių ir Kauną, tačiau sukūrus naujų darbo vietų jie galėtų likti savo mieste.

⁶ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=6141&status=A>

⁷ Nedarbo lygis. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>

Kaišiadorių rajono savivaldybė Lietuvos savivaldybių indekse užėmė 15 vietą iš 53 rajono savivaldybių. Nors ši pozicija ir aukšta, investicijų srities įvertinimas buvo mažesnis nei šalies vidurkis (48,6 balo) ir siekė 39,2 balo. Žemą Kaišiadorių savivaldybės įvertinimą lėmė ne tik mažas pritrauktų investicijų kiekis, bet ir jų srautų mažėjimas. 2004–2012 metais tiesioginių užsienio investicijų kiekis vienam gyventojui sumažėjo 75 %, o 2011–2012 metais fiksuotas ir materialinių investicijų mažėjimas 46 %.

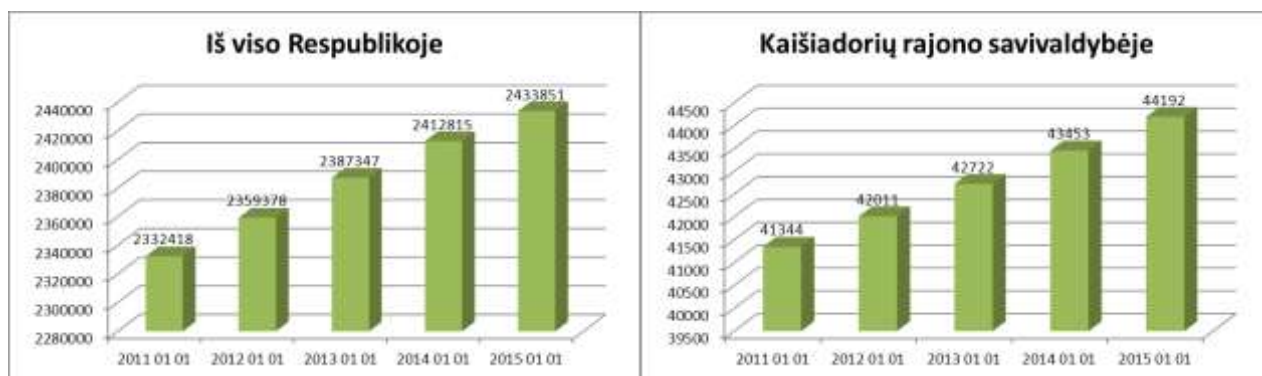
Populiariausios verslo šakos rajone: prekyba, paukštininkystė, mėsos ir žuvies produktų gamyba, maisto pramonė, medienos perdirbimas, baldų gamyba, transportas, statyba. Į šių sektorių plėtrą reikėtų orientuotis ir stiprinti su tuo susijusį jau esamą verslą.

Logistikos centrams statyti Kaišiadorys nėra labai tinkami. Jų statyba dažniau vykdoma arčiau didmiesčių. Gyventojų skaičiaus pokyčiai rajone daugiabučių statytojų nelabai domina. Pirmenybė čia teikiama mažaaukštei, individualiajai statybai.

Statistikos departamento duomenimis Kaišiadorių rajono savivaldybėje 2013 metais registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis sudarė 10,7 %. 2014 metais šis santykis sumažėjo iki 8,3 %.

2012 metais Kaišiadorių rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos vienam žmogui sudarė 73 Eur. 2013 metais - 34 Eur. Lyginant su šalies vidurkiu 2013 metais (4321 Eur) - tai labai mažai (ruošiant šią ataskaitą 2014 metų atitinkami savivaldybių duomenys dar nebuvo paskelbti). Šalyje investicijos vienam žmogui 2014 metų pabaigoje sudarė 4134 Eur.⁸

2.2. Statinių statistiniai duomenys

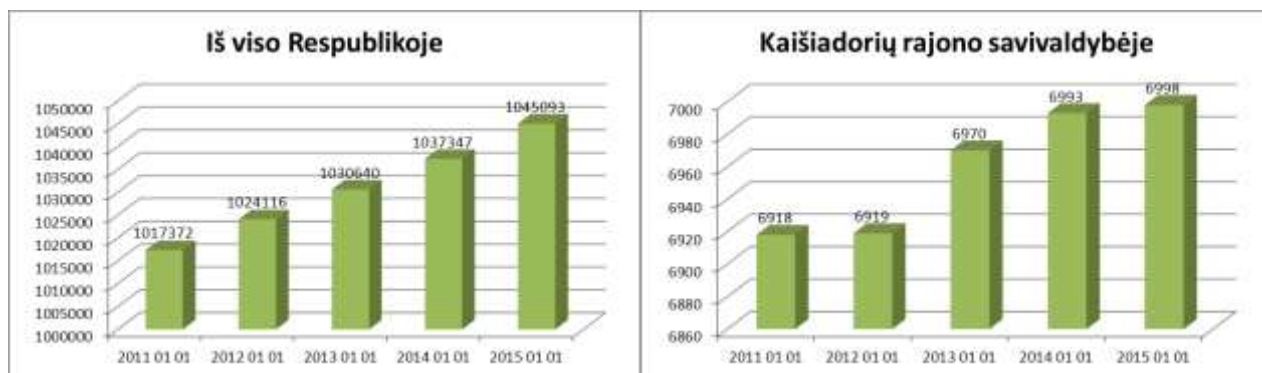


2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika.⁹

Registru centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 0,87 % didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 1,19 %. Kaišiadorių raj. savivaldybėje įregistruotų statinių didėjimas 2011 ir 2015 metų laikotarpyje svyruoja tarp 1,61 ir 1,71 %.

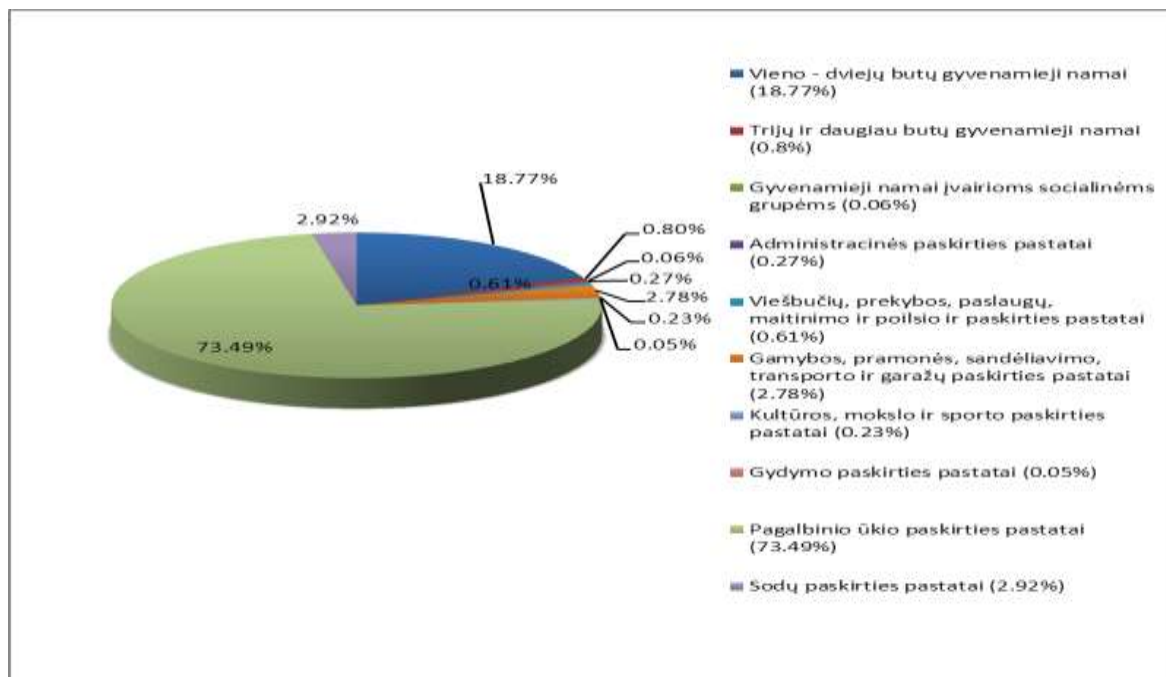
⁸ Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>

⁹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011–2015 m. sausio 1 d. *Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras*. Vilnius, 2011–2015.



2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁰

Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius nuo 2011 metų kas metus pastoviai didėja apie 0,65%. Per 2014 metus šis skaičius padidėjo 0,75%, o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59%. Kaišiadorių raj. savivaldybėje daugiausiai įregistruotų patalpų padidėjo per 2012 metus - 0,74 %. Tarp 2013 ir 2014 metų minėtas rodiklis didėjo atitinkamai 0,33 % ir 0,07 %.

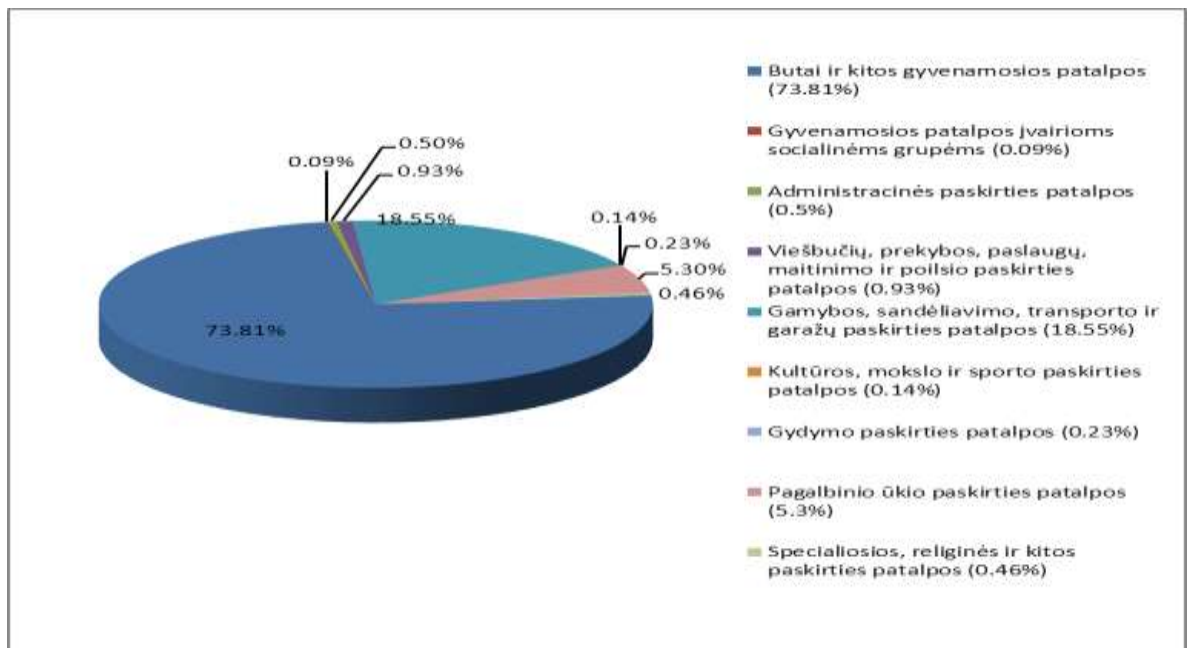


2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Kaišiadorių r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹¹

Kaišiadorių r. savivaldybėje pastatų pasiskirstymas pagal naudojimo paskirtį parodytas diagramoje. Daugiausiai yra įregistruotų pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 31860 obj., mažiausiai – gydymo paskirties pastatų – 23 obj.

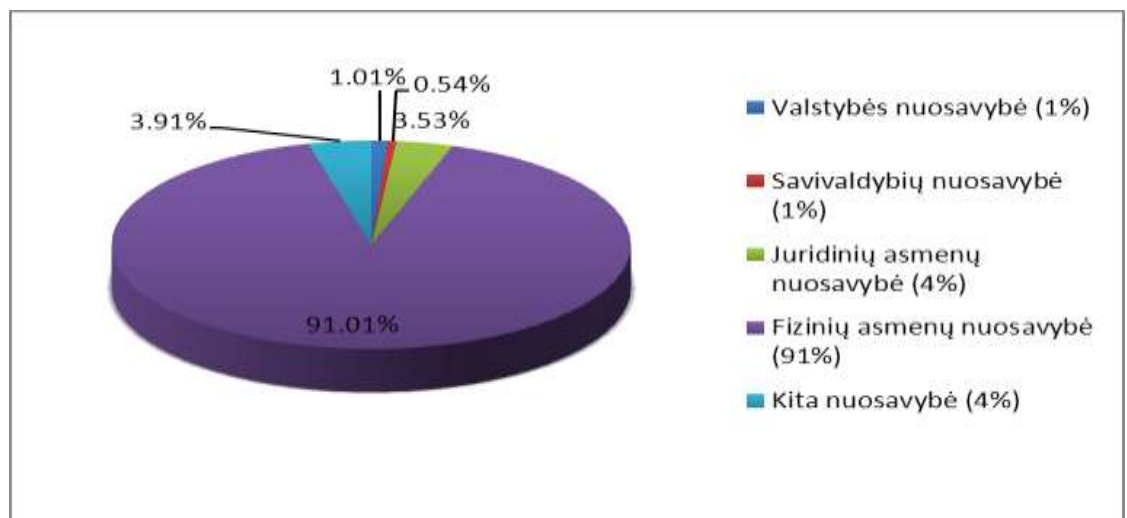
¹⁰ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2011–2015.

¹¹ 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.



2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Kaišiadorių r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹²

Kaišiadorių r. savivaldybėje patalpų pasiskirstymas pagal naudojimo paskirtį parodytas diagramoje. Daugiausiai yra įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų – 5165 obj., gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 6 obj.

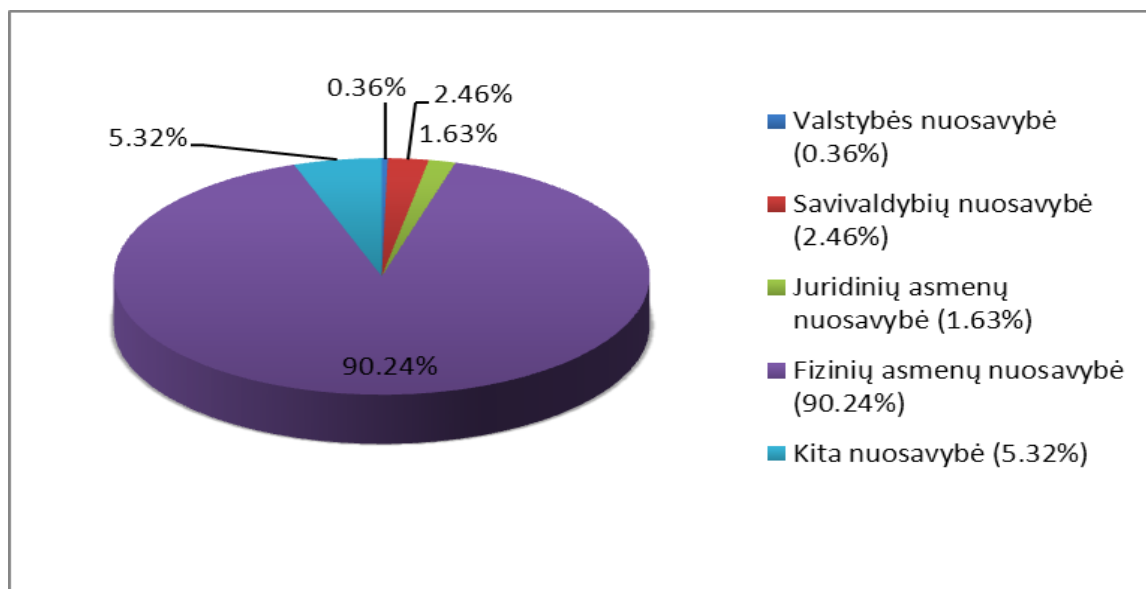


2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Kaišiadorių r. savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹³

Pagal nuosavybės teises į juos Kaišiadorių r. savivaldybėje daugiausiai pastatų priklauso fiziniams asmenims – 40217 obj. Mažiausia dalis priklauso savivaldybei – 239 obj.

¹² 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.

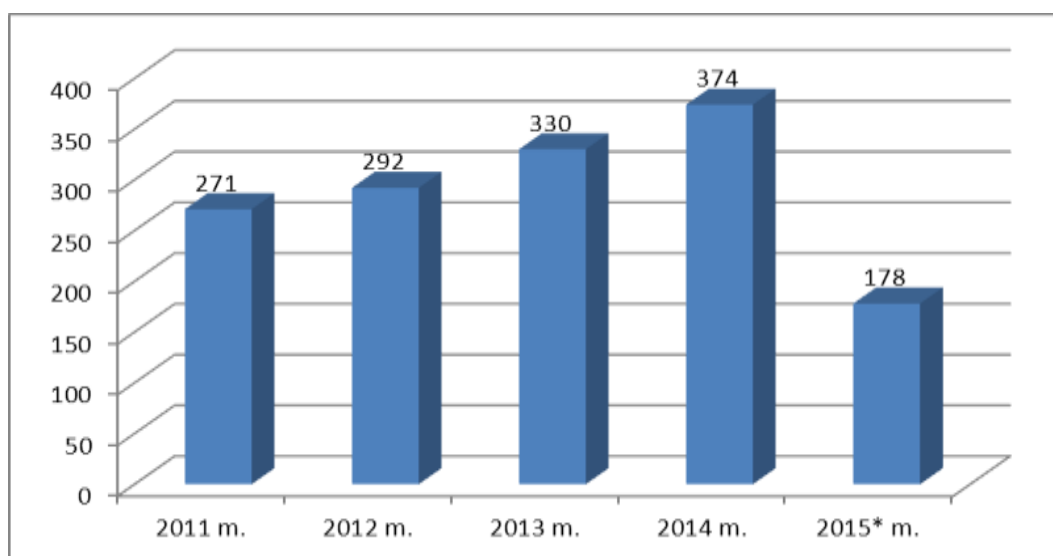
¹³ *Ibid.*



2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Kaišiadorių r. savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

Fiziniai asmenys turi patalpomis įregistruotų objektų turi daugiausiai - 6315, mažiausiai – valstybė – 25 obj.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys

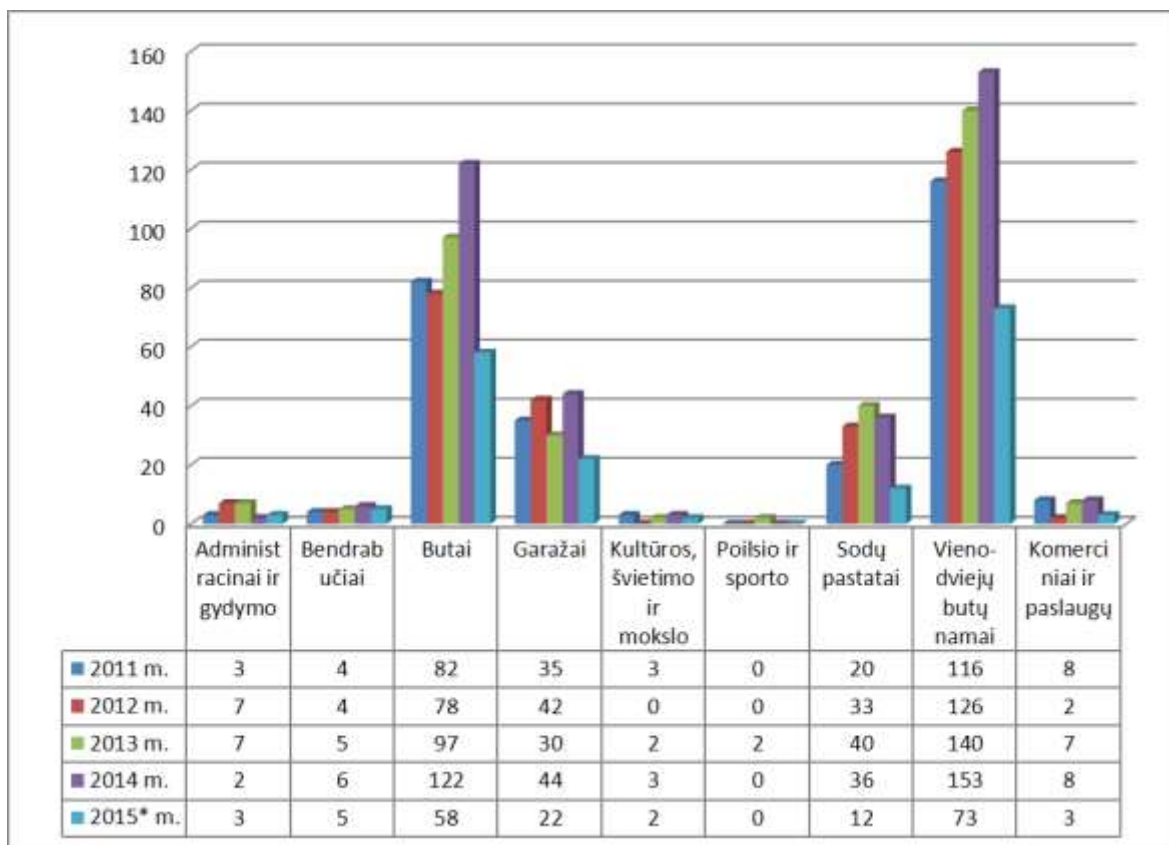


2.3.1 pav. 2011 – 2015* m. Kaišiadorių r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius.¹⁵

Per 2014 metus Kaišiadorių r. savivaldybėje parduota 374 nekilnojamojo turto objektų, per 2015m. * (pirmuosius septynis mėnesius) – 178 nekilnojamojo turto objektai.

¹⁴ 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.

¹⁵ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonės registrų centras. Vilnius, 2015.



