

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, 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 Ožėškienės g. 12, 44252 Kaunas, tel. (8 37) 42 40 01, faks. (8 37) 42 43 90, el. p. kaunas@registrucentras.lt
filialo kodas 135040952

**KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-19-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Kauno miesto 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. 135040952)
Turto vertintojai	Algimantas Bubliauskas Martynas Bukelis Konradas Augutis Ernestas Varanavičius

KAUNAS, 2015

Ataskaitos lapų skaičius – 94, iš jų priedai – 35 lapai.

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 KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys.....	9
2.1.1. Gyventojų skaičius.....	10
2.1.2. Gyventojų migracija.....	10
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	11
2.1.4. Įmonės.....	11
2.1.5. Nedarbo lygis.....	13
2.1.6. Investicijos.....	13
2.2. Statinių statistiniai duomenys	14
2.3. Statistiniai rinkos duomenys.....	17
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	18
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	20
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	20
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 paaškinimas.....	28
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai.....	33
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	33
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	35
4.4.3. Rinkos modeliavimas	35
4.4.4. Ekspertinis vertinimas.....	36
4.5. Statybos metų įtaka.....	36
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	36
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	36
5.1.1. Rinkos duomenų patikra	38
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	38
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	39
5.1.4. Kauno m. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	40
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	41
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	41
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	44
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	46

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS ..	48
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	49
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	50
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	51
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	52
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	53
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	54
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	57
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	58
10. PRIEDAI	60
10.1. Kauno miesto sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	61
10.2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	62
10.3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema	63
10.4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	64
10.5. Vertinimo modeliai pajamų metodu	86
10.6. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	90
10.7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	91
10.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	92
10.9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.....	93
10.10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	94

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“ priemone „**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 punktą 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 mokesstinės vertės. 2005 m. nustatytos vertės nuo 2006 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamojamam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2006-2010 metais. 2010 metais nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamojamam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokesčių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. Nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti.
2. Savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai 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 naudojimąsi 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 naudojimąsi 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

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro 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; nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000610);

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

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

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

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 nekilnojamojo turto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
7.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita.	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258	2011 08 01	2012 01 01
8.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita.	VĮ Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285	2014 08 01	2015 01 01

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

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

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

1.6. Vertinimo data

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

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

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

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

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KAUNO Miesto SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Kaunas įsikūręs Lietuvos vidurio lygumos pietrytiniame pakraštyje (pav. 2.1.1, žym. geltona spalva). Kaunas išsidėstęs dviejų didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries slėnių terasose ir prieslėnių teritorijose. Iš Rytų miestą riboja Kauno marių telkinys, o iš šiaurės rytų — Gaižiūnų miškų masyvas.

Kauno miestas yra centrinėje šalies teritorijos dalyje, nuo sostinės yra nutolęs apie 100 kilometrų, nuo didžiausio šalies uosto Klaipėdos – 212 kilometrų. Kaunas yra pagrindinių Lietuvos susisiekimo kelių sankryžoje. Čia susikerta dviejų Europos transporto koridorių – IX- ojo ir I - ojo (Via Baltica) trasos. 13,8 km atstumu į šiaurės rytus nuo Kauno miesto centro yra įsikūręs tarptautinis Kauno oro uostas, išplėta geležinkelio infrastruktūra.

Bendras miesto plotas – 15,7 tūkst. ha.

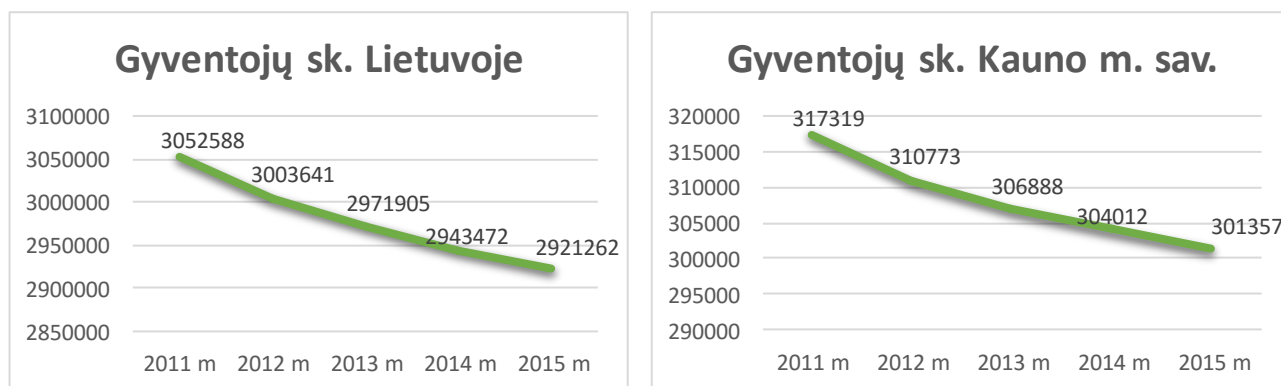


2.1. pav. Kauno miesto sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje¹

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

2.1.1. Gyventojų skaičius

Kauno miesto gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolatos mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2011 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo 131 tūkstančiu, o Kauno miesto savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 5,03 proc.².



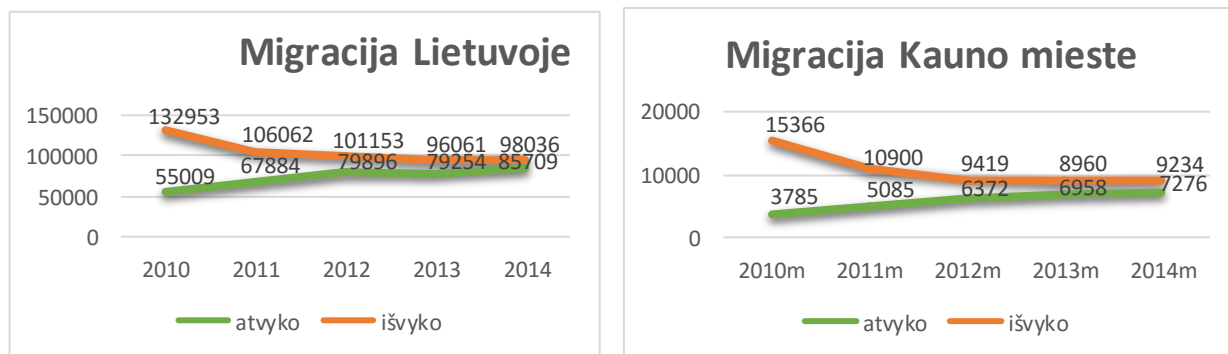
2.1.1.1 pav. Gyventojų skaičius 2011 01 01 – 2015 01 01

Statistikos departamento duomenimis Kauno mieste per tą patį laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 4,3 proc.