2.3.2 pav. 2011–2015 m. Kaišiadorių r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁶

Per 2014 metus ir 2015 m.* (pirmuosius septynis mėnesius) Kaišiadorių r. savivaldybėje daugiausiai parduota vieno-dviejų butų namų – atitinkamai 153 obj. ir 73 obj., butų – 122 obj. ir 58 obj.. Kitų nekilnojamojo turto objektų parduota mažiau. Įvertinant grafiko duomenis, galima teigti, kad 2014 metų laikotarpiu lyginant su 2013 m. bendras nekilnojamojo turto pardavimas padidėjo. Paskutiniųjų metų duomenys gali būti netikslūs, nes gyventojai ne visada skuba registruoti įvykčius sandorius nekilnojamojo turto registre.

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.

¹⁶ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonės registrų centras*. Vilnius, 2015.

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 – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos, 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:

$$r = (\text{Grynosių pajamų} \times 100) / \text{pirkimo kaina},$$

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.

Nekilnojamas 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 VĮ Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadratūrą 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 eksploatavimo 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 pagalbina

duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., 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. pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

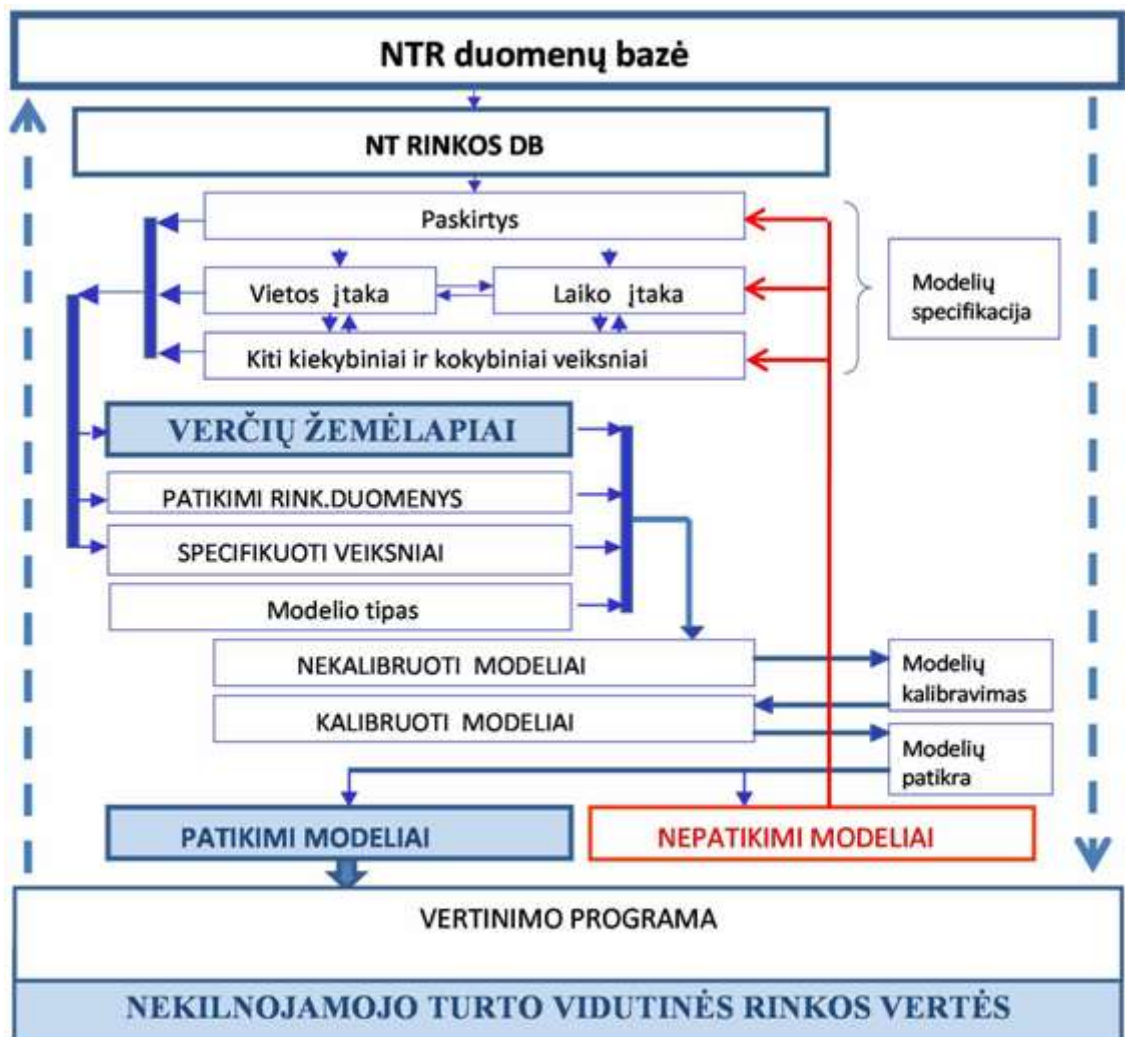
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 ir kitus matematinės analizės būdus.

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

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

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:

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

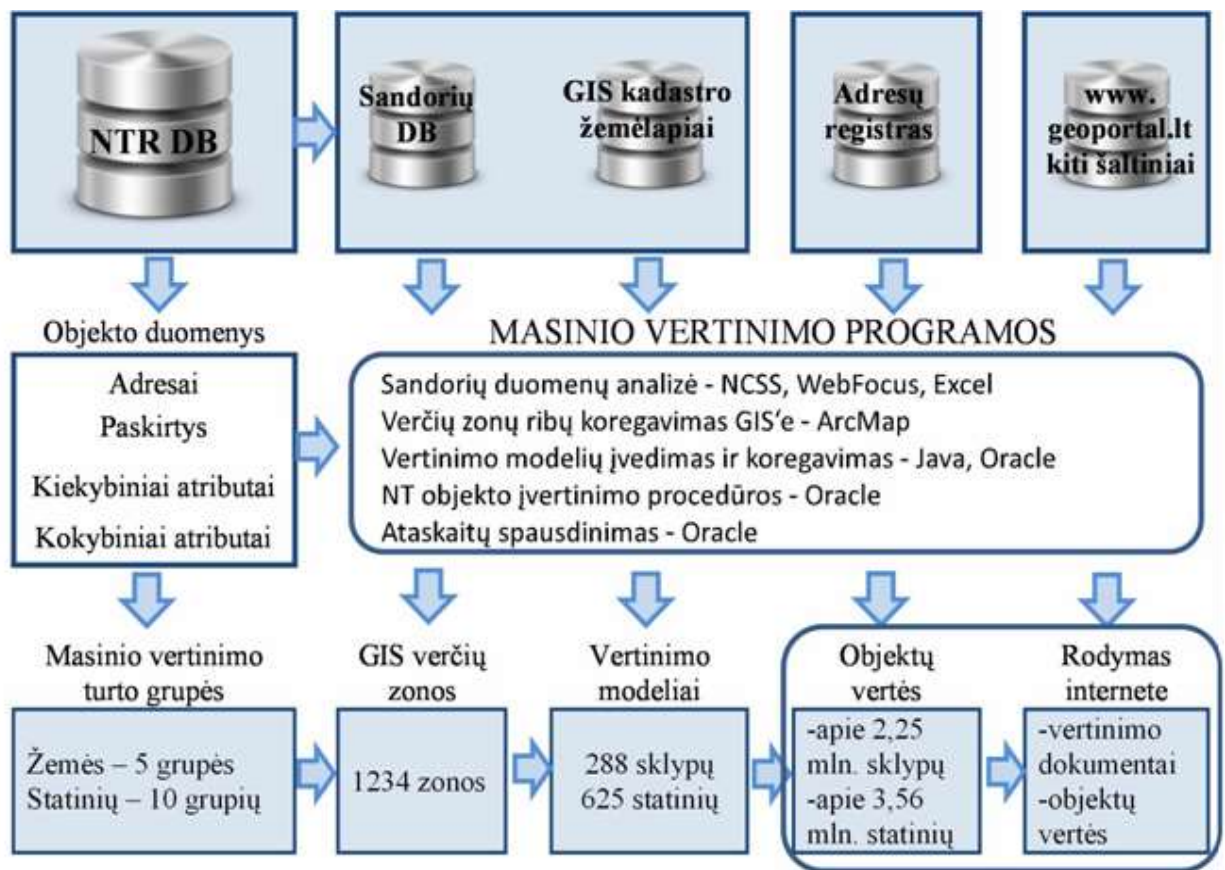
Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; SIEMEDŽ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – koeficientų reikšmės, MIKR1, MIKR2, MIKR4 – binariniai kintamieji.

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 4.2. pav.

4.2. pav. Kaišiadorių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali – horizontali patikra

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



4.3. 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;
- dauginarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamajam turtui 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 išeliminuoja ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

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

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

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

čia t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs po 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.

Kaišiadorių 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, pagalbinio 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 masyvų 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.

Kaišiadorių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.3.2. Zonų aprašymas

13. Kaišiadorių rajono savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
13.1.1	Kaišiadorių miestas, išskyrus vakarinę miesto zoną, apribotą Urėdijos, Žvejų, Liepų, Alyvų (įskaitant visus Alyvų gatvės numerius), Tvenkinių gatvėmis ir pietinę miesto zoną, apribotą Ežero gatve ir pravažiuoju (tarp Ežero ir Kiemelių gatvių)
13.1.2	Kaišiadorių miesto vakarinė zona, apribota Urėdijos, Žvejų, Liepų, Alyvų (įskaitant visus Alyvų gatvės numerius) ir Tvenkinių gatvėmis
13.1.3	Kaišiadorių miesto pietinė zona, apribota Ežero gatve ir pravažiuoju tarp Ežero ir Kiemelių gatvių
13.2	Rumšiškių mstl.
13.3	Žiežmarių m.
13.4	Grabuciškių k., Karčiupio k.
13.5	Gudienos k.
13.6	Avilių k., Bačkonių k., Būdiškių k., Kaišiadorėlių k., Kiemelių k., Kriaučiškių k. (Žiežmarių apylinkės sen.), Mažųjų Vladikiškių k., Stasiūnų k., Strošiūnų I k., Strošiūnų II k., Titnagų k., Triliškių k., Vladikiškių k., Žiežmarių k., Žiežmarių vs.
13.7	Basonių k., Basonių II k., Būtkiemio k., Būtkiemio II k., Kalvių k., Kriaučiškių k. (Kruonio sen.), Šventininkų k.
13.8	Darsūniškio k.
13.9	Kruonio mstl.
13.10	Bijautonių k., Bundiškių k., Būblių k., Dirgalonių k., Kudonių k., Liutonių k., Martiniškių k., Medinių Strėvininkų k., Mūro Strėvininkų k., Pakertų k., Pavuolio k., Strėvininkų Babilių k., Turloviškių k., Žalvarnių k.
13.11	Baniškių k., Dovainonių k., Kapitoniškių k., Pravieniškių I k., Užtakų k., Vosyliškių k.
13.12	Jakštonių k.
13.13	Aleksandruvkos k., Antakalnio k. (Rumšiškių sen.), Grėbliauciškių k., Juodiškių k., Jurgiškių k., Kaspariškių Kertautininkų k., Mažųjų Juodiškių k., Milžinų k., Pagirių k., Pamierio k., Pažardžio k., Pentiškių k., Petriškių k., Pravieniškių II k., Rusonių k., Stoniavos k., Trakių k., Ugoniškių k., Uogintų k.
13.14	Beloniškių k., Neprėkštos k., Palomenės, k.
13.15	Žaslių mstl.
13.16	Apušoto k., Ausiankos k., Bagdoniškių k., Barsukų k., Bartkuškų k., Baruolių k., Beištrakių k., Bertešiūnų k., Bučionių k., Būdos k., Buivūnų k., Butkūnų k., Cineikių k., Dabravolės k., Dalinonių k., Daubaros k., Dubių k., Eiriogalos k., Eitekonių k., Gečionių k., Gerų Vakarų k., Guronų k., Gyvatiškių k., Ilgakiemio k., Jačiūnų k., Jagorovkos k., Janušonių k., Kapčiškių k., Karlaukos k., Karsakų k., Kasčiukiškių k., Kasilionių k., Kasparų k., Kaspariškių k., Kieliškių k., Klampinių Krušonių k., Klūsų k., Krivonėlių k., Krivonių k., Kurniškių k., Lapelių k., Leitiškių k., Liauriškių k., Liauriškių k., Livintų k., Lomenių k., Mackūnų k., Medinų k. (Palomenės sen.), Muldiškių k., Naujasodžio k., Navasodų k., Pagirių glž. st., Pajautiškių k., Paltininkų k., Paromatės Krušonių k., Pašulių k., Paukščių k., Pazaliesės k., Piktavyžio k., Prozariškių k., Putriškių k., Pyplių k., Rusių k., Šafarnės k., Samaliavos k., Senkonių k., Šilagalių Medinų k., Šilinių k., Šilonių k., Šimkaučiškių k., Slabados k., Smilgių k., Šukiškių k., Survelių k., Svirplionių k., Talpūnų k., Tarpumiškio k., Tauckūnų k., Totoriškių k., Ūtos k., Uternos k., Vilionių k., Žibavičių k.

13.17	Bendrelių k., Butkiškių k., Butkų k., Dubniokų k., Dūdiškių k., Dugnelių k., Karalinavos vs., Klėriškių k., Kogeliškių k., Malinaukos k., Medinų k. (Nemaitonių sen.), Mičiūnų k. (Nemaitonių sen.), Mykoliškių k., Nemaitonių k., Pašvenčių k., Ringailių k., Sepijoniškių k., Strumilų k., Šapinavos vs., Šoliškių k., Vaitkūnų k., Varkalių k., Vindžiuliškių k., Žirgaičių k., Žiūkiškių k., Žydiškių k., Žostautų k.
13.18	Antakalnio k. (Paparčių sen.), Anupravos k., Aponiškių k., Aukštuojų k., Bekštonių k., Benkūnų k., Bernardinkos k., Budelių k., Burbiškių k., Čiviškių k., Dainavos k., Dainavėlės k., Dirvonų k., Galviškių k., Gurelių k., Kaugonių k., Kmitų k., Krasnasiolkos k., Krečiūnų k., Lalėnų k., Laukagalio k., Lėlių k., Lemučionių k., Litviniškių k., Mičiūnų k. (Paparčių sen.), Mikalaučiškių k., Našlėnų k., Neravų k., Niauriškių k., Padalių k., Padvarių k., Pakalniškių k., Palapojės k., Panerių k., Paparčių k., Prūdinkų k., Pūriškių k., Savarinės k., Šešonių k., Skėrių k., Skynimų k., Slajų k., Tadaravos k., Tatarkos k., Vareikonių k., Varniškių k., Vilkakiemio k., Žaliojo Rago vs.
13.19	Likusi savivaldybės dalis
13.20	Ardosų k., Beičiūnų k., Dumsių vs., Guronų k., Juodo Gojaus k., Juršiškių k., Mančiūnų k., Naujažerio k., Neveliškių k., Obuchovkos k., Papartėlių k., Petkaučiznos k., Rasavos k., Rusinės k., Stabintiškių k., Ščiukiškių k., Vaidžionių k., Žaslių k., Žaslių glž. st., Žuvų k.
13.21	Bartaičių k., Gudzenkos k., Kalniškių k., Miežonių k., Paliepio k., Rečionių k., Šaknių k., Vilkiškių k.
13.22	Gegužinės k., Tartoko k., Vaidučių k.
13.23	Zūbiškių k.
13.24	Bartkūnų k., Lašinių k., Leliušių k., Maisiejūnų k., Salomiškio k., Surgantiškių k.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis nekilnojamojo turto rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgiant 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.

Kaišiadorių rajono savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 26 verčių zonos:

13.1.1_13.1.3 zonos – Kaišiadorių miestas – administracinis, kultūrinis, ekonominis Kaišiadorių rajono centras, dislokuotas prie Vilniaus – Kauno geležinkelio linijos, nutolęs nuo Kauno į pietryčius apie 35 km. Puikus susisiekimas su Vilniumi ir Kaunu, išvystyta infrastruktūra. Tai veiksniai įtakojantys didesnę nekilnojamojo turto vertę. Nekilnojamojo turto požiūriu Kaišiadoryse dislokuotas nekilnojamas turtas yra vienas patraukliausių Kaišiadorių rajone. Dėl miesto plėtos ir skirtingų sodų bendrijų verčių mieste sudarytos dar dvi mažos verčių zonos - 13.1.2 ir 13.1.3.

13.2 zona – Rumšiškių miestelis, dislokuotas šalia magistralės Kaunas – Vilnius. Nuo Kauno nutolęs į pietryčius apie 16 km. Dominuoja sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto požiūriu Rumšiškėse dislokuotas nekilnojamas turtas yra vienas patraukliausių Kaišiadorių rajone. Puikus susisiekimas su Kaunu ir Vilniumi, išvystyta infrastruktūra, graži gamtinė aplinka. Šie veiksniai taip pat įtakoja didesnę nekilnojamojo turto vertę, todėl sudaryta atskira verčių zona.

13.3 zonoje – Žiežmarių miestas. Nekilnojamojo turto kainos didelės, nes miestas dislokuotas šalia automagistralės Kaunas – Vilnius, turi išvystytą infrastruktūrą. Kainos teritorijoje mažesnės nei Kaišiadorių mieste, bet didesnės nei besiribojančiose teritorijose, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

13.4 zonoje – Grabuciškių, Karčiupio kaimai. Nekilnojamojo turto kainos yra didelės, nes turtas dislokuotas gražioje vietovėje (šalia Kauno marių) bei netoli automagistralės, turi patogų

susisiekimą su Kauno miestu, pakankamai išvystytą infrastruktūrą. Šiems kaimams taip pat sudaryta verčių zona.

13.5 zona – Gudienos kaimas. Tai su Kaišiadorių miestu besiribojanti zona, turinti gerą susisiekimą su Kaišiadorimis ir pakankamai išvystytą infrastruktūrą. Todėl nekilnojamasis turtas yra paklausus. Vertės mažesnės nei Kaišiadorių mieste, todėl sudaryta atskira verčių zona.

13.6. zona (žr. zonų aprašymo lentelę) tarp administracinių, kultūrinių centrų – Kaišiadorių, Žiežmarių miestų. Turi neblogai išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su artimiausiais miestais. Nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje pakankamai didelės, nors mažesnės nei besiribojančiuose miestuose, tačiau didesnės už vertes kitose besiribojančiose teritorijose, todėl sudaryta atskira verčių zona.

13.11 zona – tai besiribojanti su Kauno mariomis, Rumšiškių mišku zona. Teritorija apjungia kelis kaimus, esančius tarp automagistralės ir geležinkelio Kaunas – Vilnius. Nekilnojamasis turtas dislokuotas gražiose vietovėse. Zonos turi patogų susisiekimą su Kauno miestu. Turto kainos mažesnės nei 13.4 zonoje.

13.12 zona yra tarp Kauno marių ir automagistralės Kaunas – Vilnius. Paskutiniu metu šioje zonoje pastebima žemės ūkio paskirties keitimo į kitos (komercinės) paskirties žemę tendencija ir aktyvesnė šios paskirties žemės rinka.

13.13 zona – šalia automagistralės Kaunas – Vilnius (tarp Rumšiškių ir Kaišiadorių) esanti teritorija (žr. aprašymą), ribojasi su Kaišiadorių miestu. Zona turi neblogą susisiekimą su Žiežmarių, Kaišiadorių, Elektrėnų miestais, pakankamai išvystytą infrastruktūrą. Nekilnojamojo turto kainos rajono atžvilgiu yra vidutinės, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

13.7; 13.8; 13.9; 13.14; 13.22; 13.23 zonos – tai Kruonio miestelis ir kitos nesiribojančios tarpusavyje teritorijos, turinčios panašias nekilnojamojo turto vertes, esančios prie ežerų ar upių. Zonos turinčios vidutiniškai išvystytą infrastruktūrą, neblogą susisiekimą. Nekilnojamojo turto kainos yra didesnės, negu didžiojoje savivaldybės dalyje.

13.15 zona - Žaslių miestelis. Miestelį supa ežerai: pietuose telkšo Žaslių ežeras, rytuose – Liminas, šiaurės rytuose – Statkūniškės. Zona turi pakankamai išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su rajonų centrais. Nekilnojamasis turtas joje yra pakankamai paklausus ir turi didesnę vertę nei prieš tai aprašytos zonos, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

13.10; 13.20; 13.21; 13.24 – tai esančios tarp miestų, miestelių arba didesnę nekilnojamojo turto vertę turinčių teritorijų ir prastesnės nekilnojamojo turto vertės požiūriu savivaldybės teritorijos dalies verčių zonos. Jose nekilnojamojo turto vertės didesnės nei didžiojoje savivaldybės dalyje, bet mažesnės nei besiribojančiuose miestuose ar miesteliuose.

13.16; 13.19 zonos – tai kaimai, kurie yra toliau nuo pagrindinių kelių ir administracinių, kultūrinių centrų. Vyrauja sodybinis užstatymas, pagal naudojimo paskirtį – žemės ūkio paskirties žemė. Kitų zonų atžvilgiu tai didžiausios pagal užimamą plotą teritorijos. Nekilnojamojo turto kainos šiose zonose mažesnės negu aukščiau aprašytose zonose.

13.17; 13.18 zonos – tai Kaišiadorių rajono savivaldybės dalys, kuriose yra mažiau palankios ūkininkauti vietovės (Nemaitonių, Paparčių seniūnijose). Tai kaimai, kurių dauguma nutolę nuo pagrindinių kelių ir administracinių, kultūrinių centrų. Čia vyrauja sodybinis užstatymas, pagal naudojimo paskirtį – žemės ūkio paskirties žemė. Šios ir kitos aplinkybės įtakoja mažiausias nekilnojamojo turto vertes savivaldybėje.

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 patogiu 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

Kaišiadorių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos analizei, vertinimo modeliams sudaryti, pradinių rinkos duomenų rodiklių imčiai panaudoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazės 2011 01 01 – 2015 08 01 laikotarpio sandoriai. Esant pakankamai duomenų, imtis sudaryta iš paskutinių metų sandorių. Pradinių rinkos duomenų statistinių rodiklių imtys pagal paskirčių grupes pateikiami toliau lentelėje.

4.1. lentelė. Kaišiadorių raj. sav. pradiniai rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirties grupė	Sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina
Administracinės ir gydymo	22	110	79	139	1	609
Bendrabučių	24	188	150	117	12	429
Butų	437	283	288	155	2	697
Garažų	173	81	72	44	4	193
Kultūros, švietimo ir mokslo	10	26	17	26	1	94
Pagalbinio ūkio pastatų	2	26	26	33	3	49
Pagalbinio ūkio patalpų	48	27	19	27	1	120
Poilsio ir sporto	2	185	185	254	5	364
Sodų pastatų	141	148	137	92	17	628
Vieno-dviejų butų namų	608	113	75	125	0,2	1621

Paskirties grupė	Sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	28	237	131	248	13	1037

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 parametrams nustatyti.

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 vadovaujantis nekilnojamojo turto vertinimo 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 tam, jog būtų galima taikyti Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme numatytus vertinimo metodus.

Kadangi trūksta bendrabučių paskirties rinkos duomenų, tačiau šios paskirties turtui turint panašias savybes į butų paskirties turtą, buvo atlikta statistinio tyrimo butų ir bendrabučių paskirčių nekilnojamojo turto rinkos duomenų analizė Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje. Nustatyta, jog nekilnojamojo turto apjungtose verčių zonose Nr. 13.3 – 13.5, kur butų ir bendrabučių yra daugiausiai, butų paskirties vidutinė 1 kv. m kaina lyginant su bendrabučių paskirties vidutine 1 kv. m kaina skiriasi apie 36 %. Taigi sudarant bendrą butų ir bendrabučių paskirčių modelį bei skaičiuojant bendrabučių vertes, gauta vertė dauginama iš priimto koeficiento 0,64.

4.2. lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Butų paskirties 1 kv. m kaina (Eur)	Bendrabučių paskirties 1 kv. m (Eur)	Koeficientas
13.3-13.5	245	158	0,64

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 grynųjų (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 pagalbinių duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidas 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 grynųjų 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: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} * (BnPl - PgPl * 0.25)) * 12,$

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. Kaišiadorių rajono savivaldybė turi 26 verčių zonas. 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.

Kaišiadorių rajono 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.

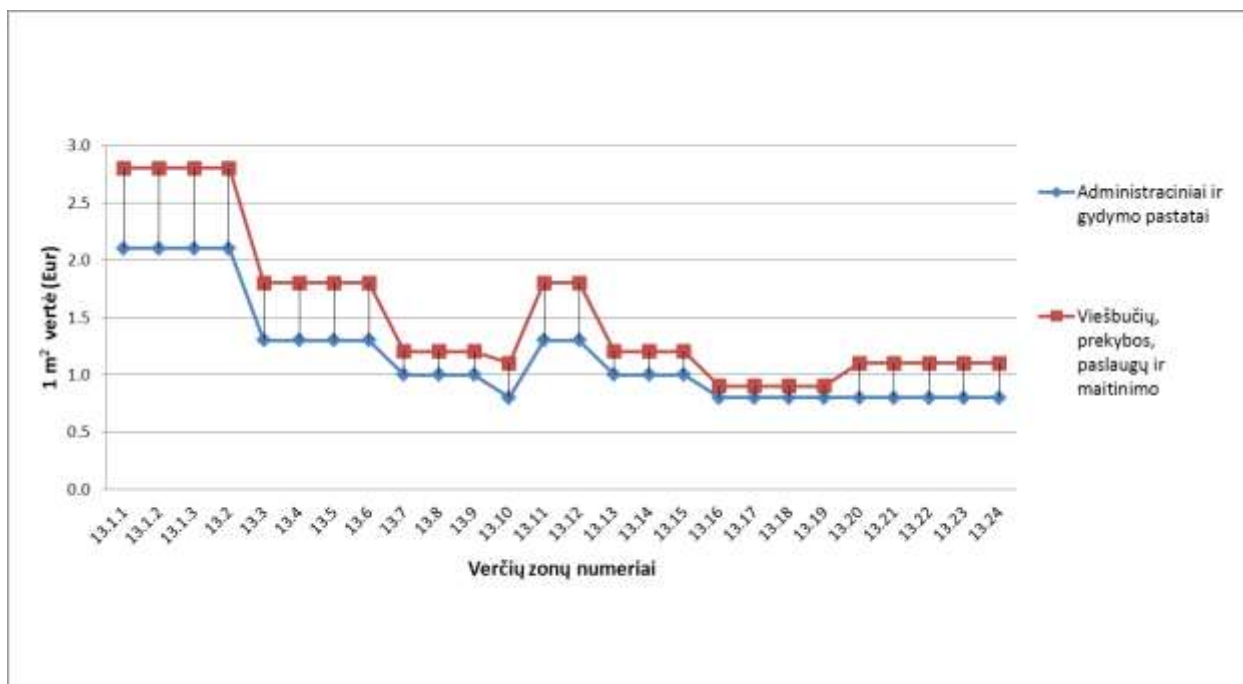
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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. poskyryje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1. paveiksle.



5.1. pav. Kaišiadorių 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 pagalbinius 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. Kaišiadorių rajono savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

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 Kaišiadorių r. savivaldybėje nepakako ir teko papildomai rinkti informaciją žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose apie skelbiamas nuomos kainas. Vertinant Kaišiadorių r. savivaldybės komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu nuomos kainos. Kai kuriose verčių

zonose, trūkstant nuomos rinkos duomenų, vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu.

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

Paskirčių grupė	Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Administracinės ir gydymo	10	5	2.3	7.8	0.2	25.6
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	15	4.6	2.9	3.8	0.9	14.5

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų 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. Kaišiadorių r. savivaldybėje nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 10-20 proc., t. y. pajamų netekimo koef. 0,9-0,8.

5.3. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

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

1.Nekilnojamojo turto mokestis. Kaišiadorių r. sav. 2014 m. gegužės 29 d. Nr. V17 – 169

sprendimu nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1,0 % nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės.

Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė * 0,01

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 % 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 % 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 grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienu metų grynąsias pajamas, gaunamas iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje. 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, tai ir jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma žemesnė;

Bet iš esmės r, 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 realiaja 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, kuomet naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, o labiau pagalbiniai, nes gaunama orientacinė kapitalizavimo normos reikšmė, kai rinkos duomenys nepakankamai patikimi.

Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama kaip vidutinis dydis tarp žemės kapitalizavimo normos ir pagerinimų kapitalizavimo normos. Šis metodas naudotinas, jeigu informacija apie 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 paskaičiuoti labai atidžiai ir remiantis rinkos duomenimis.

Kaišiadorių r. sav. kapitalizavimo normai nustatyti pasirinktas rinkos analogų metodas, nes kiti metodai negali būti taikomi dėl duomenų stokos arba dėl jų subjektyvumo.

Jonavos, Kaišiadorių ir Kėdainių rajonų savivaldybės vietovės panašios ir lygintinos, todėl kapitalizavimo normai nustatyti naudojami šių savivaldybių rinkos duomenys.

5.4. lentelė Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išgytas plotas, kv.m.	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r
2015/06/09	Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorys	Gedimino g.	Administracinės ir gydymo	435.88	69000	5353	7.77
2014/05/26	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	Knypavos g.	Administracinės ir gydymo	40.01	11585	931	8.03
2014/06/02	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	A. Kanapinsko g.	Gydymo	35.96	5792	498	8.6
2014/10/15	Jonavos r. sav.	Kėdainiai	Biochemikų g.	Administracinės ir gydymo	690.95	373497	7434	8.84
2015/07/24	Jonavos r. sav.	Jonava	Turgaus g.	Viešb., prek., pasl., maitinimo	30.75	18734	850	9.73
2014/02/18	Jonavos r. sav.	Jonava	Darbininkų g.	Viešb., prek., pasl., maitinimo	337.91	107994	5164	10.2
2014/05/29	Jonavos r. sav.	Jonava	Darbininkų g.	Administracinės ir gydymo	253.3	25487	2976	11.69
2014/03/10	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	J. Basanavičiaus g.	Administracinės ir gydymo	880.59	2624347	13539	12.15
2015/06/10	Jonavos r. sav.	Jonava	Fabriko g.	Administracinės ir gydymo	851	267256	8671	12.44
2015/02/18	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	Radvilų g.	Administracinės ir gydymo	35.22	6025	751	12.48
Verčių zonose 13.1.1 – 13.6								10
2015/07/10	Kaišiadorių r. sav.	Vilūnai	Laisvės g.	Administracinės ir gydymo	91.35	10076	306	6.38
2014/09/17	Kaišiadorių r. sav.	Kruonis	Darsūniškio g.	Viešb., prek., pasl., maitinimo	92.78	26895	812	6.54
2014/02/07	Kėdainių r. sav.	Nociūnai	Vandžiogalos g.	Viešb., prek., pasl., maitinimo	324.47	141689	2818	7.53
2014/07/30	Jonavos r. sav.	Milagainiai	Liepų g.	Administracinės ir gydymo	931.2	43443	3667	8.45

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išsigytas plotas, kv.m.	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r
2015/02/09	Jonavos r. sav.	Meškoniai	Pramonės g.	Administracinės ir gydymo	318.14	171859	2554	9.44
2015/07/24	Kaišiadorių r. sav.	Klėriškės		Viešb., prek., pasl., maitinimo	125.59	12746	675	11.75
2014/01/15	Kėdainių r. sav.	Pauslajys	Ribojanti g.	Viešb., prek., pasl., maitinimo	155.26	11541	778	13.53
2015/05/14	Jonavos r. sav.	Batėgala	Rodžių g.	Viešb., prek., pasl., maitinimo	420.39	29000	4425	15.25
2014/03/21	Kėdainių r. sav.	Medekšiai	Topolių g.	Administracinės ir gydymo	466.42	25563	2212	17.65
Kapitalizavimo norma likusiai savivaldybės daliai priimama:								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 srautai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masiniu vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių 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.

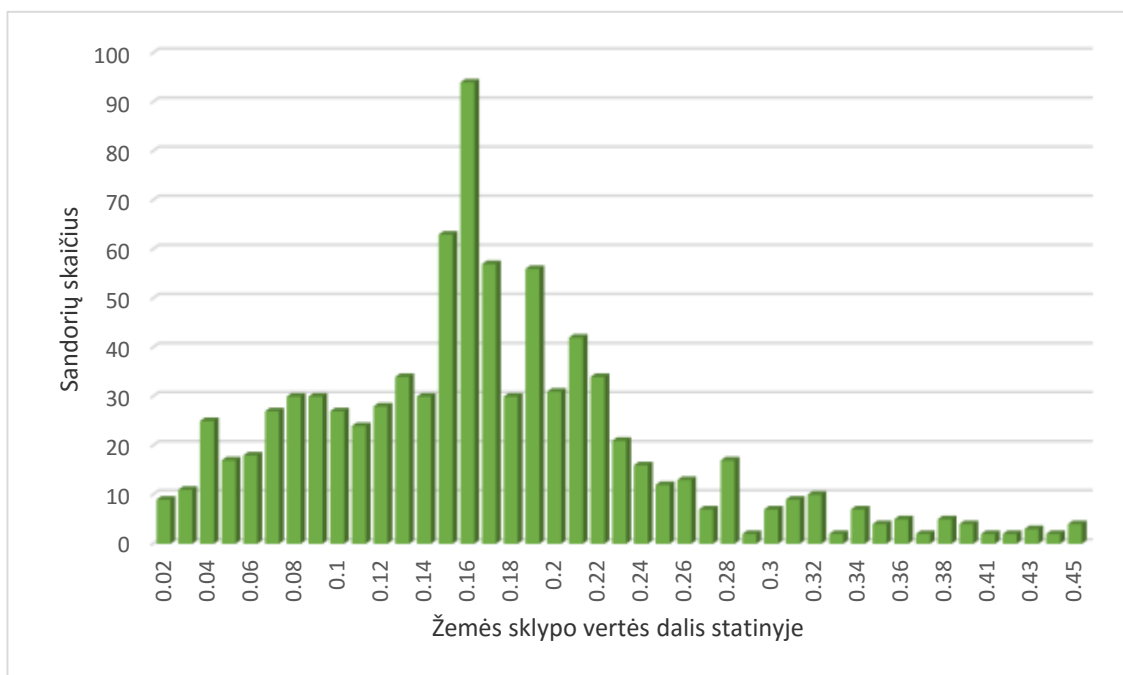
Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.5. lentelėje:

5.5. 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 paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2. ir 5.3. pav.

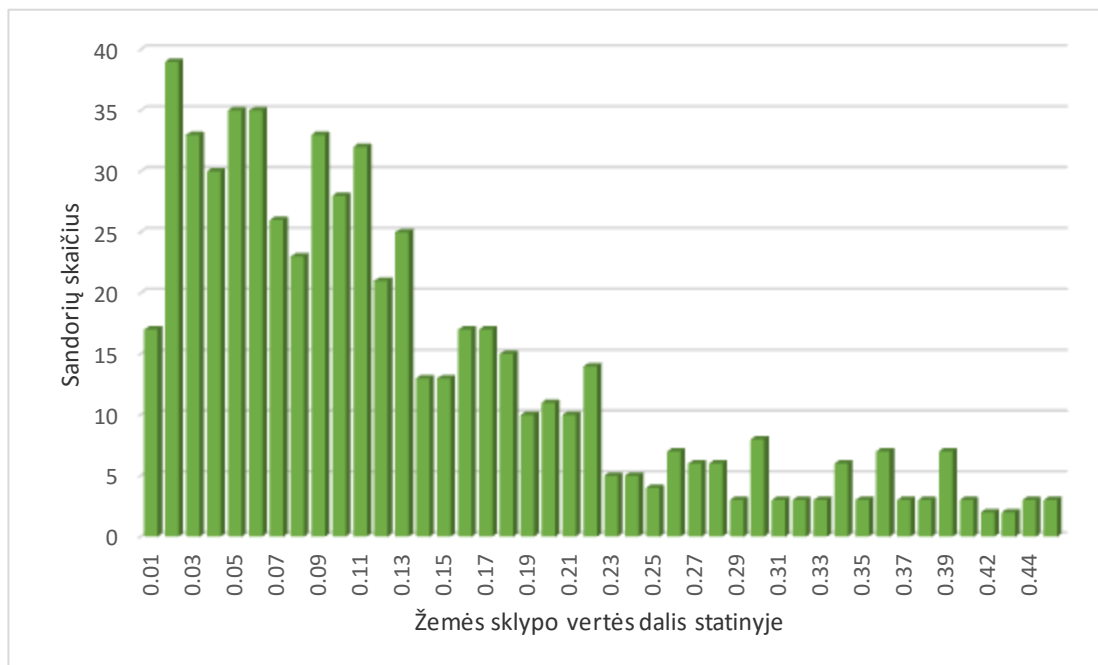
* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre



Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

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

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



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

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

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 naudojamas 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. Kaišiadorių 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				
19.1.1	80	145.55	136.22	6.85
19.1.2	125	82.31	92.07	-10.60
19.1.3	2	91.84	103.50	-11.27
19.2	17	49.89	52.88	-5.65
19.3	7	58.04	61.74	-5.98
19.4	7	45.80	45.45	.77
19.5	6	33.05	31.88	3.66
19.6	4	44.92	44.69	.50
19.7	1	34.33	33.28	3.15
19.8	3	31.46	30.23	4.07
19.9	3	51.54	52.17	-1.22
19.10	5	48.34	49.20	-1.74
19.11	12	49.31	48.89	.86
19.12	20	33.09	31.58	4.79
19.13	1	64.79	69.77	-7.14
19.14	4	25.61	22.05	16.13
19.16	10	26.90	23.26	15.66
19.17	5	69.62	61.42	13.36
19.18	5	75.82	67.08	13.04
19.20	3	36.91	37.30	-1.04
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
13.1.1	109	168.96	171.19	-1.30
13.2	16	174.33	168.14	3.68

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.)
13.3	26	91.65	93.37	-1.84
13.4	9	68.07	65.30	4.25
13.5	7	92.10	94.01	-2.02
13.6	10	91.96	93.14	-1.26
13.7	4	54.33	51.88	4.73
13.8	3	55.03	55.41	-.70
13.9	5	64.18	63.64	.85
13.10	7	45.01	50.74	-11.29
13.11	9	91.64	85.95	6.62
13.13	17	54.41	54.31	.18
13.14	4	53.81	54.07	-.49
13.15	4	61.95	61.09	1.41
13.16	3	41.87	44.72	-6.37
13.17	5	43.63	45.96	-5.08
13.18	6	45.02	47.26	-4.74
13.19	5	43.76	44.80	-2.33
13.20	5	51.82	58.54	-11.48
13.21	1	50.33	54.67	-7.95
13.22	1	51.94	58.82	-11.69
13.23	2	52.26	58.83	-11.17

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 Kauno filialas, atlikdamas Kaišiadorių r. sav. nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2015 rugpjūčio 1 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 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 ekspertiškai 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 mokesstinės 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 projekcinėmis, 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 anksčiau išvardintais faktais bei pastebėjimais, VĮ Registrų centro Kauno 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 (m^2);
- 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;

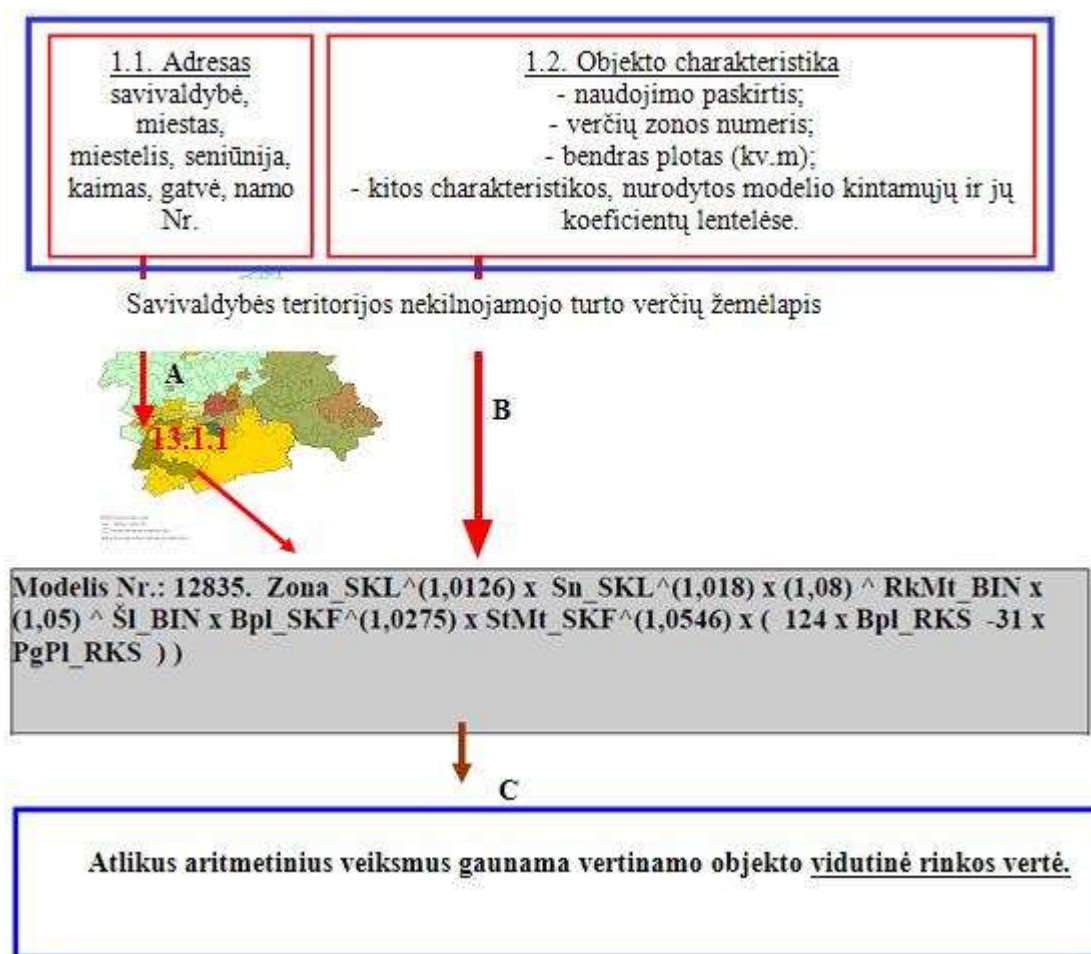
7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

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. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.1. 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	- Kaišiadorių m., mėgėjiškų sodų bendrija „Berželis“
Naudojimo paskirtis	- Sodo pastatas
Zona	- 13.1

Statybos metai	- 1980
Sienos	- Plytų
Bendras plotas m ²	- 25.00
Pagalbinis plotas m ²	- 5.00

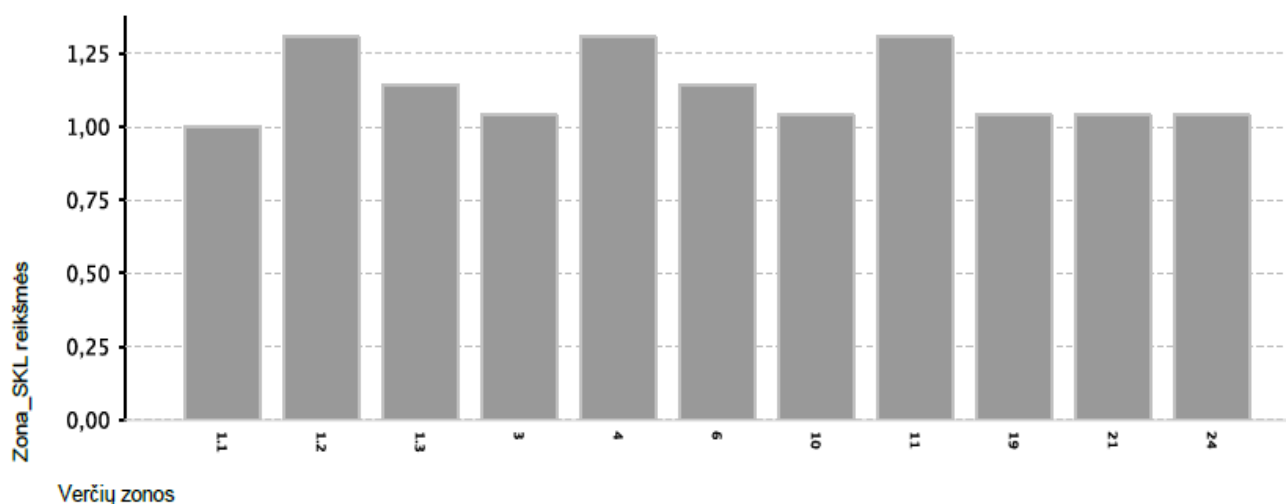
Sodų paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Kaišiadorių r. sav.