2011 metų gyventojų surašymo duomenimis Kauno miesto seniūnijose gyventojų skaičius buvo pasiskirstęs sekančiai³:

Seniūnijos pavadinimas	Gyventojų skaičius
Aleksoto seniūnija	21 178
Centro seniūnija	14 723
Dainavos seniūnija	58 818
Eigulių seniūnija	43 109
Gričiupio seniūnija	26 735
Panemunės seniūnija	14 941
Petrašiūnų seniūnija	14 382
Šančių seniūnija	21 097
Šilainių seniūnija	50 598
Vilijampolės seniūnija	26 411
Žaliakalnio seniūnija	24 001

2.1.2. Gyventojų migracija



2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija

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

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

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniais šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55009, o jau 2014 - 85709 žmonės.

Atitinkamai Kauno miesto savivaldybėje emigrantų skaičius 2010 buvo 15366 ir 2011 10900, kai atvyko 2010 tik 3785 ir 2011 5085 gyventojų. Po 2011 metų Kauno mieste kaip ir Lietuvoje emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 9234, o atvyko 7276 žmonės.⁴

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

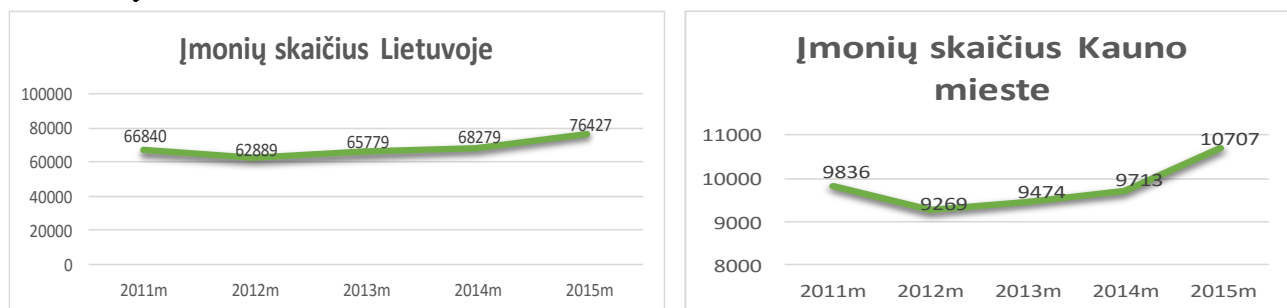
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 proc. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominę smūgį. Lietuvos Statistikos departamento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



2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 m. užfiksuota 0,2 proc., vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1 proc.⁵

2.1.4. Įmonės



2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti

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

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

Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros.

2010–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Kauno mieste išaugo. 2014 m. pradžioje rajone veikė 9713 įmonės. Didžioji jų dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 100, buvo 178. Daugumos rajone veikiančių ūkio subjektų metinės pajamos yra nedidelės: 10662 subjektų metinės pajamos neviršijo 5792,11 EUR, o 933 įmonių pajamos sudarė nuo 14481 iki 28961,71 EUR per metus. Kauno mieste 2014 m. pradžioje veikė 17 įmonės, kurių metinės pajamos buvo didesnės nei 39967562,56 EUR.⁶

Kaunas visais laikais buvo pramonės centru ir stengiasi juo išlikti. Materialinės ir tiesioginės užsienio investicijos į pramonę – vienos iš didžiausių investicijų struktūroje. Mieste yra didelis kūrybinis potencialas, gera techninė bazė, darbo rinkoje yra pakankama pasiūla pigios ir kvalifikuotos darbo jėgos. Daugelio įmonių gaminiai sertifikuoti pagal ISO standartus. Integracija į Europos Sąjungą paskatino įmones siekti geresnės produkcijos kokybės ir atitikimo tarptautiniams standartams, todėl auga miesto pramonės įmonių produkcijos konkurentabilumas Rytų ir Vakarų rinkose.

Pastarojo dešimtmečio laikotarpyje Kauno pramonės įmonių parduotos produkcijos dalis bendroje šalies parduotos produkcijos apimtyje siekė apie 12 proc., o parduotos produkcijos apimtis 1-am gyventojui viršijo šalies ir Kauno apskrities parduotos produkcijos apimtį 1-am gyventojui.

Kauno miesto pramonės įmonių pardavimai ir paslaugos per 2000-2008 metų laikotarpį išaugo 2,6 karto, bet 2009 m., palyginus su 2008 m., šis rodiklis sumažėjo 24,9 proc., 2010 m., palyginus su 2009 m., ūgtelėjo 12,8 proc.

2012 metų pradžioje Kauno mieste veikė 1032 pramonės įmonės, jose dirbo 27395 darbuotojai ir tai sudarė 16,6 proc. miesto ekonominėse veiklose užimtųjų gyventojų. 2012 metų pradžioje, palyginus su 2011 m. tuo pačiu laikotarpiu, sumažėjo: pramonės įmonių – 183, darbuotojų – 9239. Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis pramonėms darbuotojams 2000-2008 metų laikotarpyje išaugo nuo 271 EUR iki 606 EUR, 2010 m. sumažėjo iki 568 EUR.

Kauno mieste vyraujančios pramonės veiklos: maisto produktų bei gėrimų gamyba ir tekstilės bei lengvosios pramonės gaminių gamyba (verpalų, audinių gamyba, odos dirbinių ir avalynės gamyba; drabužių siuvimas), kurių realizuotos produkcijos pajamos 2010 metais sudarė atitinkamai 35,8 proc., ir 13,5 proc., bendroje pardavimų ir paslaugų struktūroje. Šioms veikloms tenka didžioji dalis materialinių investicijų bendroje investicijų į pramonę struktūroje.

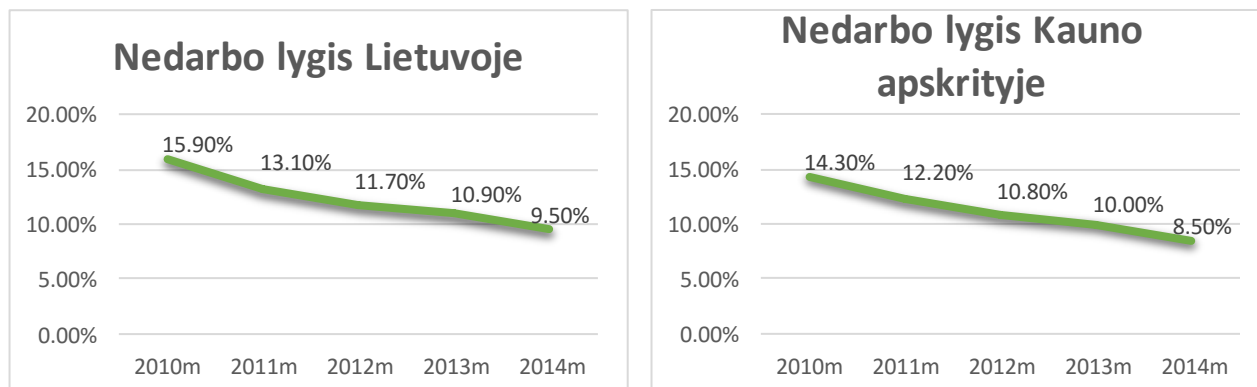
Kauno pramonės įmonių gaminiai: metalo gaminiai, medikamentai, įvairaus pluošto verpalai, tekstilės ir konditerijos gaminiai, vaisvandeniai ir alkoholiniai gėrimai užimdavo žymią vietą Respublikos rinkoje.

Apie pusę savo produkcijos pramonės įmonės realizuodavo vidaus rinkoje, o kitą pusę eksportuodavo. 2000-2005 m. laikotarpyje eksportas sumažėjo nuo 49 iki 40 proc., vėlesniais metais augo ir 2010 m. eksporto apimtis siekė 51,4 proc., parduotos produkcijos. Daugiausia eksportuojami tekstilės gaminiai, siūti drabužiai, metalai, mašinos ir įranga, baldai, chemijos produktai, kompiuteriniai, elektroniniai ir optiniai gaminiai, transporto priemonės bei įranga. Pagrindinės eksporto rinkos - Europos Sąjungos, Skandinavijos šalys ir Rusija⁷.

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

⁷ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 15,90 proc., per penkerius metus jis nukrito iki 9,50 proc. 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, o didžioji 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 sferoje, 19 tūkst. – statyboje ir 52,1 tūkst. – pramonėje.⁸

2.1.6. Investicijos

Kaunas visais laikais buvo pramonės centru ir stengiasi juo išlikti. Materialinės ir tiesioginės užsienio investicijos į pramonę – vienos iš didžiausių investicijų struktūroje. Mieste yra didelis kūrybinis potencialas, gera techninė bazė, darbo rinkoje yra pakankama pasiūla pigios ir kvalifikuotos darbo jėgos. Daugelio įmonių gaminiai sertifikuoti pagal ISO standartus. Integracija į Europos Sąjungą paskatino įmones siekti geresnės produkcijos kokybės ir atitikimo tarptautiniams standartams, todėl auga miesto pramonės įmonių produkcijos konkurentabilumas Rytų ir Vakarų rinkose.

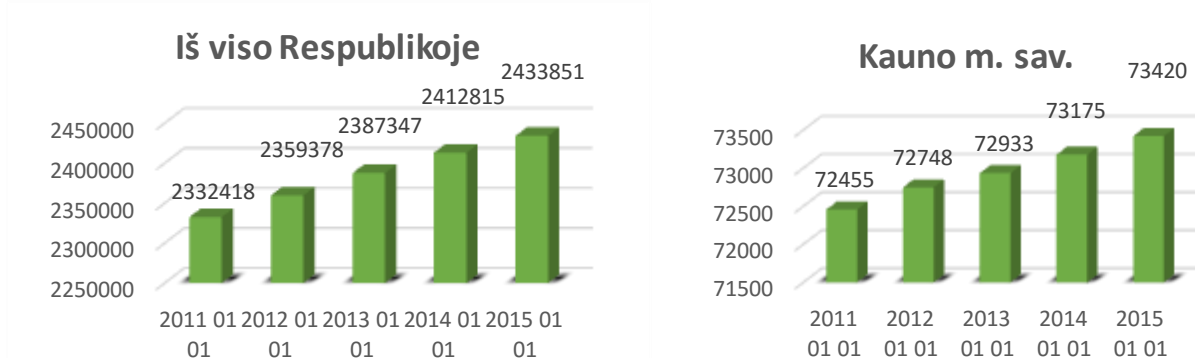
Šiuo metu Karmėlavos oro uostas sparčiai plečiasi ir vyksta intensyvūs statybos darbai. Oro uoste daug nenaudojamos žemės. Visa Karmėlavos oro uosto teritorija užima 438 hektarus ploto, tačiau šiuo metu išnaudojama vos 6 proc. visos teritorijos. Todėl oro uostas gerina infrastruktūrą ir pradėjo kurti sąlygas užsienio investuotojams. Naujausias projektas nėra susijęs su keleiviais, o orientuotas į orlaivių aptarnavimą. „Pirmoje projekto fazėje yra įrenginėjamas orlaivių riedėjimo takas ir stovėjimo peronas. Jie reikalingi tam, kad prie jų būtų galima statyti investuotojams orlaivių aptarnavimo ir remonto angarus. Šiuo metu įrenginėjamas beveik 200 metrų riedėjimo takas, o kitų metų pavasarį bus pradėti statyti ir angariai. Siekiama, jog Karmėlavos oro uosto teritorijoje atsirastų įvairūs verslai, kurie susiję su aviacija. Tai ir orlaivių priežiūra ir remontas, perdirbimas, surinkimas, tiekimo verslai ir kiti su orlaiviais susiję verslai. Karmėlavos oro uostas yra labai patogioje vietoje, kuri leidžia taip plėstis, nes Kaunas yra logistikos centras, tad patogiu tiekti detales, reikalingas orlaiviams. Be to, yra antrinis ekonominis efektas, kuris tiesiogiai pajaučiamas viso miesto ar regiono prasme. Tai apgyvendinimas, pirkimas ir pan.

Aukštųjų technologijų produktai gaminami Kaune esančioje gamykloje „Kitron“. Skandinavijos įmonė nusprendė plėstis ir laikinojoje sostinėje papildomai investuos daugiau nei 7 mln. eurų. Be to, bus skurta daugiau nei pusšimtis naujų darbo vietų.

⁸ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

Valstybės valdoma energetikos įmonių grupė „Lietuvos energija“ gegužės 20 dieną pasirašė bendradarbiavimo sutartį su UAB „Fortum Heat Lietuva“ dėl naujos kogeneracinės jėgainės projekto Kaune plėtojimo. „Fortum Heat Lietuva“ pasiūlymas „Lietuvos energijos“ vykdytoje Kauno miesto centralizuoto šilumos tiekimo ūkio modernizavimo projekto įgyvendinimo partnerių atrankoje surinko daugiausiai balų. Projekto tikslai – maksimaliai sumažinti šilumos gamybos kainą jos vartotojams bei pagaminti didžiausią vietinės, konkurencingos elektros energijos kiekį.⁹

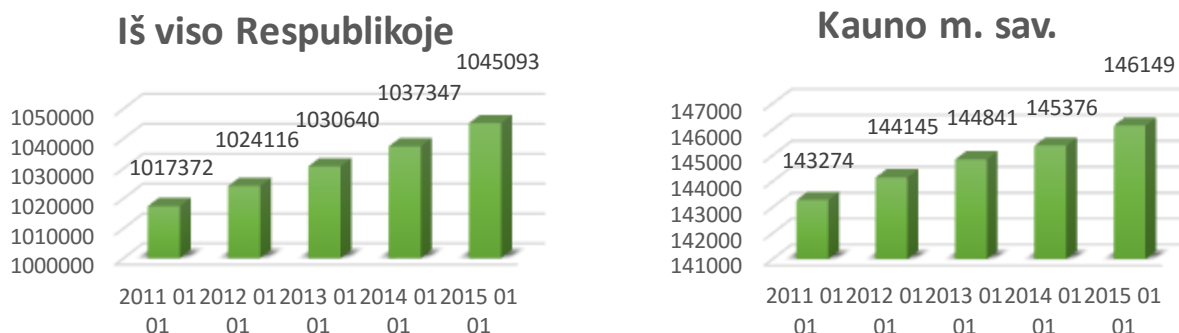
2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁰

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 0,87 proc., didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 1,19 proc.