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 12835. $Zona_SKL^{(1,0126)} \times Sn_SKL^{(1,018)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0275)} \times StMt_SKF^{(1,0546)} \times (124 \times Bpl_RKS - 31 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

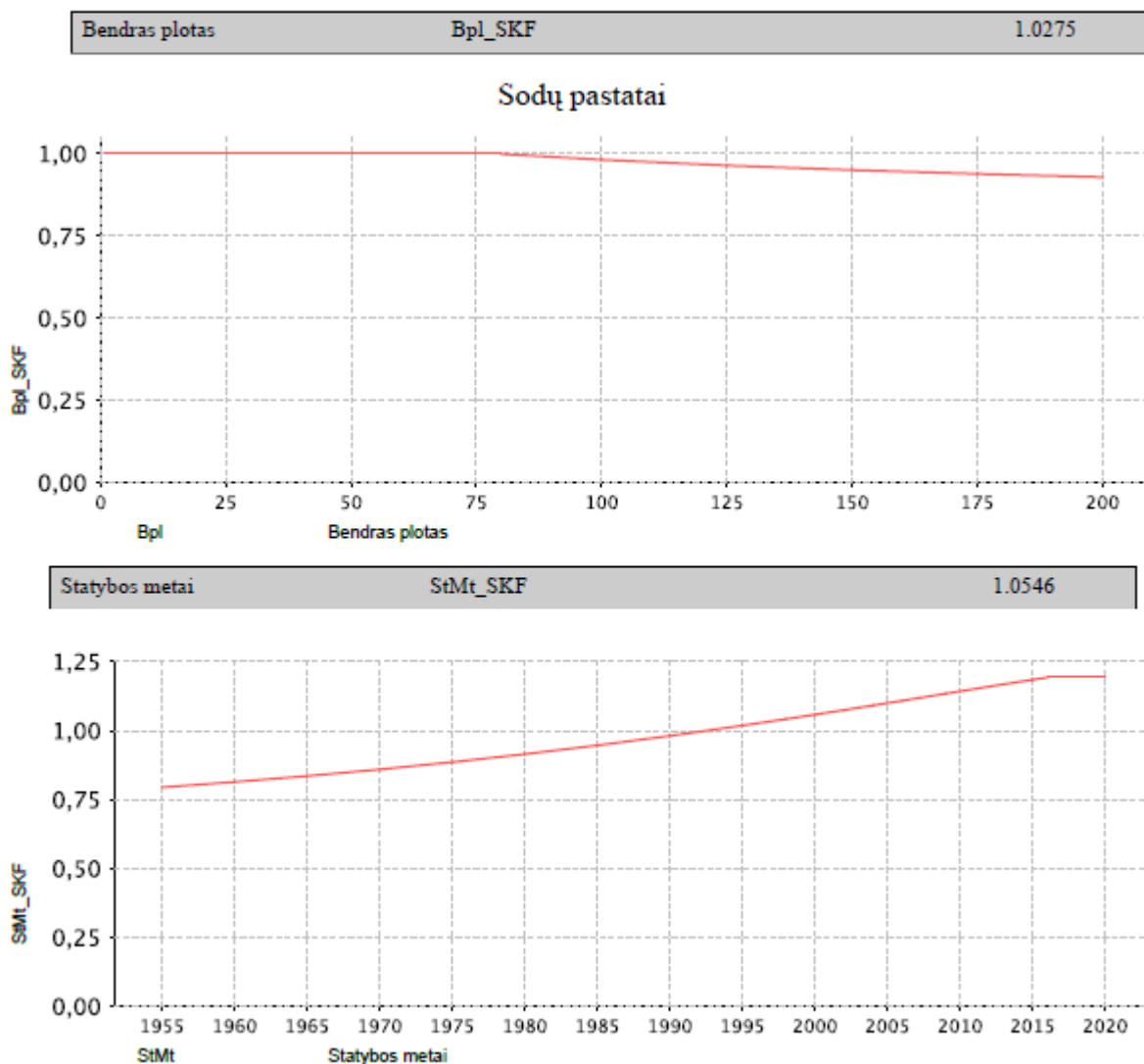


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.018	
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.61	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.61	Metalas su karkasu	0.61
Molis	0.61	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.61
Plytos	1.0	Rastai	0.63	Stiklas su karkasu	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				



Kaišiadorių m., mėgėjiškų sodų bendrija „Berželis“ yra 13.1.1 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapis pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., „Zonų aprašymas“. Sodų pastatų paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį:

$$S=(1)^{(1.0126)}*(1.0)^{(1.018)}*(1.08)^{(0)}*(1.05)^{(0)}*(1.0)^{(1.0275)}*(0.9152)^{(1.0546)}*(124*25.00-31*5.00)$$

Atlikus skaičiavimus:

S= 2682 Eur, suapvalinus – 2680 Eur.

Išvada. Kaišiadorių m., mėgėjiškų sodų bendrijoje „Berželis“, 13.1.1 zonoje esančio sodų paskirties pastato, 1980 metų statybos, mūrinis, be šildymo, 25.00 m² bendro ploto (pagalbinis plotas 5.00 m²), vidutinė rinkos vertė yra 2680 Eur.

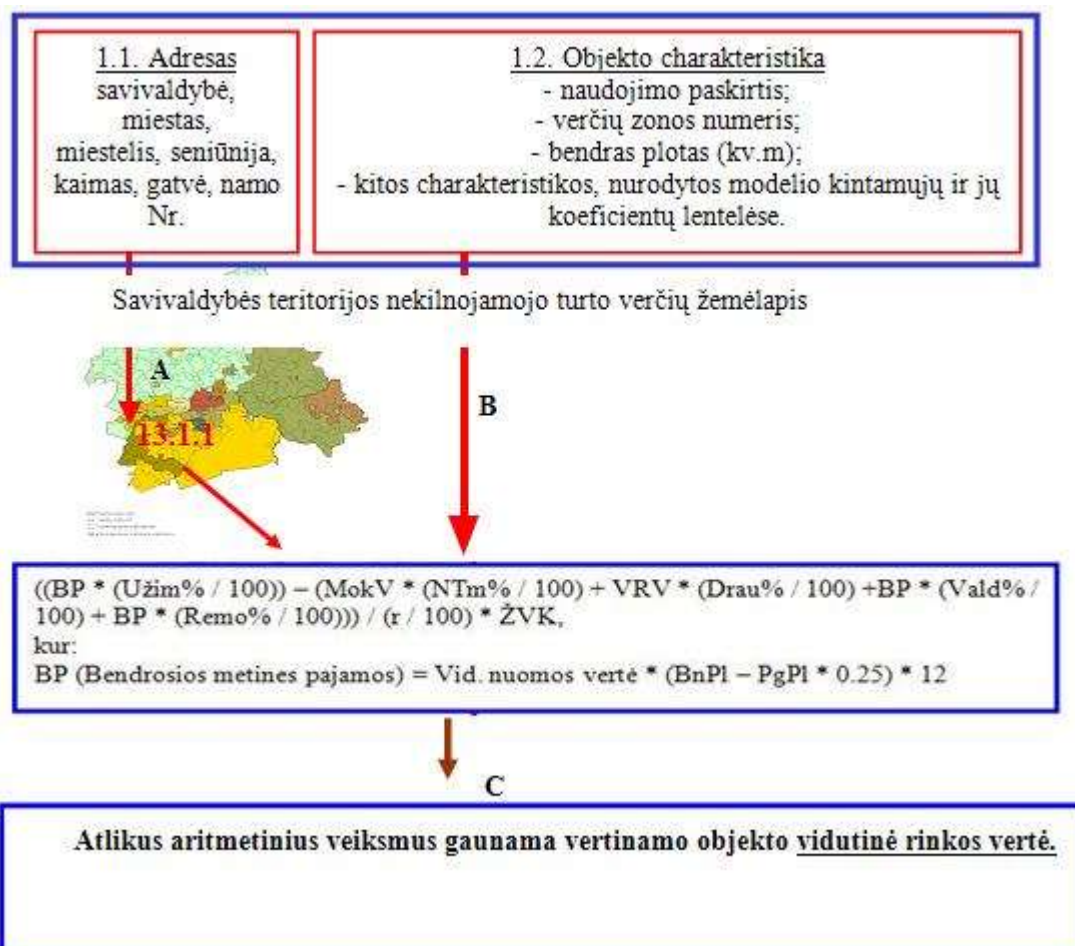
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė lyginamuoju metodu.

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 pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai pajamų metodu“.

7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyto 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 charakteristiką 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. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.2. 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:

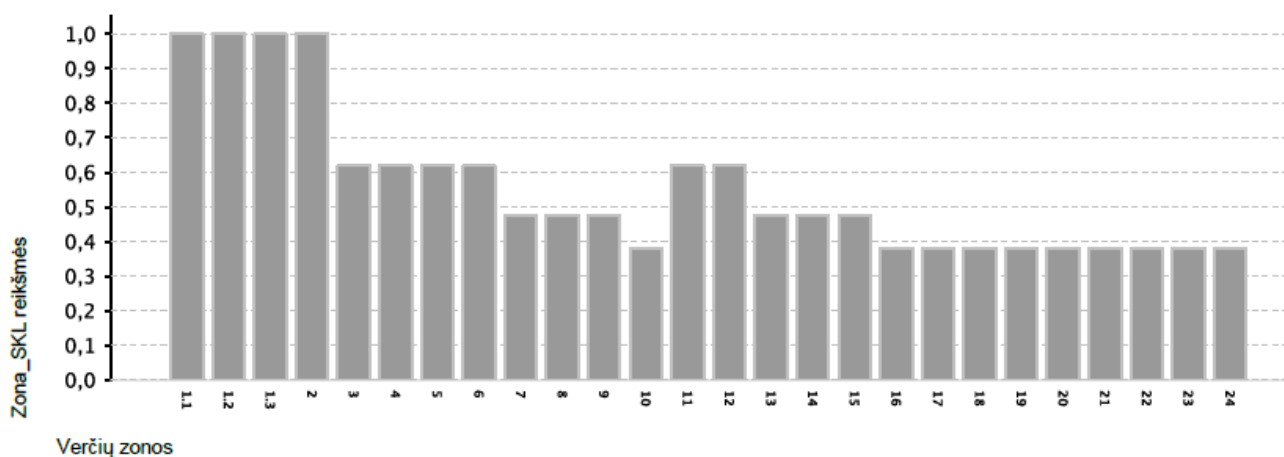
Adresas	- Kaišiadorių r. sav., Kaišiadorių m., Girelės g.;
Naudojimo paskirtis	- Administracinė
Zona	- 13.1.1
Aukštas	- 1
Statybos metai	- 1995
Reronstrukcijos metai	- 2000
Sienos	- Plytos
Bendras plotas m ²	- 200.00
Pagalbinis plotas m ²	- 20.0

Administracinės paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 6463. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Sn_SKL^{(1,0256)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0046)} \times StMt_SKF^{(1,0058)} \times 2,1$)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0256	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

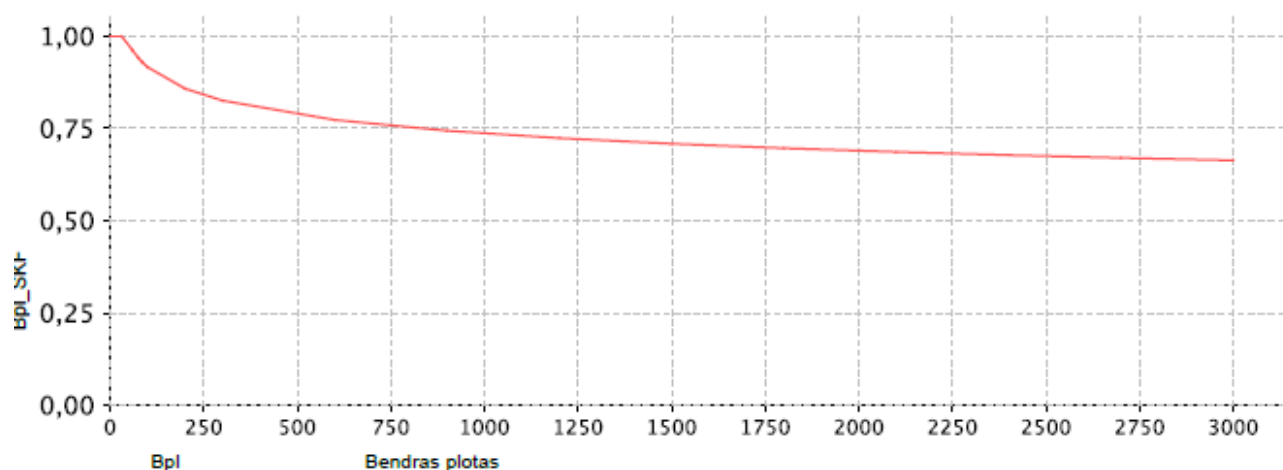
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Administracinė	0.0	Gydymo	1.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

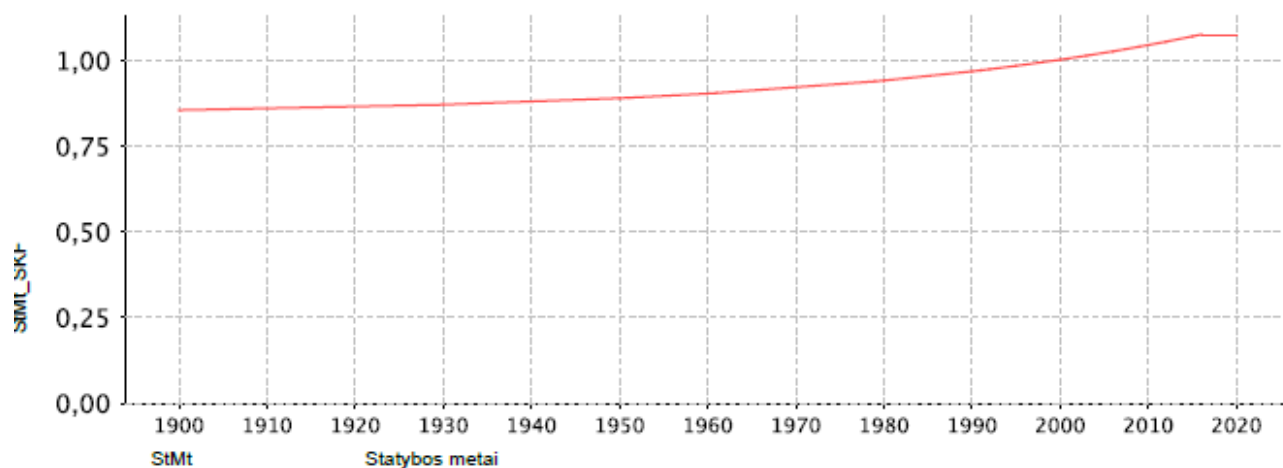
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0		

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0046
----------------	---------	--------

Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.0058
----------------	----------	--------



Kaišiadorių m., Girelės g. yra 13.1.1 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 parenkami vertinimo koeficientai.

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

$$S=1^{(0.9994)}*1^{(1.0256)}*(0.9)^{0}*(1.08)^{0}*(0.87)^{(0)}*(0.86)^{(1.0046)}*0.9852^{(1.0058)}*2.1$$

Atlikus skaičiavimus:

$$S = 1.78 \text{ Eur.}$$

Kaišiadorių r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

$((BP * (Uzim\% / 100)) - (MokV * (NTm\% / 100) + VRV * (Drau\% / 100) + BP * (Vald\% / 100) + BP * (Remo\% / 100))) / (r / 100) * \checkmark VK,$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė * (BnPl - PgPl * 0,25) * 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						0,1	
r		Kapitalizavimo norma							
13.1.1	10	13.1.2	10	13.1.3	10	13.2	10	13.3	10
13.4	10	13.5	10	13.6	10	13.7	11	13.8	11
13.9	11	13.10	11	13.11	11	13.12	11	13.13	11
13.14	11	13.15	11	13.16	11	13.17	11	13.18	11
13.19	11	13.20	11	13.21	11	13.22	11	13.23	11
13.24	11								
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						1	
Remo%		Remonto išlaidų procentas						1	
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						1	
Uzim%		Užimtumo procentas							
13.1.1	90	13.1.2	90	13.1.3	90	13.2	90	13.3	80
13.4	80	13.5	80	13.6	80	13.7	80	13.8	80
13.9	80	13.10	80	13.11	80	13.12	80	13.13	80
13.14	80	13.15	80	13.16	80	13.17	80	13.18	80

13.19	80	13.20	80	13.21	80	13.22	80	13.23	80
13.24	80								
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas					0,9		
Paskirtis:		Gydymo							
Drau%		Draudimo išlaidų procentas					0,1		
r		Kapitalizavimo norma							
13.1.1	10	13.1.2	10	13.1.3	10	13.2	10	13.3	10
13.4	10	13.5	10	13.6	10	13.7	11	13.8	11
13.9	11	13.10	11	13.11	11	13.12	11	13.13	11
13.14	11	13.15	11	13.16	11	13.17	11	13.18	11
13.19	11	13.20	11	13.21	11	13.22	11	13.23	11
13.24	11								
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas					1		
Remo%		Remonto išlaidų procentas					1		
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas					1		
Užim%		Užimtumo procentas							
13.1.1	90	13.1.2	90	13.1.3	90	13.2	90	13.3	80
13.4	80	13.5	80	13.6	80	13.7	80	13.8	80
13.9	80	13.10	80	13.11	80	13.12	80	13.13	80
13.14	80	13.15	80	13.16	80	13.17	80	13.18	80
13.19	80	13.20	80	13.21	80	13.22	80	13.23	80
13.24	80								
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas					0,9		

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = (\text{Vid. nuomos vertė} * (\text{BnPl} - \text{PgPl} * 0.25)) * 12;$$

$$BP = 1.78 * (200.00 - 20.0 * 0.25) * 12 = 4165 \text{ (Eur)};$$

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

$$NV = ((4165 * (90/100)) - (25300 * (0.7/100) + 25600 * (0.1/100) + 4165 * (1/100) + 4165 * (1/100))) / (10/100) * 0.9 = 31163 \text{ (Eur)}.$$

Išvada. Administracinės paskirties patalpų, esančių Kaišiadorių m., Girelės g. pirmame aukšte, mūriniame pastate, 200.00 m² bendro ploto, 20.00 m² pagalbinio ploto vidutinė rinkos vertė apskaičiuota pajamų metodu yra 31200 Eur.