Kauno mieste įregistruotų statinių skaičius 2015 metų sausio mėnesį 0,033 proc., didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais.



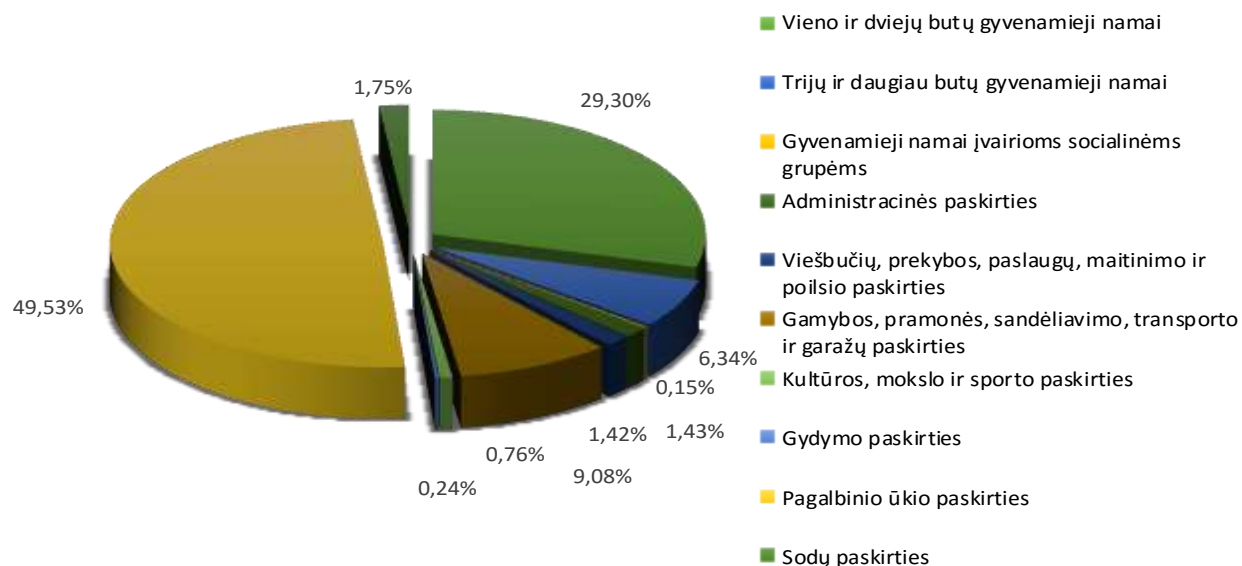
2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹

Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65 proc. Per 2014 metus statinių skaičius padidėjo 0,75 proc., o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 proc.

Kauno mieste įregistruotų patalpų skaičius 2015 metų sausio mėnesį 0,053 proc. didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais.

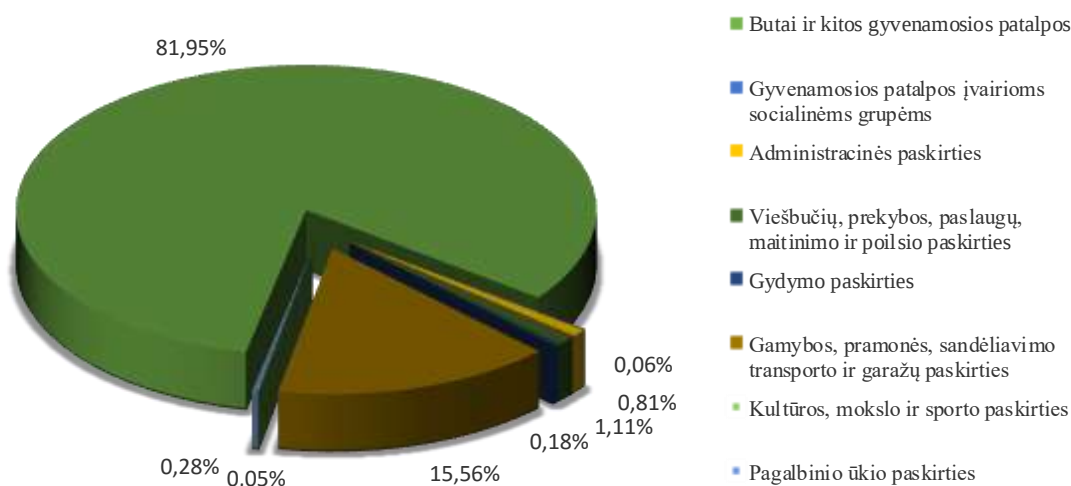
⁹Investicijos Kauno mieste <http://kaunas.kasvyksta.lt/tag/investicijos/>

¹⁰ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.



2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹¹

Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų. Jų yra 35536. Vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų užregistruota mažiau 21026. Taip pat gana daug užregistruota gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų, bei trijų ir daugiau gyvenamųjų namų paskirties pastatų. Jų yra atitinkamai 6513 ir 4550. Mažiausia įregistruota įvairioms socialinėms grupėms skirtų pastatų - 110. Vieno procento nesiekia taip pat gydymo paskirties pastatai, bei Kultūros švietimo mokslo pastatai jų 171 ir 543. Taip pat ne itin daug užregistruota viešbučių, prekybos, paslaugų maitinimo ir poilsio, administracinės paskirties pastatų. Jų atitinkamai fiksuota 1017, 1026.