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Kaišiadorių 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 Kauno filialas

Direktoriaus pavaduotoja

Daiva Andrijauskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėjas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000590)

Konradas Augutis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojo
asistentas (kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliauskas

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;
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. Seminaro 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;

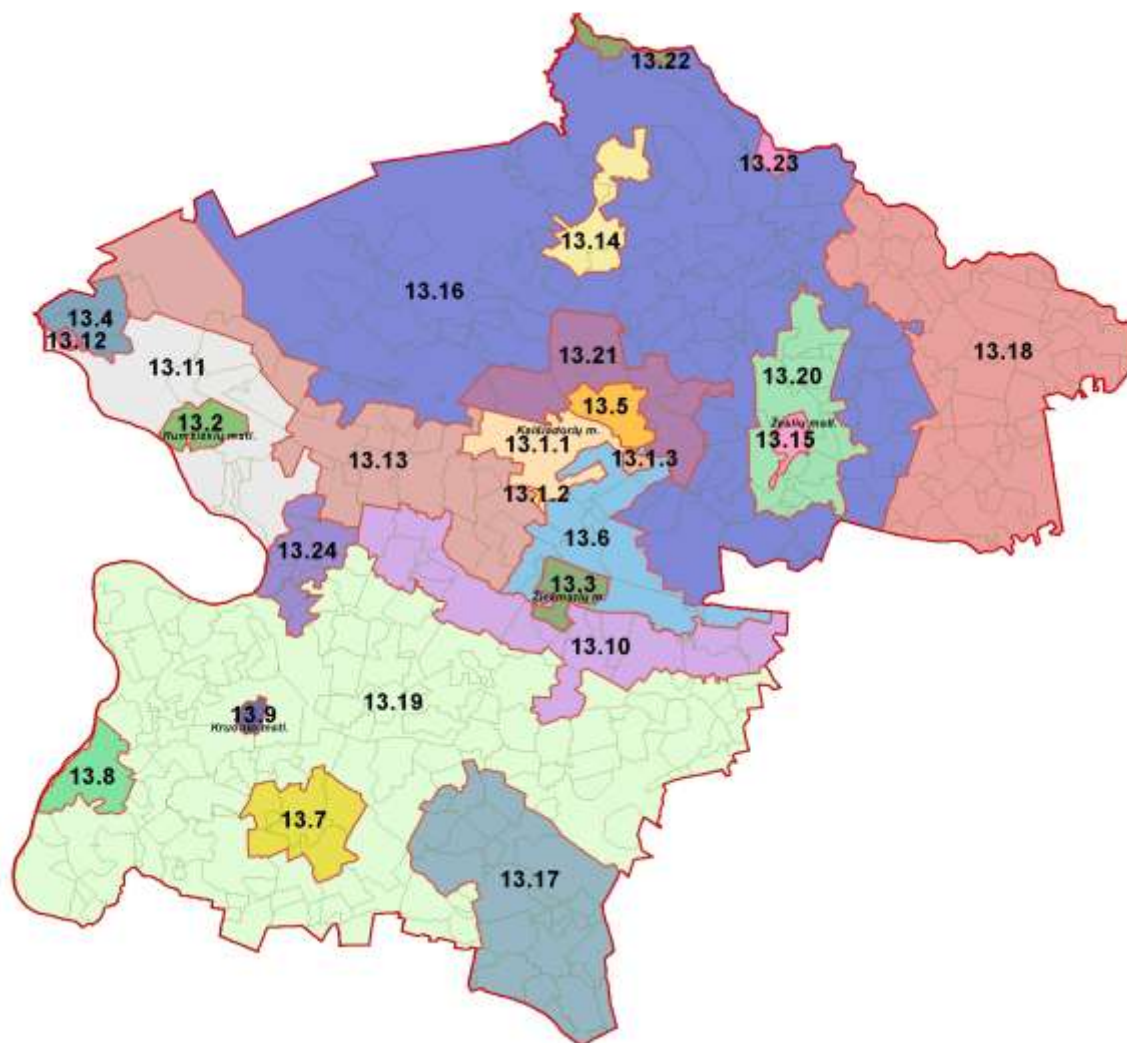
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, 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

10.1. Kaišiadorių sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Kaišiadorių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:180.000



Sąlytinių ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- 5.2 Verčių zonos Nr.
- Gyvenamosios vietovės riba
- Sakių m.* Gyvenamosios vietovės pavadinimas

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

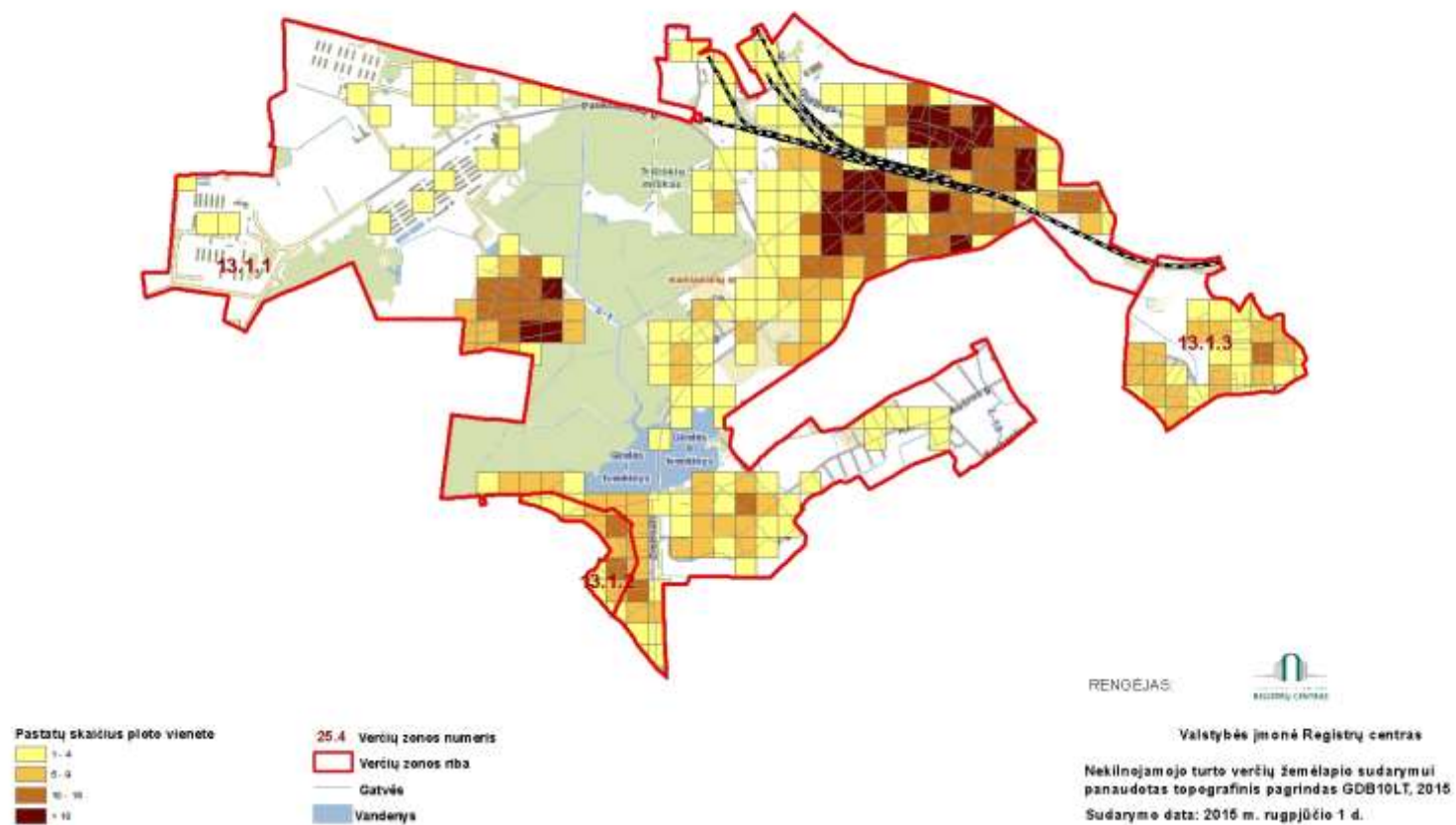
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

10.2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

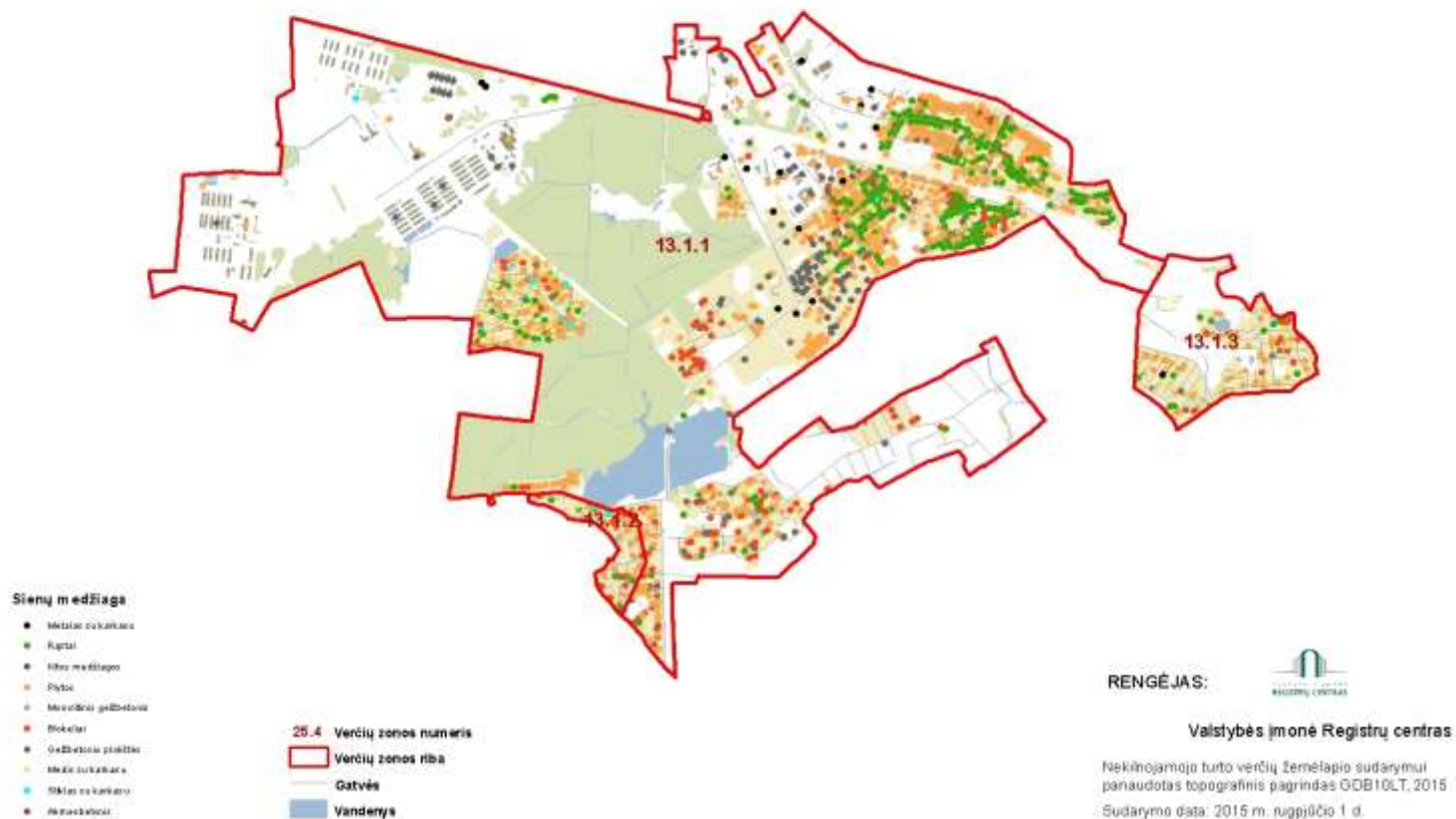
Kaišiadorių miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

M 1:25.000



10.3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Kaišiadorių miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema
M 1:25,000



10.4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

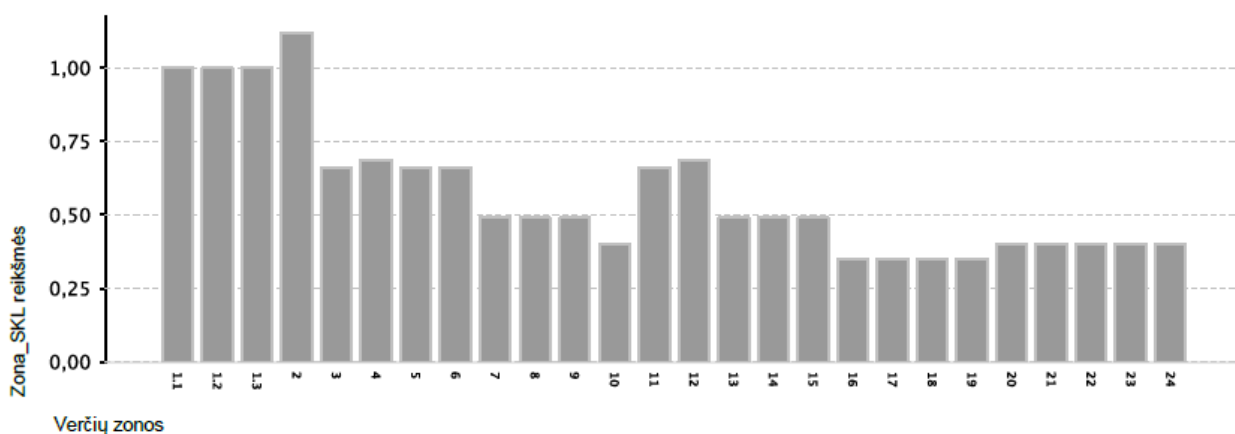
2016 m. masinis vertinimas

Kaišiadorių r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12841. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Sn_SKL^{(1,0256)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0046)} \times StMt_SKF^{(1,0058)} \times (157 \times Bpl_RKS - 39 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0256	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Administracinė	0.0	Gydymo	1.0		

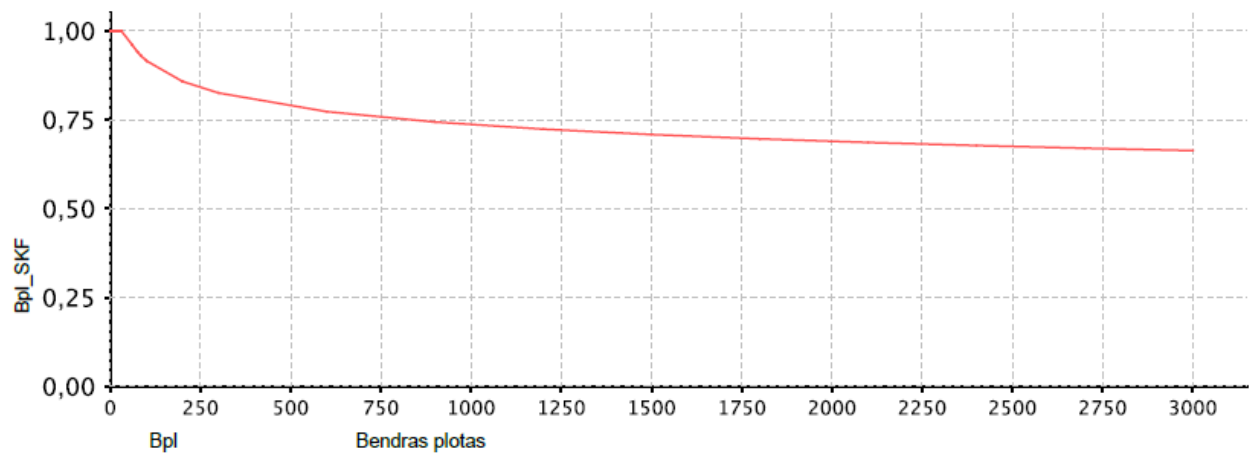
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

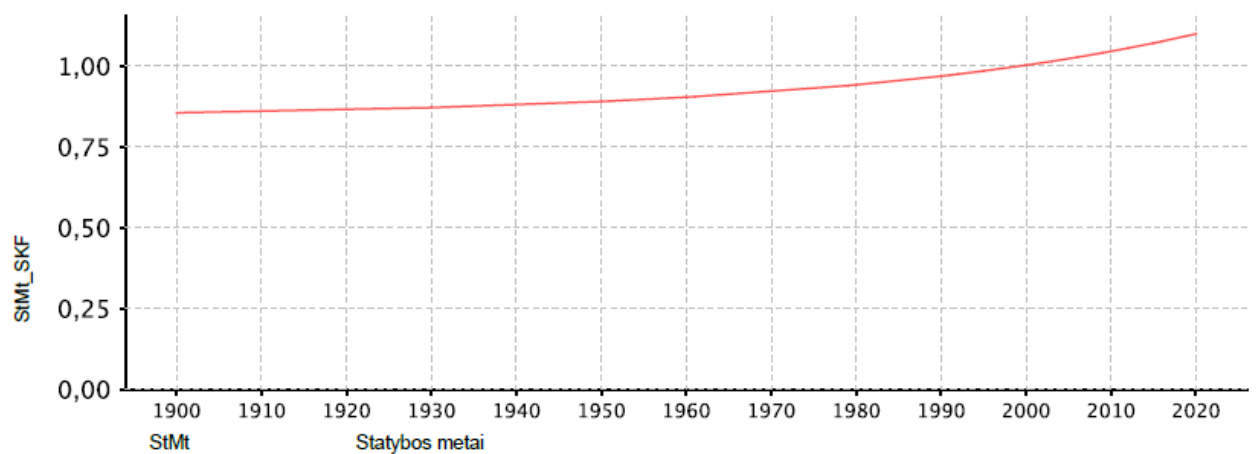
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0046	
----------------	--	---------	--	--------	--

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

Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.0058
----------------	----------	--------

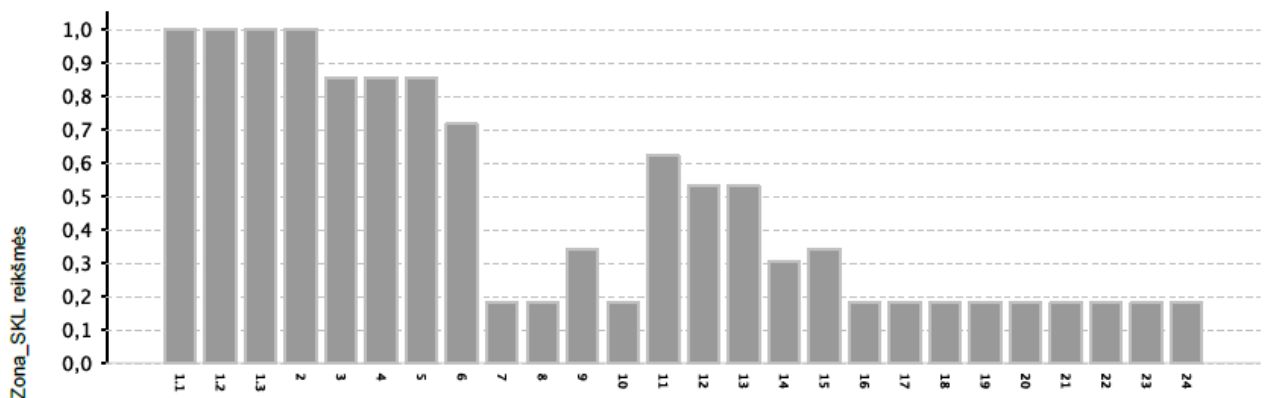


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kaišiadorių r. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 12832. Zona_SKL^(0,977) x Sn_SKL^(1,0434) x (1,12)[^] RkMt_BIN x (0,87)[^] Auk_BIN x (0,95)[^] Auk1_BIN x (0,96)[^] AukV_BIN x (0,95)[^] Šl_BIN x Bpl_SKF^(1,0647) x StMt_SKF^(1,0172) x (286 x Bpl_RKS -72 x PgNPl_RKS - 72 x RūsPl_RKS -72 x GarPl_RKS)). Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginanti iš 0,64

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0434	
Akmenbetonis	0.97	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	Rastai	0.74	Stiklas su karkasu	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.12	
2001-2099	1.0				

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0				

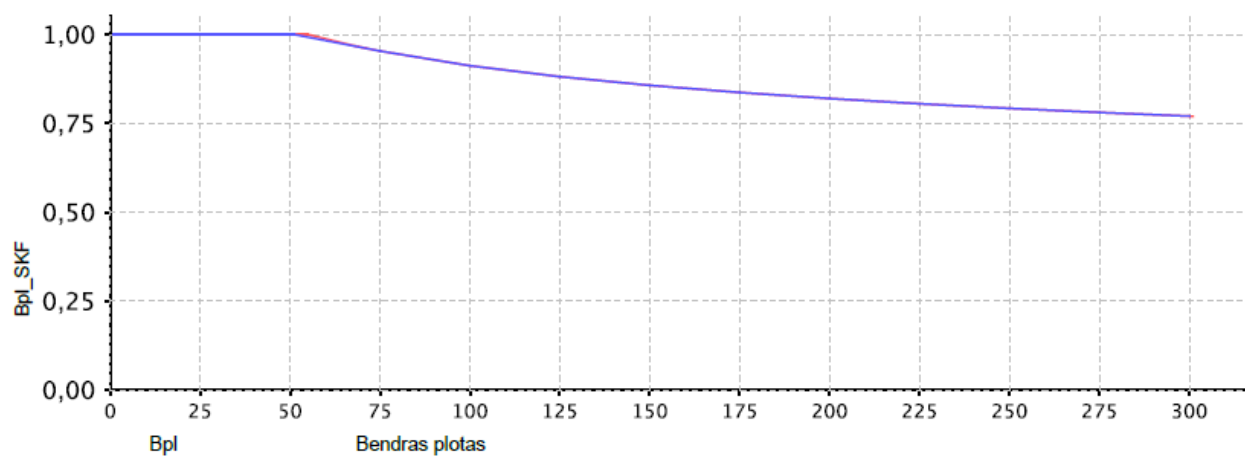
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.95	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.96	
1-16	1.0				

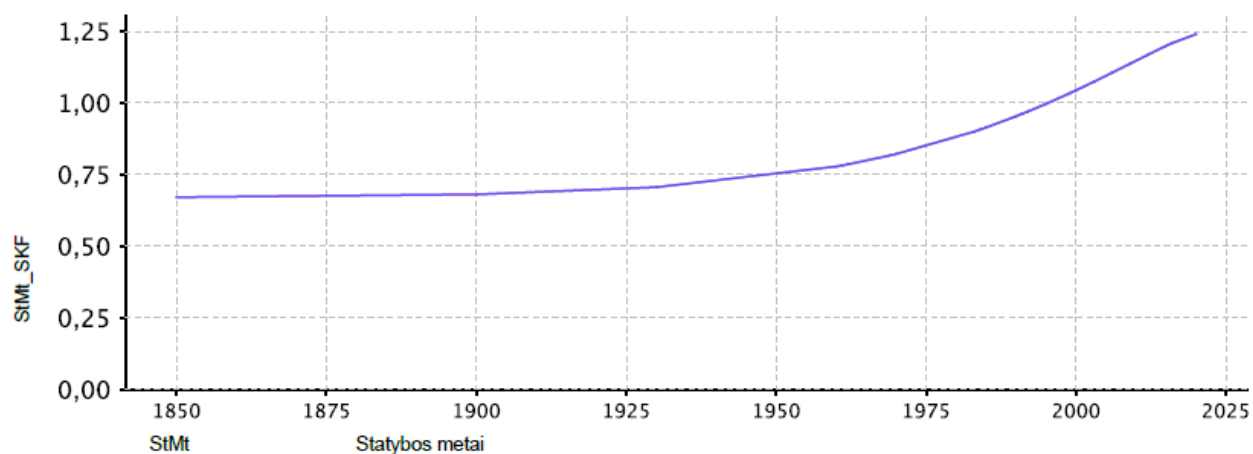
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Bendrabučiai

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0647
----------------	---------	--------



Statybos metai	StMt_SKF	1.0172
----------------	----------	--------

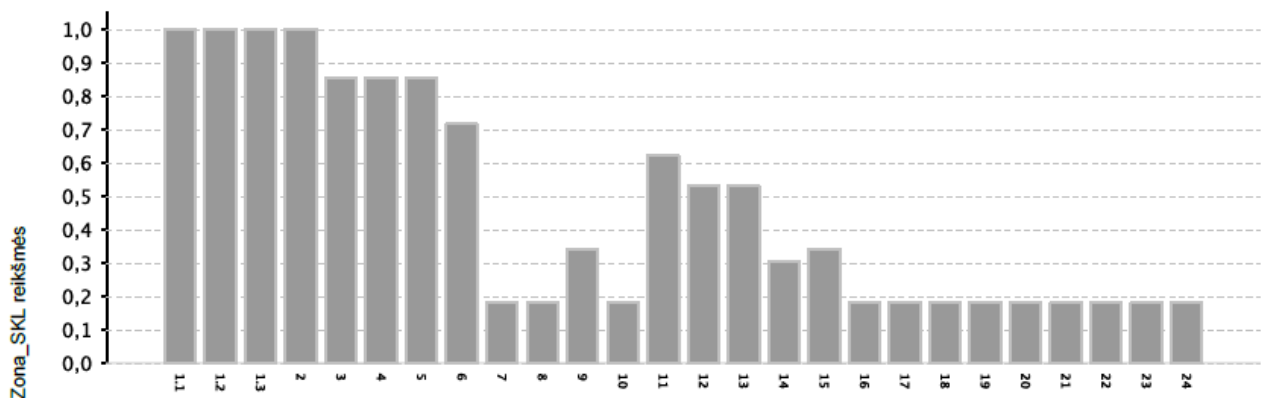


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kaišiadorių r. sav.

Butai

Modelis Nr.: 12832. $Zona_SKL^{(0,977)} \times Sn_SKL^{(1,0434)} \times (1,12)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times (0,95)^{Auk1_BIN} \times (0,96)^{AukV_BIN} \times (0,95)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0647)} \times StMt_SKF^{(1,0172)} \times (286 \times Bpl_RKS - 72 \times PgNPl_RKS - 72 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 72 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginanti iš 0,64

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0434	
Akmenbetonis	0.97	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	Rąstai	0.74	Stiklas su karkasu	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.12	
2001-2099	1.0				

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0				

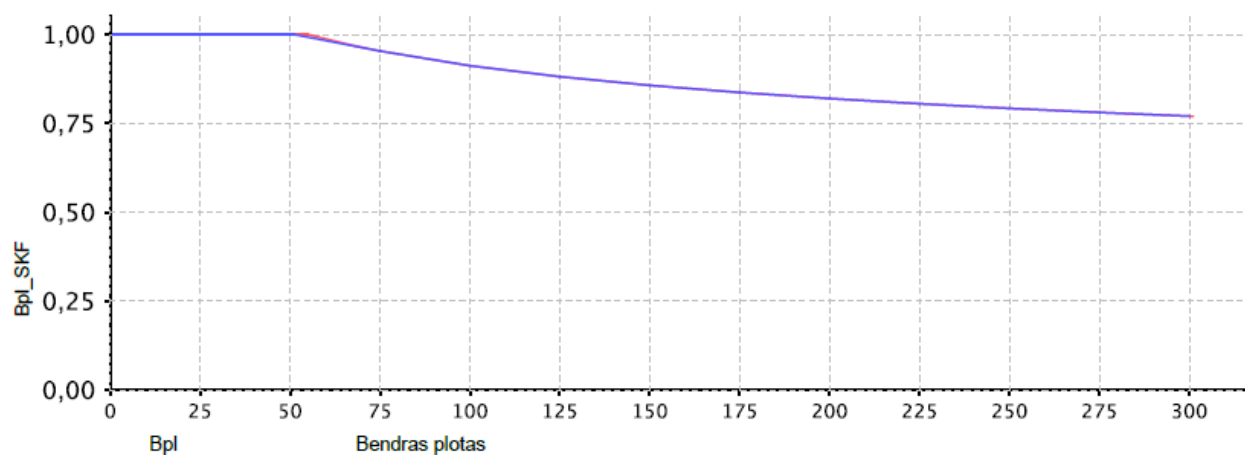
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.95	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.96	
1-16	1.0				

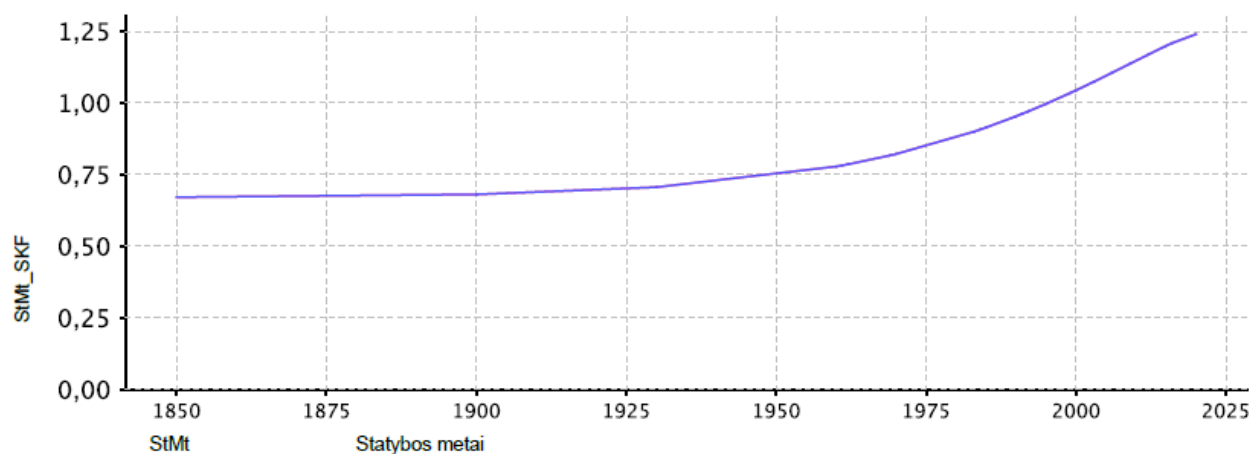
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Butai

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0647
----------------	---------	--------



Statybos metai	StMt_SKF	1.0172
----------------	----------	--------

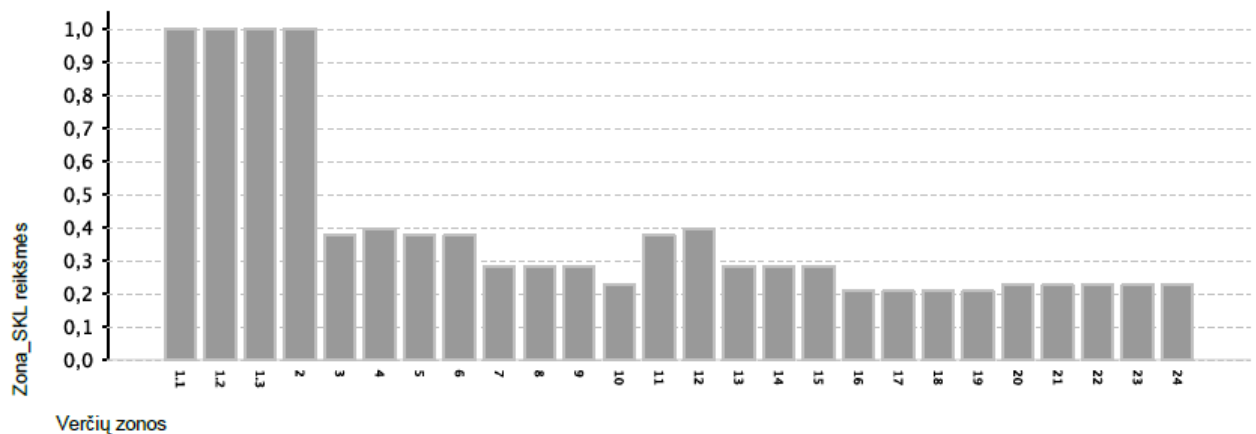


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kaišiadorių r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 12838. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Sn_SKL^{(1,0418)} \times Bpl_SKF^{(1,0026)} \times StMt_SKF^{(1,0105)} \times (53 \times Bpl_RKS)$

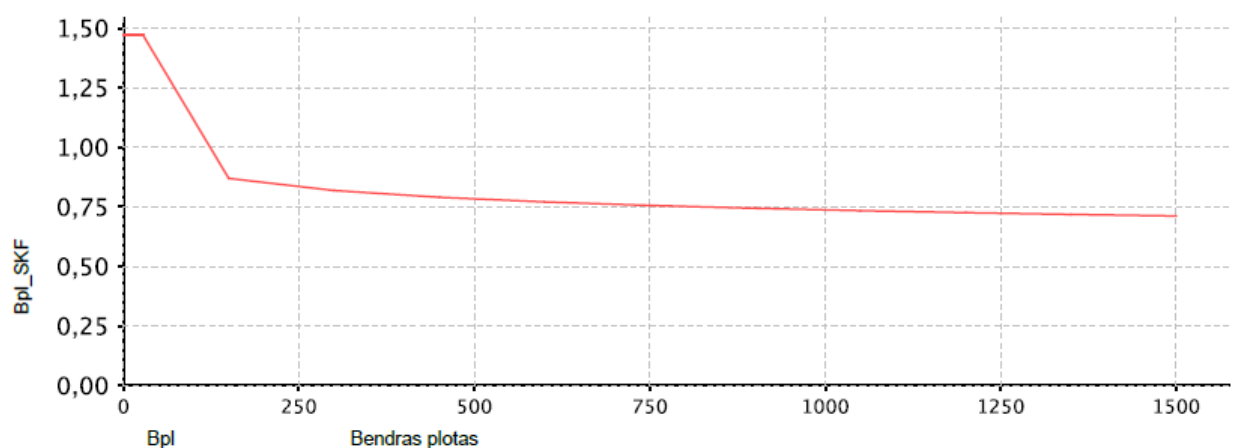
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0418	
Akmenbetonis	0.97	Asbestcementis su karkasu	0.47	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.47	Metalas su karkasu	0.25
Molis	0.25	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.47
Plytos	1.0	Rąstai	0.47	Stiklas su karkasu	1.0

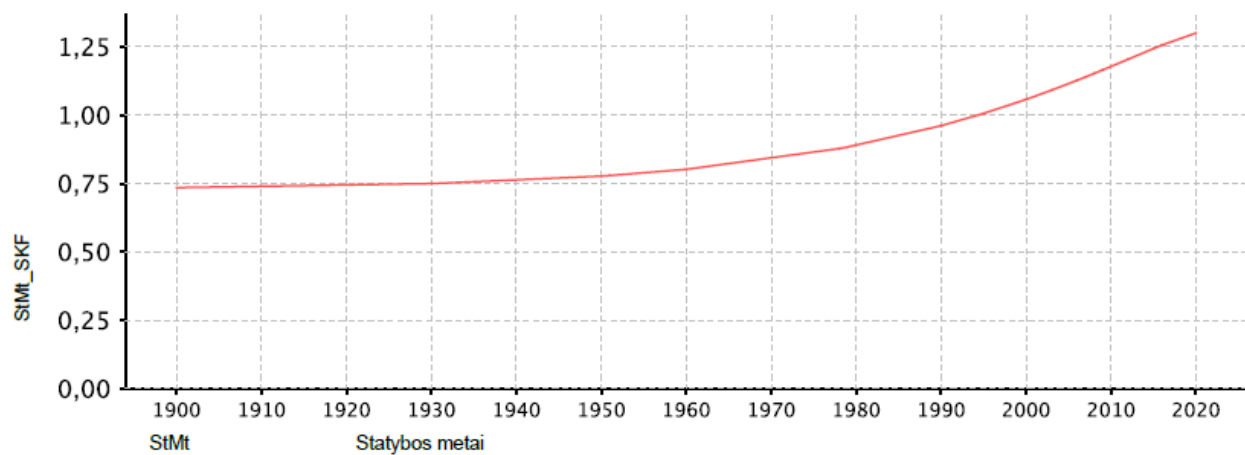
Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0026
----------------	---------	--------



Statybos metai	StMt_SKF	1.0105
----------------	----------	--------

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

Garažai

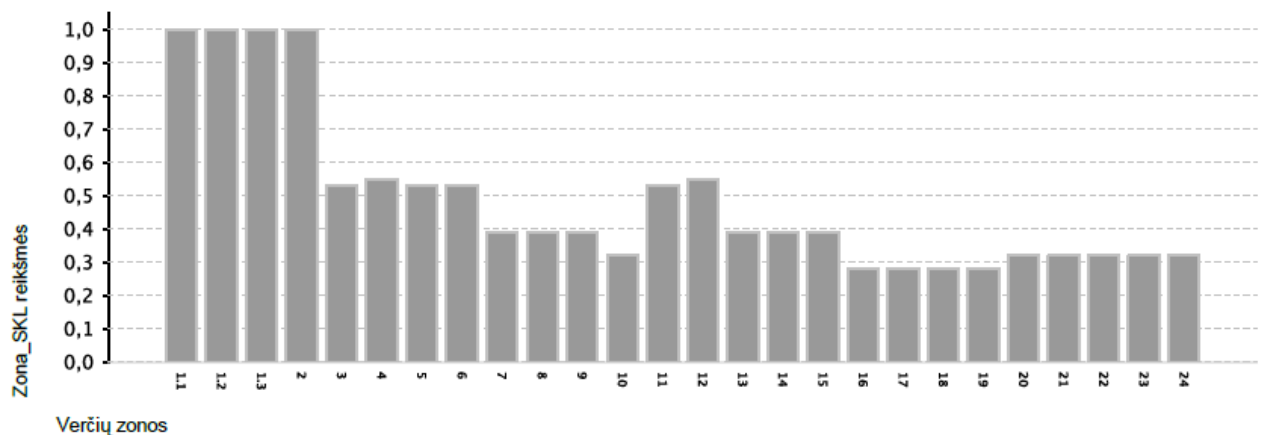


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kaišiadorių r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 12836. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Sn_SKL^{(1,0256)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0046)} \times StMt_SKF^{(1,0058)} \times (100 \times Bpl_RKS - 25 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

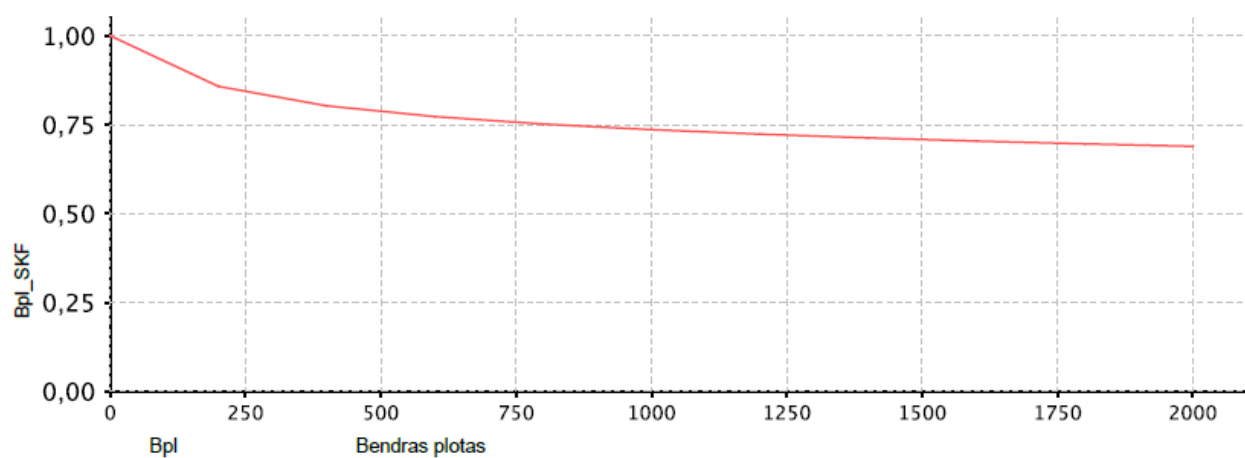
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0256	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rastai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

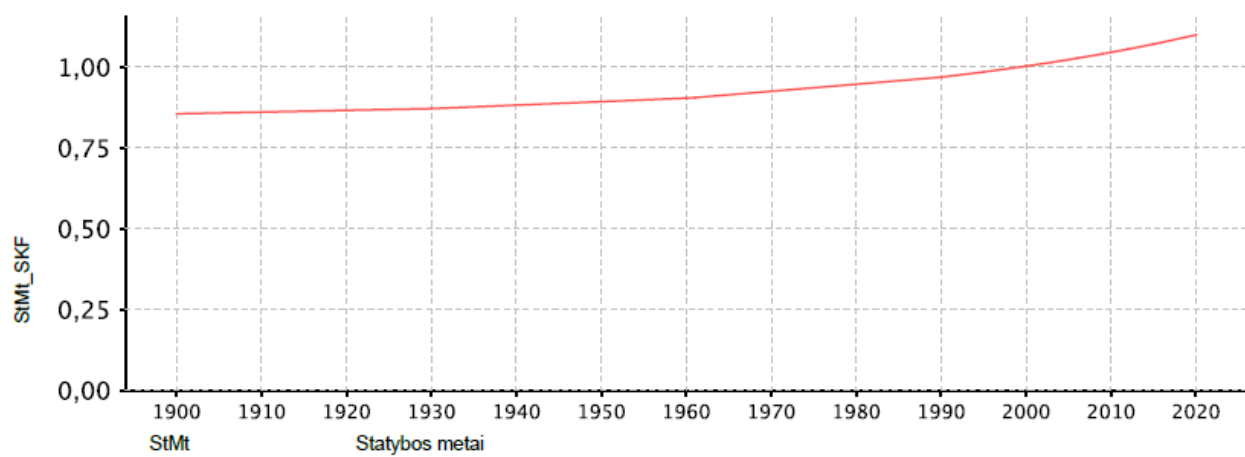
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0046	
----------------	--	---------	--	--------	--

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.0058
----------------	----------	--------

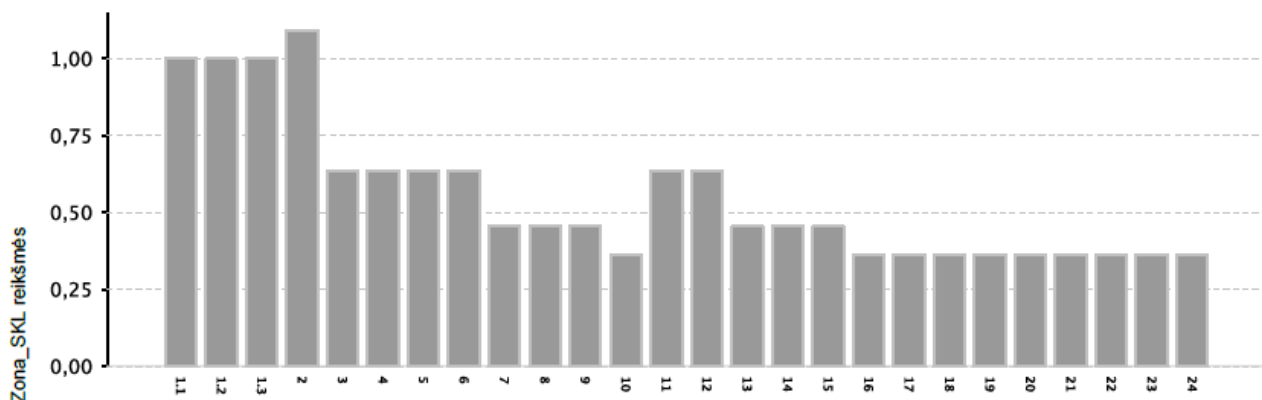


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kaišiadorių r. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 12834. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1,2)^{Šl_BIN} \times Tūris_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (11 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



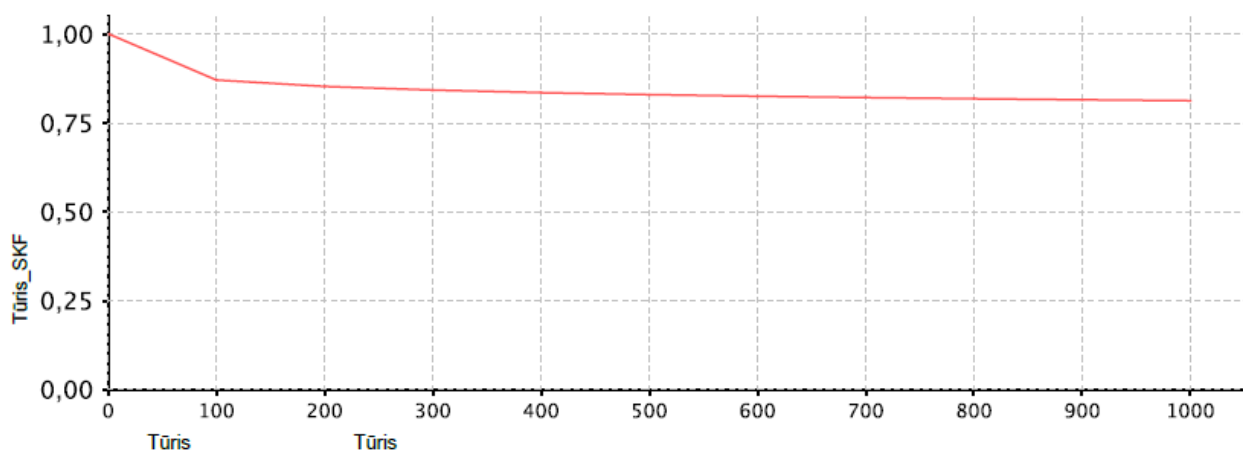
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

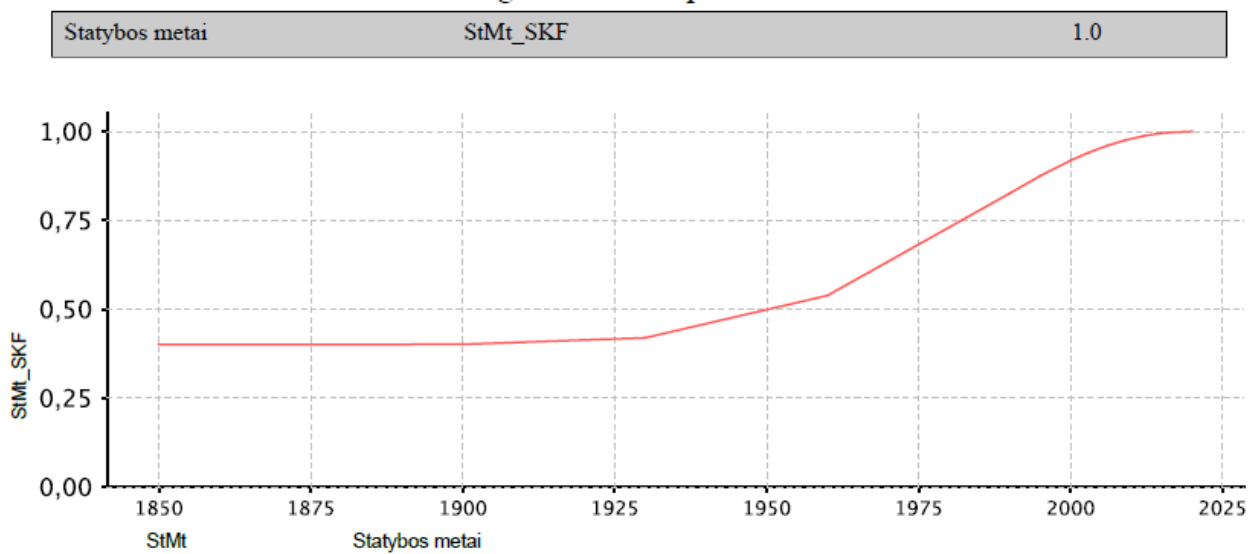
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.6	Stiklas su karkasu	0.6