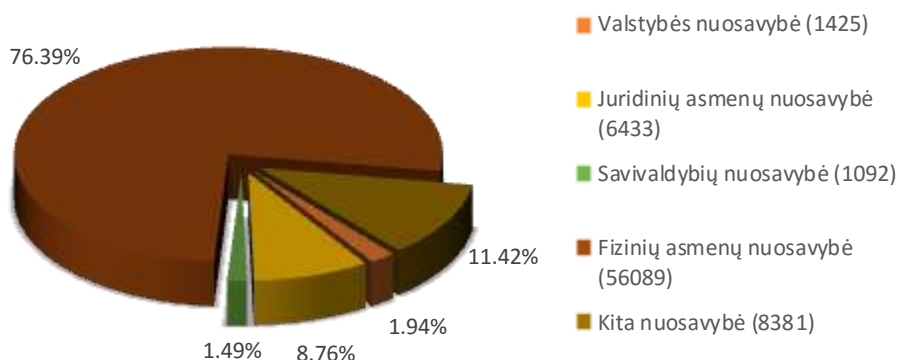


2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹²

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

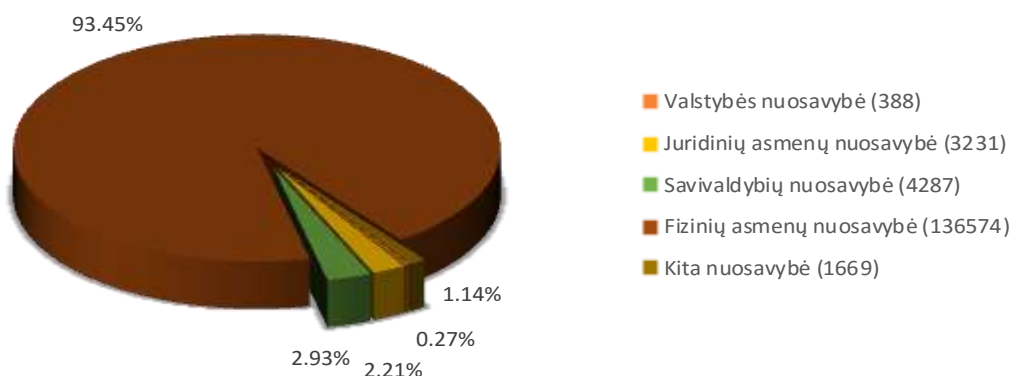
¹² Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015.

Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Jų buvo 1188554. Gana daug užregistruota ir gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 22511 patalpos. Mažiausia įregistruota kultūros mokslo ir mokslo paskirties patalpų. Jų buvo tik 77. Vieno procento nesiekia gydymo, bei administracinės, įvairioms socialinėms grupėms ir pagalbinio ūkio paskirčių patalpos. Jų buvo atitinkamai 262, 1173 401 ir 87. Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų įregistruota 1600.



2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹¹

Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Jų viso 56089. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų nuosavybės patalpų - 6433. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 1425 ir 1092. Įregistruota taip pat 8381 kitos nuosavybės pastatų.

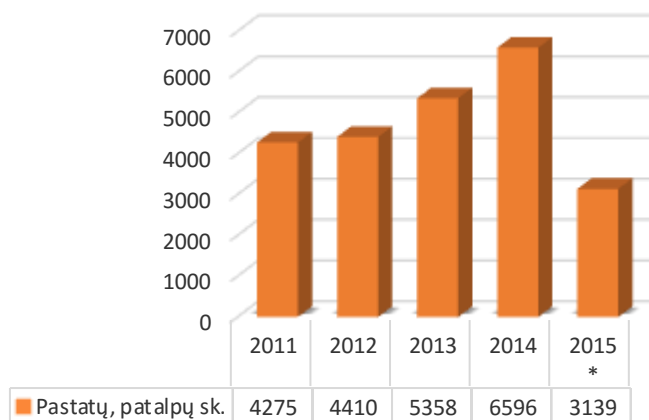


2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹³

¹³ 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.

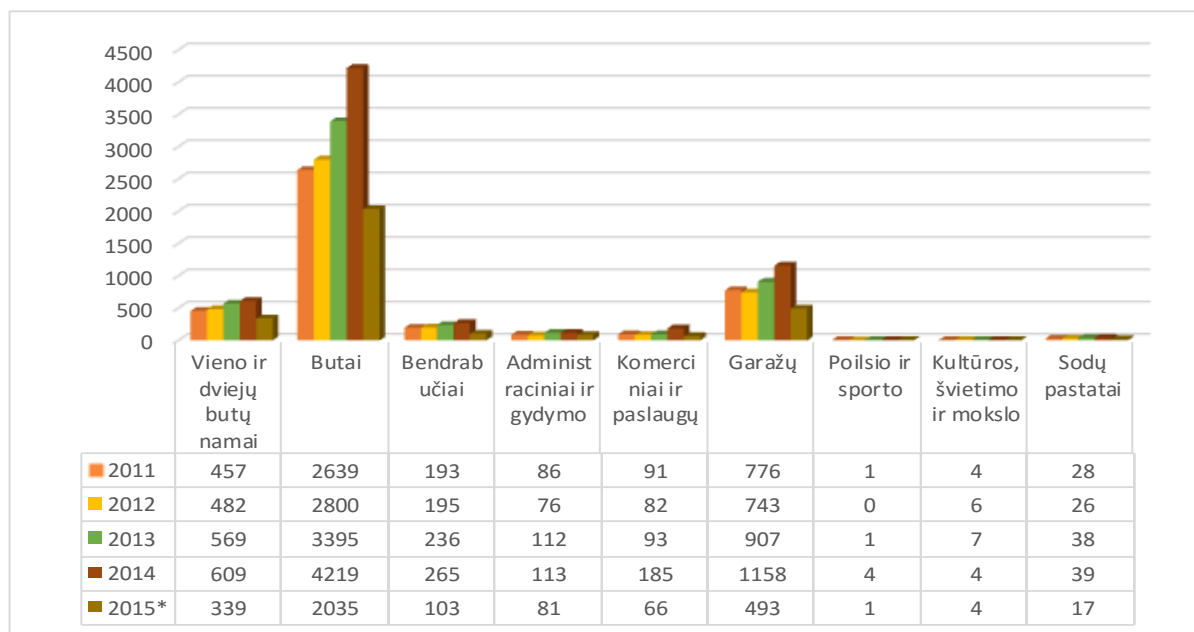
Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 93,45 proc., įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 388. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 3231 ir 4287. Kitos nuosavybės patalpų buvo 1669.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.2.7 pav. 2011–2015* m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁴

Kauno miesto savivaldybėje pastebima pastatų ir patalpų pardavimų didėjimo tendencija. Pardavimai lyginant 2013 ir 2014 metus pakilo net 19 procentų, šis kilimas sąlygotas euro valiutos įvedimo Lietuvoje ir 2015 metai, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 3139 sandorių, t.y. mažiau nei per pirmąjį 2014 metų pusmetį.



2.2.8 pav. 2010–2015* m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁵

¹² 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2010–2015* m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinių ūkio pastatų.

¹⁵ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

Kauno mieste savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais fiksuojama vidutiniškai 3018 butų pardavimo sandorių, t. y 63,45 proc., visų pardavimų. Taip pat gana aktyviai parduodama garažų, apie 17,15 proc., visų pardavimų, bei bendrabučių paskirties nekilnojamąjį turtą, apie 4,17 proc., visų pardavimų. Vieno ir dviejų butų namų, bei sodų pastatų sandorių skaičius išlieka kiekvienais metais pakankamai pastovus ir siekia 9,23 proc., bei 10,93 proc. visų pardavimų. Administracinės ir gydymo, bei komercinės ir paslaugų paskirčių sandorių skaičius taip pat išlieka ne itin aukštas, siekia 1,71 proc., ir 2,58 proc., visų sandorių. Mažiausiai sandorių yra susijusių su poilsio ir sporto, bei kultūros ir švietimo paskirtimis, kurių per penkis metus įvyko poilsio ir sporto 7, o kultūros, švietimo ir mokslo 25. Lyginant 2013 ir 2014 metus sandorių skaičius keitėsi ženkliai, ypač butų ir garažų skiltyse, butai padidėjo 24,27 proc., o garažai 27,67 proc.