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Tūris	Tūris_SKF
	1.0



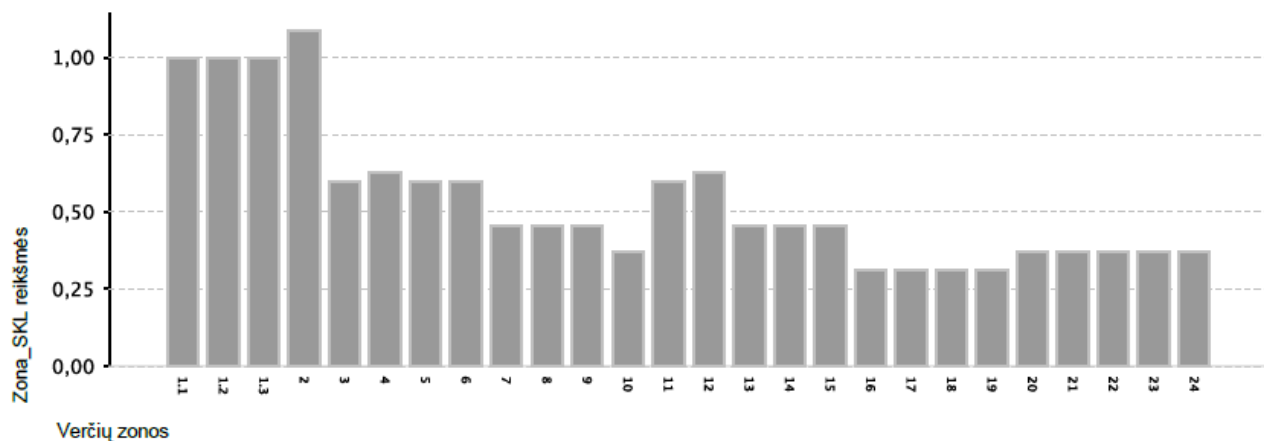
Pagalbinio ūkio pastatai



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 12833. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1,2)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (35 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

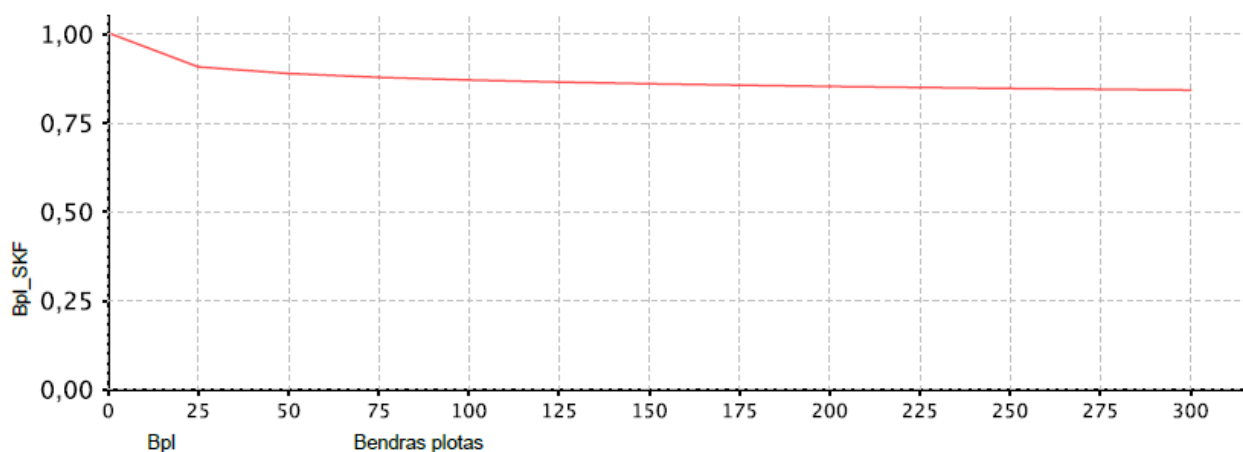


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

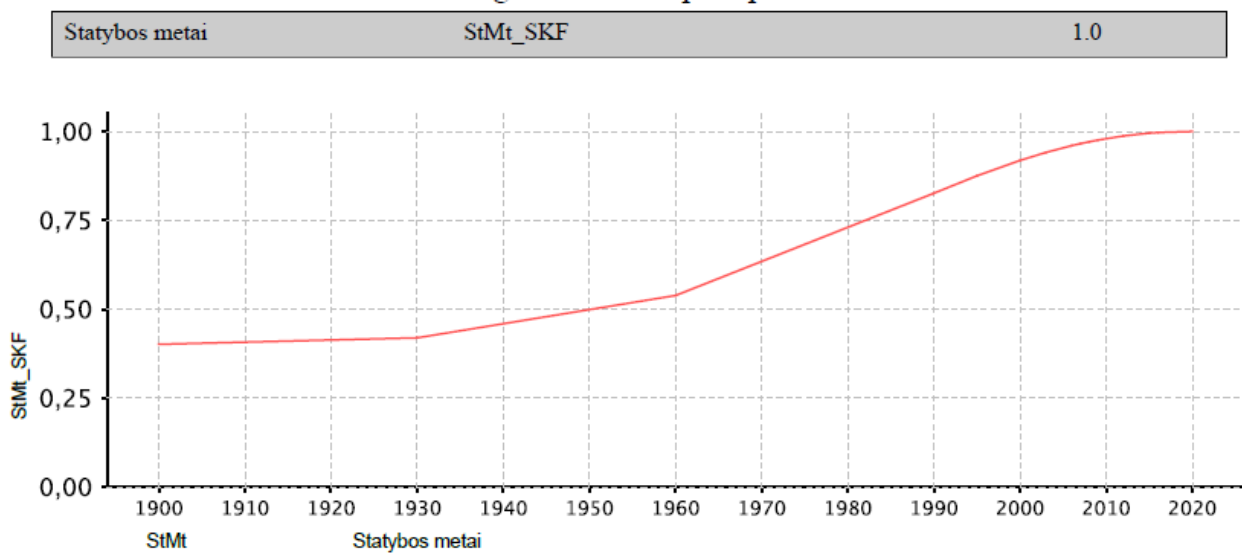
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.6	Stiklas su karkasu	0.6

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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



Pagalbinio ūkio patalpos

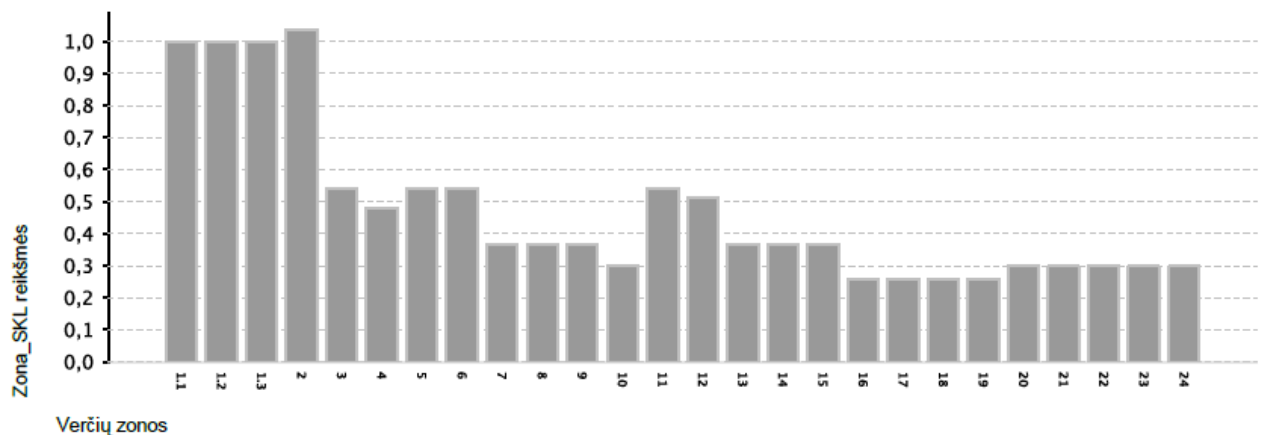


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kaišiadorių r. sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 12837. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Sn_SKL^{(1,0044)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0085)} \times StMt_SKF^{(1,0755)} \times (131 \times Bpl_RKS - 33 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

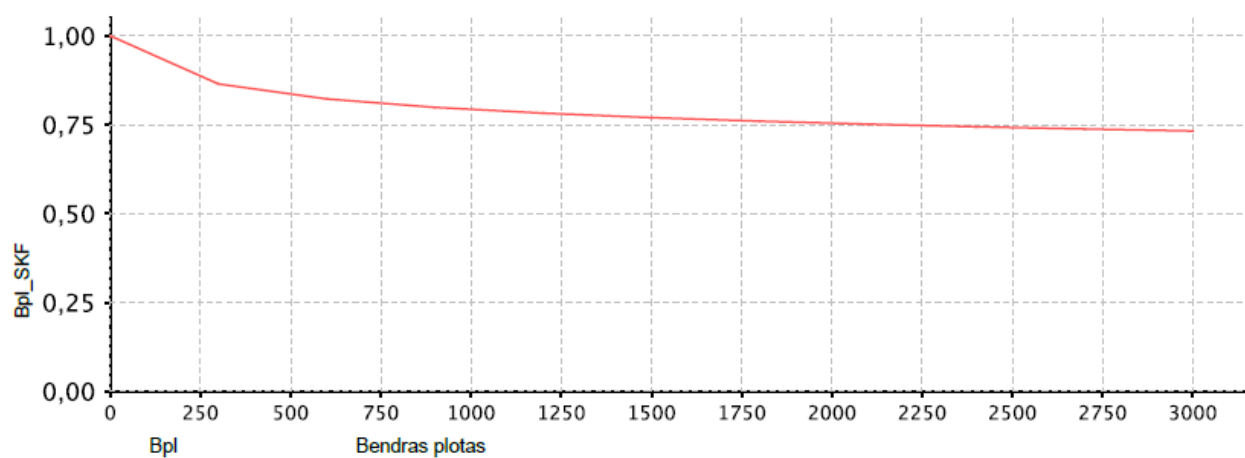
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0044	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rastai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

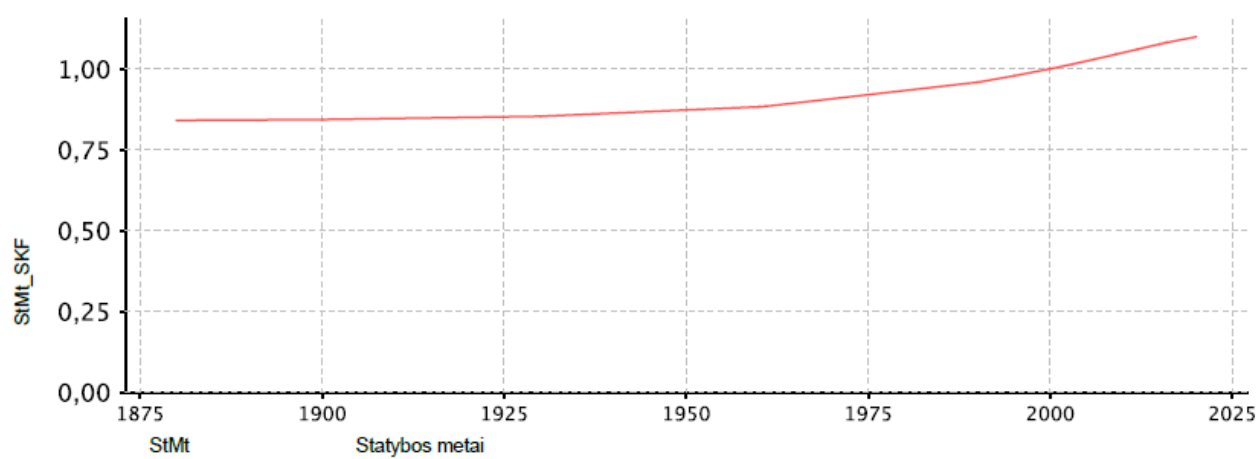
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-1	0.0	2-200	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0085	
----------------	--	---------	--	--------	--

Poilsio ir sporto



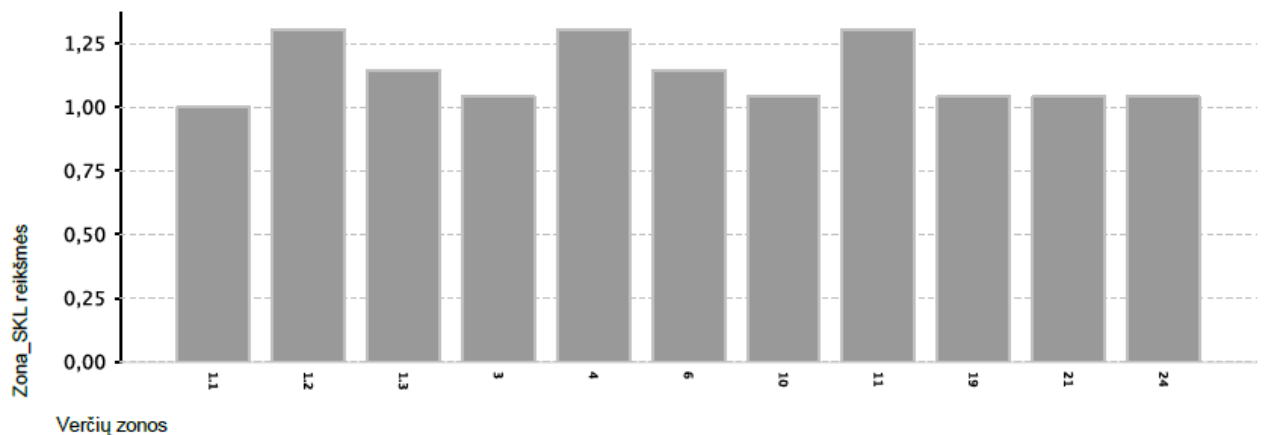
Statybos metai	StMt_SKF	1.0755
----------------	----------	--------



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 12835. $Zona_SKL^{(1,0126)} \times Sn_SKL^{(1,018)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0275)} \times StMt_SKF^{(1,0546)} \times (124 \times Bpl_RKS - 31 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

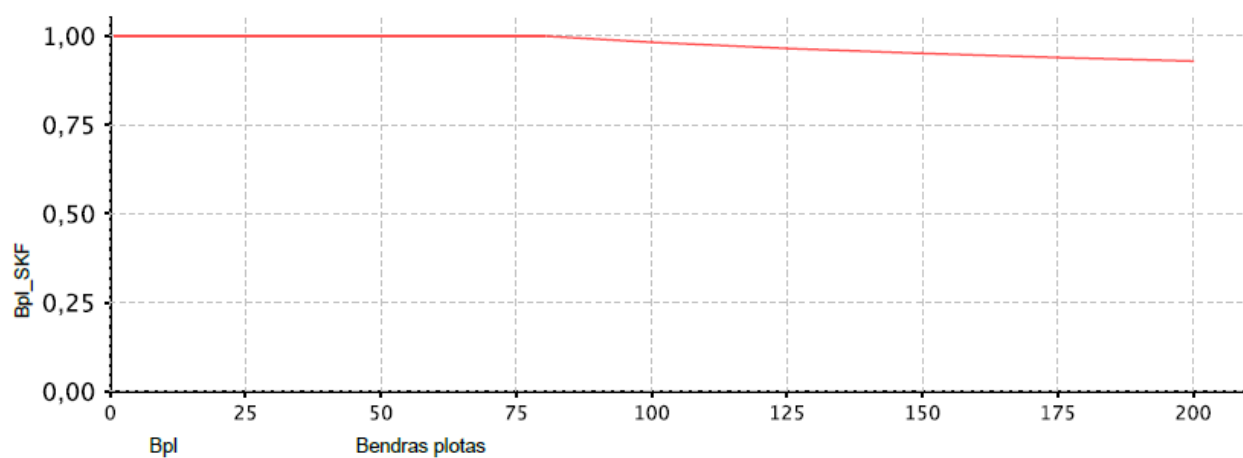
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.018	
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.61	Blkeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.61	Metalas su karkasu	0.61
Molis	0.61	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.61
Plytos	1.0	Rastai	0.63	Stiklas su karkasu	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

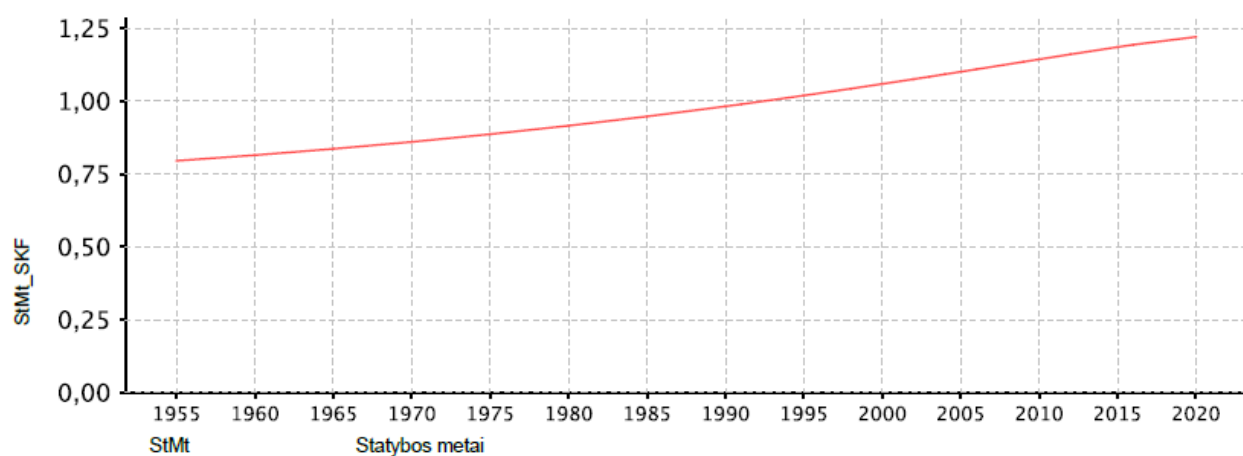
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0275	
----------------	--	---------	--	--------	--

Sodų pastatai



Statybos metai	StMt_SKF	1.0546
----------------	----------	--------

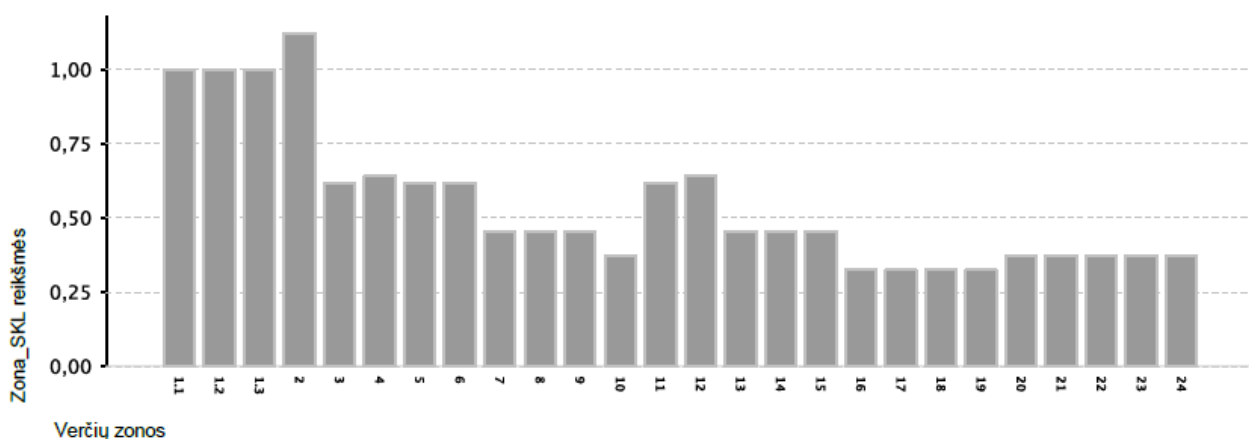


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kaišiadorių r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 12839. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Sn_SKL^{(1,019)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,95)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0247)} \times StMt_SKF^{(0,9974)} \times (206 \times Bpl_RKS - 52 \times PgNPl_RKS - 52 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 52 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