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.

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.) Gyvenamoji (2 butų past.)	Vieno-dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų) Gyvenamoji (butų)	Butai	Lyginamasis metodas
3.	Gyvenamoji (įv. soc. grupių) Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
4.	Viešbučių Prekybos Paslaugų Maitinimo	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
5.	Administracinė Gydymo	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros, švietimo Mokslo	Kultūros, švietimo ir mokslo	Lyginamasis metodas
8.	Poilsio Sporto	Poilsio ir sporto	Lyginamasis metodas

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
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:

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub.

metro (1 kv. m ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

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

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 pagalbinių 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 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

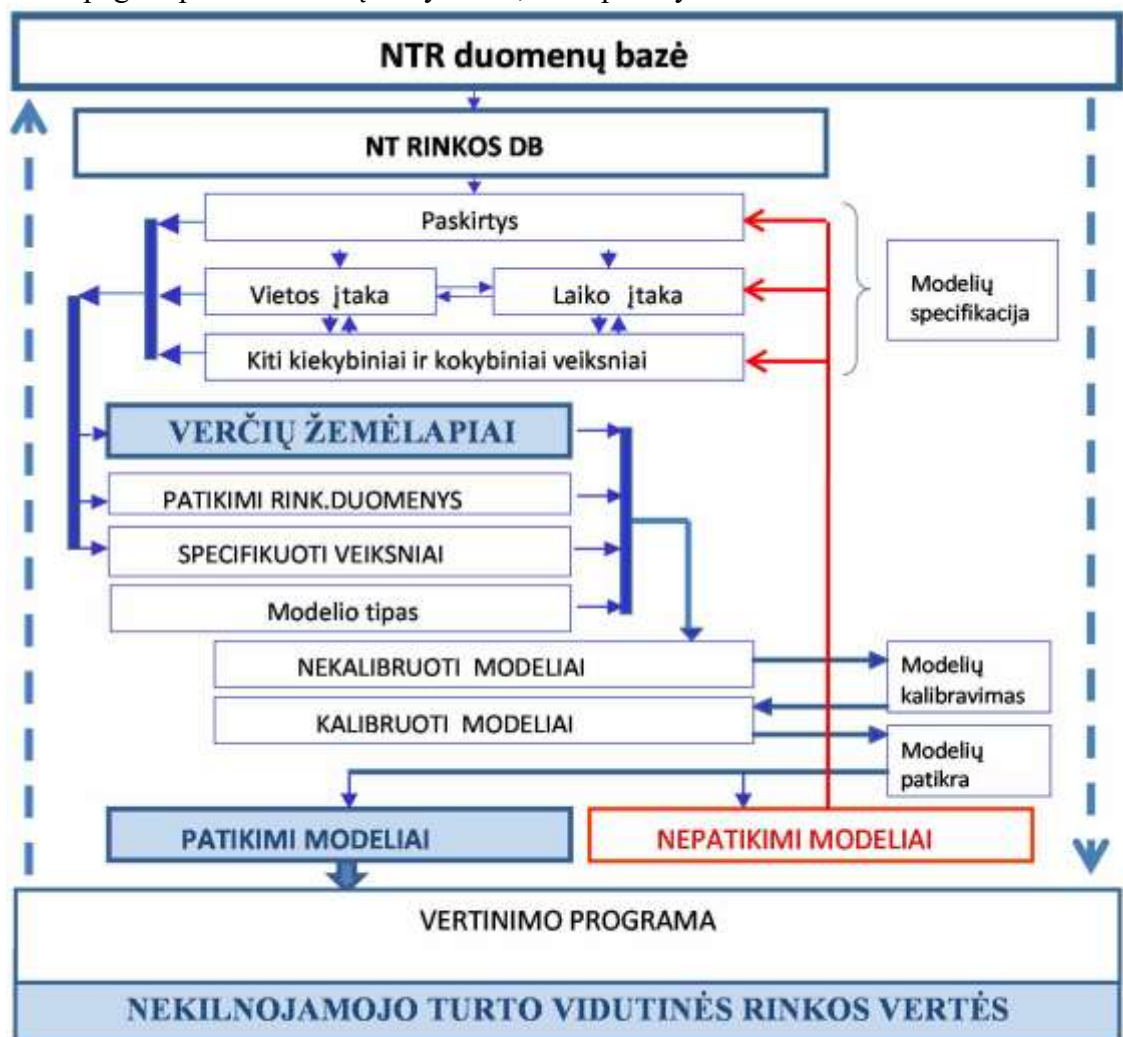
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos

rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. 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:

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

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

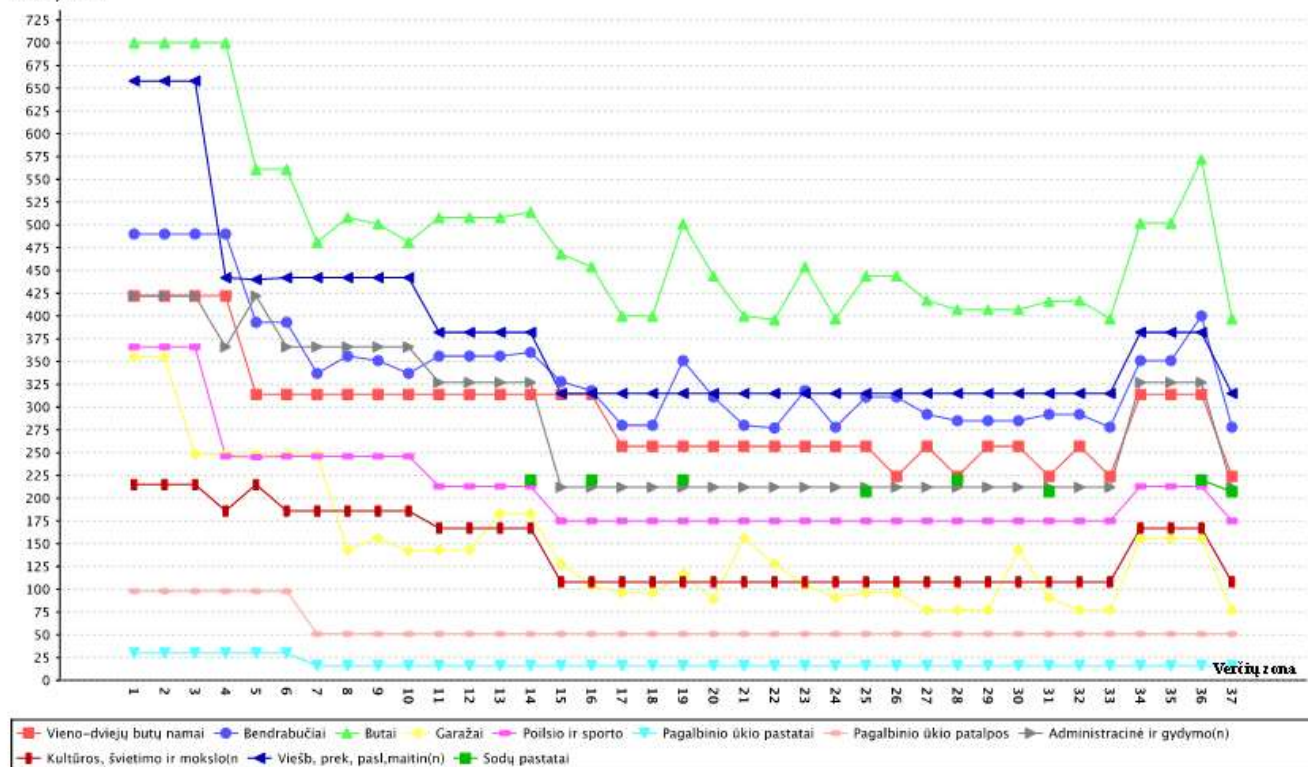
Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas *modelio kalibravimas*. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą 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.

Kauno m. sav.

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

Vertė, Eur

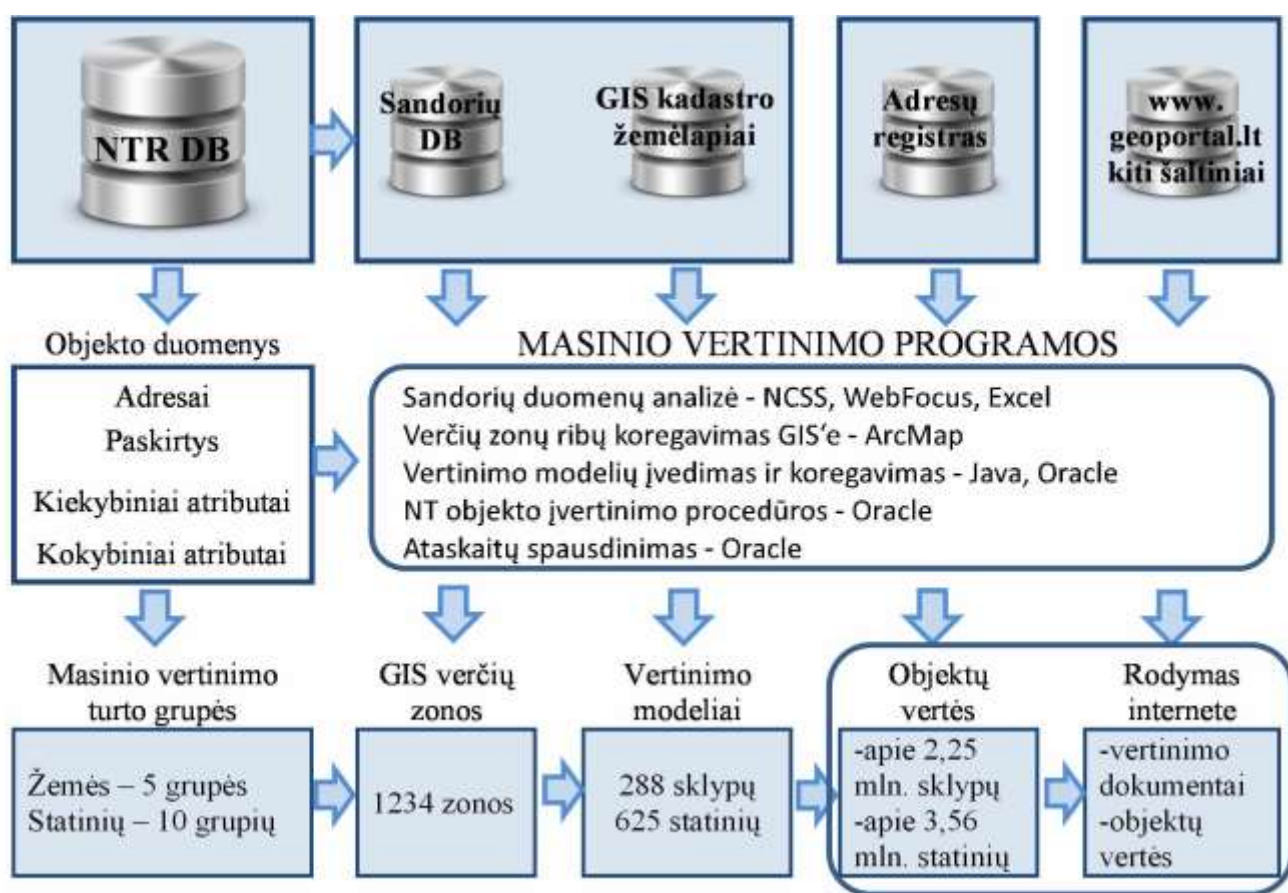


4.2. pav. Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 kv. m vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina pertikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 4.3 paveiksle.



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;
- daugianarė 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.

Kauno miesto 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 ir 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 masių ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

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

Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.3.2. Zonų aprašymas

15. Kauno miesto savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
15.1	Laisvės al. atkarpa nuo Nepriklausomybės a. iki Vilniaus g., (lyginių Nr. pusėje iki Nr. 100, nelyginių Nr. pusėje iki Nr. 99).
15.2	Šiaurinė Naujamiesčio dalis, apribota Karaliaus Mindaugo pr., Kaunakiemio, Gedimino, Griunvaldo gatvėmis, Vytauto prospektu, Bažnyčios gatve (išskyrus Naujamiesčiui priklausančias K. Būgos g. nuo Nr. 2 iki 200 ir nuo Nr. 1 iki 11, Aušros taką, V. Putvinskio g. nuo Nr. 2 iki 36, K. Donelaičio g. nuo Nr. 2 iki 16, Bažnyčios g. nuo Nr. 1 iki 23, Žemaičių g. nuo Nr. 1 iki 25 ir nuo Nr. 2 iki 28), Lydos, Parodos gatves, Savanorių pr., Aguonų, Aušros, A. Mackevičiaus, E. Fryko, Dzūkų, Dainavos, Kauko (al.), Lietuvių, Rūtų, Telšių, Vaistinės (skg.), Vaižganto, V. M. Putino (išskyrus didėjančius nuo Nr. 9 ir Nr. 10) gatves ar jų dalis ir išskyrus Laisvės al. atkarpą nuo Nepriklausomybės a. iki Vilniaus g., (lyginių Nr. pusėje iki Nr. 100, nelyginių Nr. pusėje iki Nr. 99).
15.3	Senamiestis, išskyrus Senamiesčiui priklausančias J. Zikaro, Paminklų, Žaliosios, Šauklių (rytinę pusę) gatves, Pakopų taką, Jonavos g. nuo Nr. 18 iki 46, Trumpąją g., Šv. Gertrūdės g. (lyginius nuo Nr. 2 iki Nr. 58), Benediktinių g. nuo Nr. 2 iki 12 ir nuo Nr. 1 iki 27, Savanorių prospektą, A. Mackevičiaus gatvės dalį.
15.4	Žaliakalnio pietinė dalis, apribota Vydūno al., Radastų gatve, išskyrus K. Baršausko, Tunelio gatves, E. Fryko gatvę nuo Nr. 5 iki 99, Vaižganto gatvę, (išskyrus Nr. 20; 22; 34A).
15.5	Savanorių prospektas nuo Nr. 63 iki 447 ir nuo Nr. 46 iki 420.
15.6	Žaliakalnio dalis tarp Vydūno al., Radastų gatvės ir Savanorių prospektą, Naujamiesčiui priklausančios Aguonų, Dzūkų, Dainavos, Lietuvių, Rūtų gatvės, Kauko al., Vaistinės skg., Gričiupio šiaurės rytų dalis, apribota Pašilės ir K. Baršausko g., (išskyrus K. Baršausko gatvę).
15.7	Kalniečiai (išskyrus Kalniečiams priklausančią Jonavos g. dalį), Senamiesčiui priklausančios A. Mackevičiaus g. (išskyrus Nr.8a), Benediktinių (nuo Nr. 14 iki 100 ir nuo Nr. 29 iki 199), J. Zikaro, Paminklų, Žalioji g., Trumpoji (tik lyginiai nr.) g. Naujamiesčiui priklausančios A. Mackevičiaus, Telšių gatvės