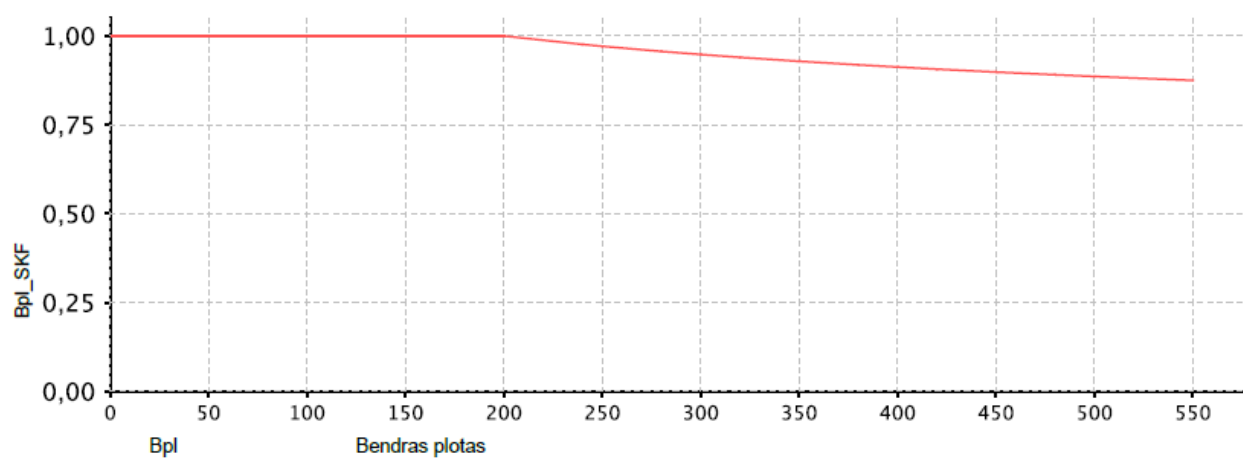
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.019	
Akmenbetonis	0.94	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.72	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.67	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.72
Plytos	1.0	Rastai	0.72	Stiklas su karkasu	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

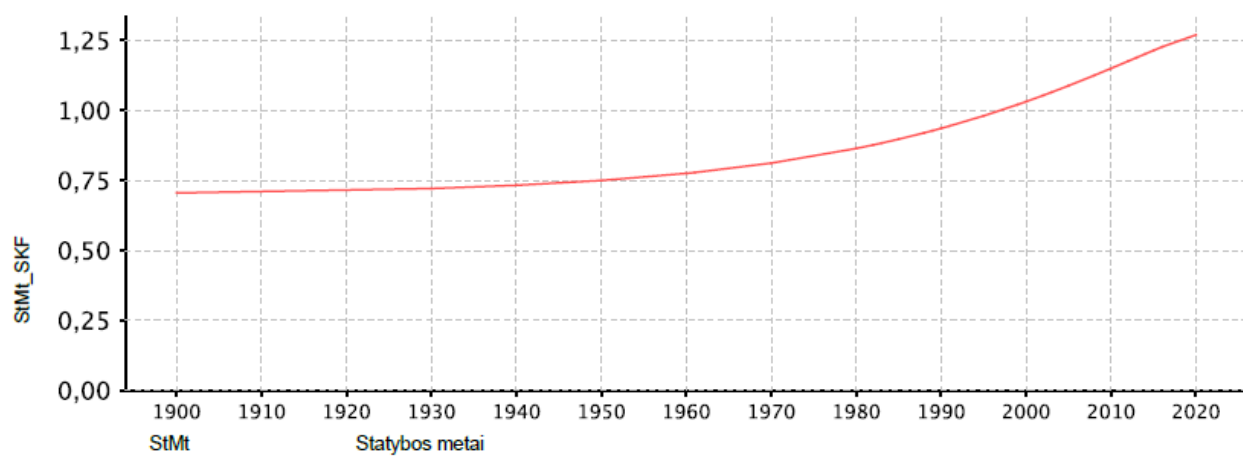
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0247	
----------------	--	---------	--	--------	--

Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai	StMt_SKF	0.9974
----------------	----------	--------

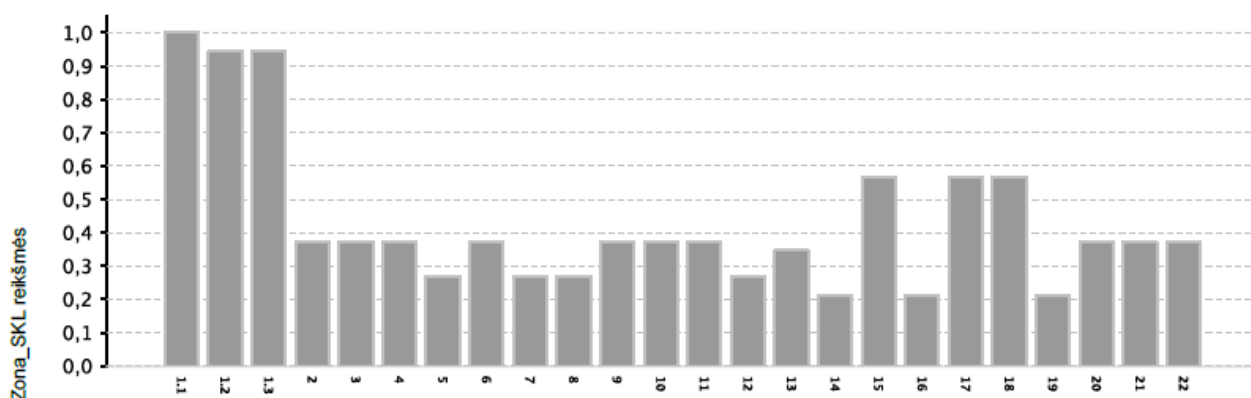


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kėdainių r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13012. $Zona_SKL^{(1,0158)} \times Pask_SKL^{(1,0202)} \times$
 $Sn_SKL^{(1,0044)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0085)} \times$
 $StMt_SKF^{(1,0755)} \times (244 \times Bpl_RKS - 61 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0202	
Maitinimo	0.92	Paslaugų	0.86	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.95				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0044	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rastai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

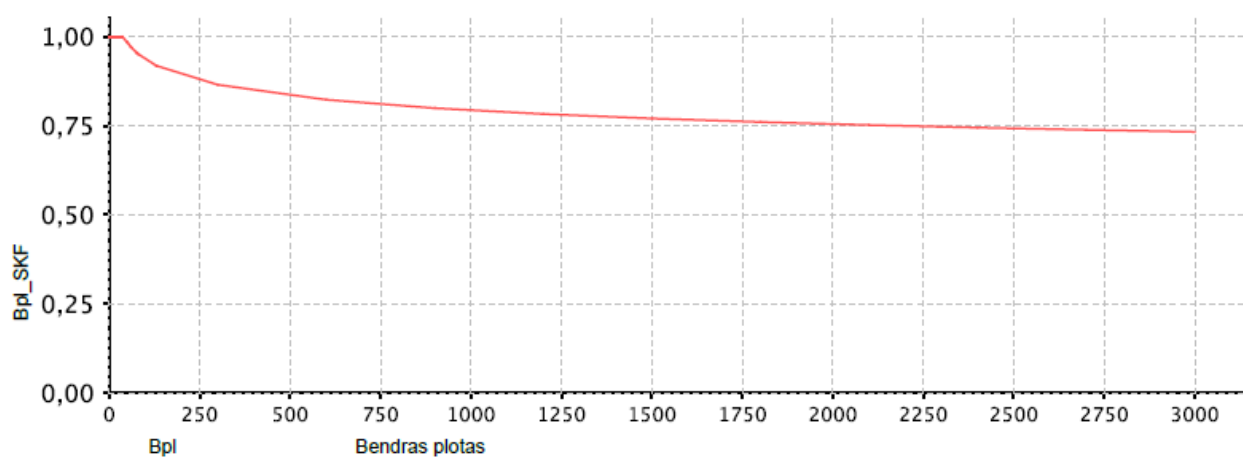
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

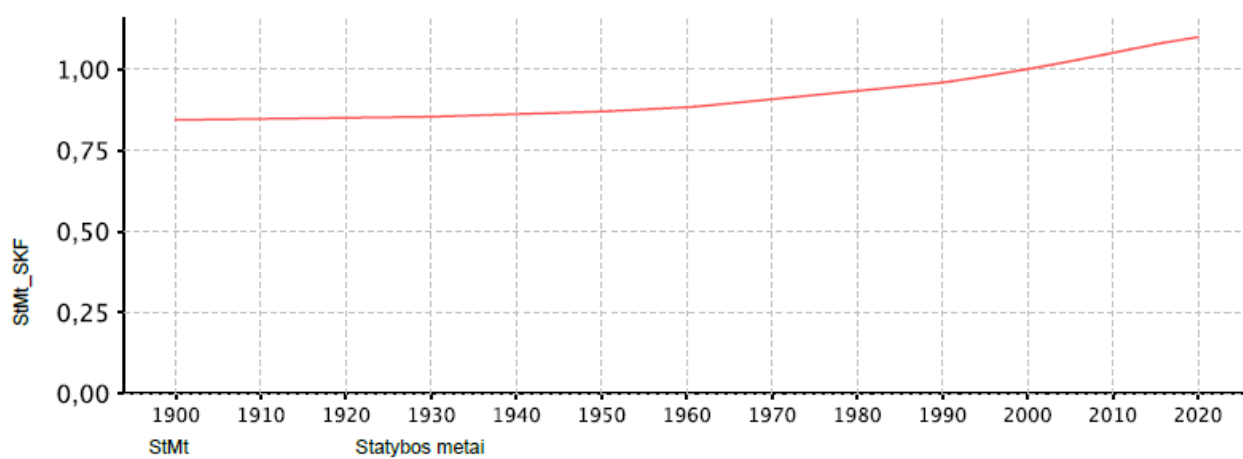
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0085	
----------------	--	---------	--	--------	--

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

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.0755
----------------	----------	--------



10.5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

VĮ Registrų centras

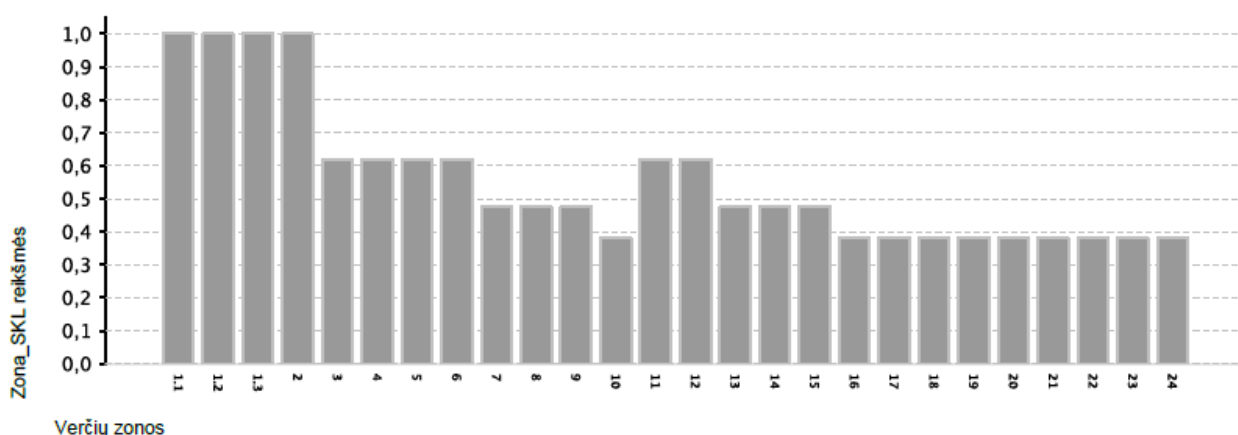
2016 m. masinis vertinimas

Kaišiadorių r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 6463. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Sn_SKL^{(1,0256)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0046)} \times StMt_SKF^{(1,0058)} \times 2,1$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0256	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rastai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

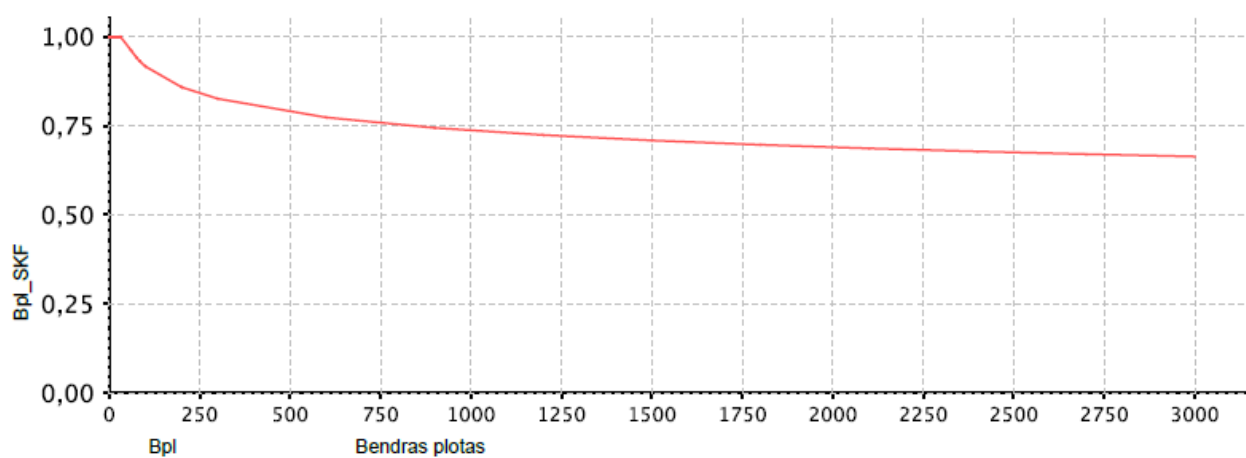
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Administracinė	0.0	Gydymo	1.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

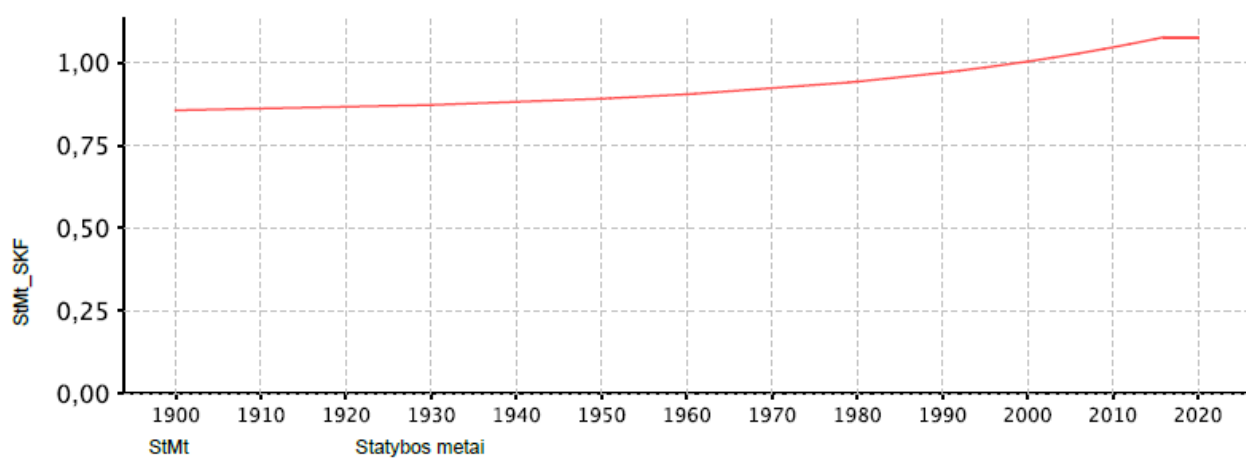
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0	1-100	0.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0046	
----------------	--	---------	--	--------	--

Administracinė ir gydymo(n)



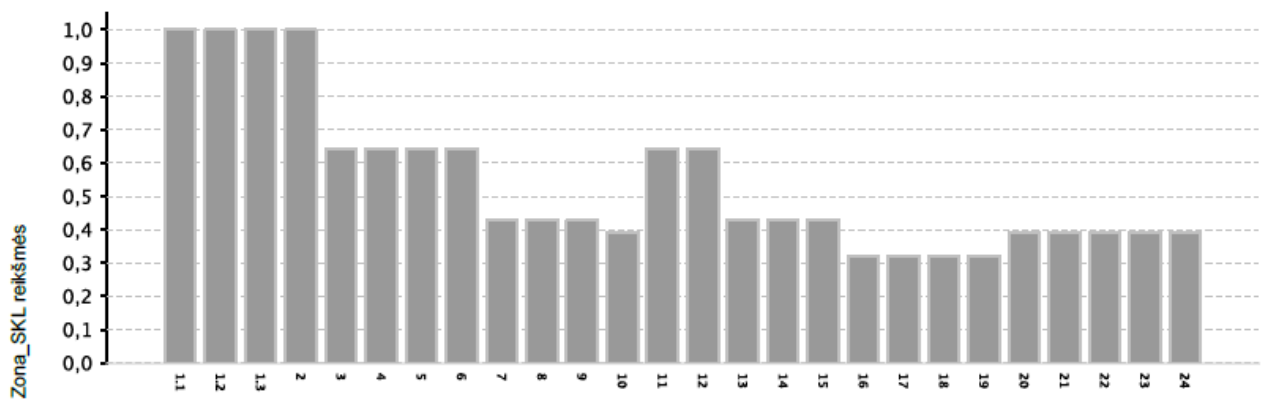
Statybos metai	StMt_SKF	1.0058
----------------	----------	--------



Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 6467. $Zona_SKL^{(0,9994)} \times Pask_SKL^{(1,0202)} \times$
 $Sn_SKL^{(1,0044)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0085)} \times$
 $StMt_SKF^{(1,0755)} \times 2,8$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0202	
Maitinimo	0.92	Paslaugų	0.86	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.95				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0044	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

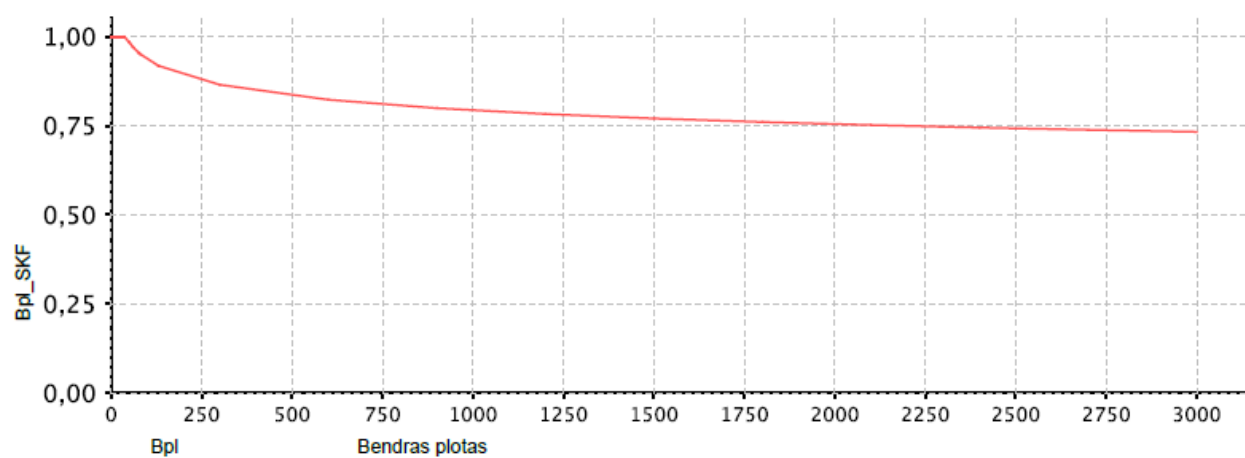
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

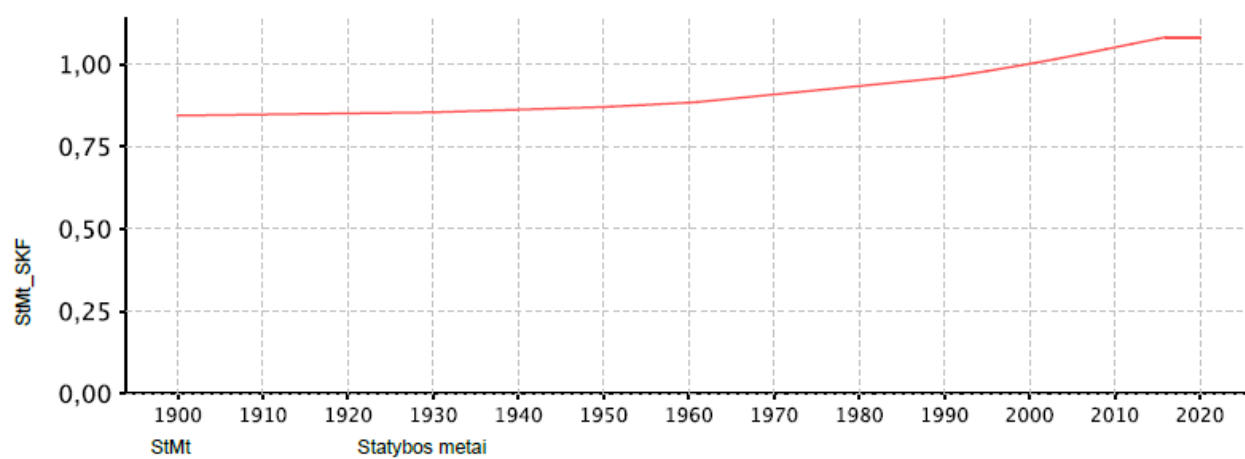
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0085	
----------------	--	---------	--	--------	--

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

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.0755
----------------	----------	--------



10.6. Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA
SPRENDIMAS
DĖL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFO NUSTATYMO

2014 m. gegužės 29 d. Nr. V17-169
Kaišiadorys

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

1. Nustatyti 1 procento nekilnojamojo turto mokesinės vertės dydžio 2015 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifą.
2. Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės mero pavaduotojas

Romualdas Kubiakas

10.7. 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“ (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321), vertintojas – VĮ Registrų centro Kauno filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 8 d. buvo skelbta leidinyje „Kaišiadorių aidai“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais niekas neatvyko, pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

Direktoriaus pavaduotoja

Edita Kivarienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėjas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000590)

Konradas Augutis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojo
asistentas (kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliauskas

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

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Trumpas pareiškimo turinys	Parašas
	2015.09.21- 2015.10.02			Masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene metu pastabų ir pasiūlymų negauta	M. Bukelis K. Augutis A. Bubliauskas

10.9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

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

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

Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

Direktoriaus pavaduotoja

Edita Kivarienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėjas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000590)

Konradas Augutis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojo
asistentas (kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliauskas

10.10. 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—
Į 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 pridedamos 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

BC_dėl masinio vertinimo_2015 11 09

Biudžetinė 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