	dalys, likusi Žaliakalnio dalis (išskyrus Ievų, Limos takus, Eigulių, Jonavos, Kamajų, Merkinės, Salako gatves, Liškiavos g. nuo Nr. 7 iki 99, nuo Nr. 6 iki 100, Valkininkų g. Nr. 8, Vyšnių g. nuo Nr. 14 iki 16, Varėnos g. nuo Nr. 11 iki 15, Obuolių g. Nr. 16, Pakrantės taką nuo Nr. 2 iki 8, Gruzdžių g. nuo Nr. 5 iki 99, nuo Nr. 6 iki 100, Braškių g. nuo Nr. 7 iki 11, Vaisių g. Nr. 22, nuo Nr. 38 iki 44, nuo Nr. 56 iki 62 P. Kalpoko g. nuo Nr. 21 iki 199, nuo Nr. 28 iki 200, Žemaičių g. nuo Nr. 120 iki 130, Nr. 144, nuo Nr. 148 iki 150 ir nuo Nr. 156 iki 200, Eigulių t. nuo Nr. 4 iki 6, Anykščių g. nuo Nr. 30 iki 34, P. Dovydaičio g. Nr. 37, nuo Nr. 41 iki 99, nuo Nr. 76 iki 100, Kapsų g. nuo Nr. 122 iki 128, Biržų g. Nr. 20; nuo Nr. 33 iki 37, Širvintų 2-taką nuo Nr. 9 iki 17, nuo Nr. 12 iki 14, nuo Nr. 22 iki 100).
15.8	Eiguliai (išskyrus Eiguliams priklausančią Jonavos g. dalį).
15.9	Naujamiesčio likusi dalis ir teritorija tarp K. Būgos ir E. Fryko gatvių ašių (įskaitant E. Fryko Nr. 3), Vaižganto nuo Nr. 20 iki 22, Nr. 34A, V. M. Putino g. (didėjančius nuo Nr. 9 ir nuo Nr. 10).
15.10	Dainava, šiaurės rytų Gričiupio dalis, apribota Pašilės ir K. Baršausko gatvėmis (išskyrus K.Baršausko gatvę), Naujasodžio šiaurės vakarų dalis apribota Garažų g. ir Elektrėnų g. ašimis iki šių ašių susikirtimo ties Elektrėnų g. Nr. 7D), Naujasodžiui priklausančios: Pramonės pr. (išskyrus Nr. 4 ir Nr. 8) ir Draugystės g. Nr.: 8b, 8d, 8h, 8k, 8m, 8n.
15.11	Vičiūnai (išskyrus Vaišvydavos pl. ir Laumėnų g.), Panemunės dalies A.Smetonos al. iki Gailutės g. Nr. 45, Birutės, J.Staugaičio, Gailutės (išskyrus Nr. 37A, 37C, 51A), Lapių tako, Medžių, Pušų (išskyrus Nr. 34, 36, 38), Upelio (išskyrus Nr. 21), Vaidilos, Vičiūnų g., T. Masiulio g. Nr. 30.
15.12	Kleboniškis, išskyrus Briedžių taką, Medeinės g. Savanorių pr. nuo Nr. 449 iki 459.
15.13	Lampėdžių dalies Dovinės, Gervių, Gintaro, Romuvos, Vytauto, Zūbiškių g.
15.14	Milikoniai, Smėliai, išskyrus Tytuvėnų g. nuo Nr. 30 iki 40, Goštautų Nr. 17, Lyduvėnų nuo Nr. 1 iki 3, Tauragės nuo Nr. 2 iki 8, Dotnuvos nuo Nr. 12 iki 16, pietinė Sargėnų dalis, apribota Nartavos, Baltupio g. lyginiai numeriai nuo 32 iki 44, Sargėnų dalies Vytėnų g. didėjančios nuo Nr. 27 ir Nr. 28, Nartavos g. nuo Nr. 1 iki 27 ir nuo Nr. 2 iki 28, Islandijos pl. Nr. 30, 32, Salantų g. Nr. 2b, išskyrus Tvėrių g. nuo Nr. 1 iki 21, nuo Nr. 2 iki 18 ir Žemalės lyginius numerius. Vilijampolės dalis - Josvainių nelyginiai ir Bartuvos lyginiai numeriai.
15.15	Paneriai, Milikonių dalies Tvėrių g. nuo Nr. 1 iki 21, nuo Nr. 2 iki 18 ir Žemalės lyginiai numeriai.
15.16	Romainiai, išskyrus šiaurinę Romainių dalį, apribotą Vijūkų gatve, toliau - linija šiaurinėmis Romainių g. nuo Nr. 57A iki Nr. 57Z sklypų ribomis, toliau pietrytiniu griovio (prie tvenkinio) šlaitu iki tilto per Nevėžį, pietinė Linkuvos dalis, apribota Šilainių plento ir Vakarinio lanksto g.
15.17	Aleksotas, Freda; Veiverių g. Nr. 132 (išskyrus pietinę Fredos dalį iki Europos pr. ašies, likusią Veiverių gatvės dalį, H. ir O. Minkovskių, S. Hariso, Gintariškių, Prienų, Dusios, Piliakalnio, J. Bakanausko g., Vidukalnio g. nuo Nr. 6 iki 100 ir nuo Nr. 7 iki 99).
15.18	Veiverių g. atkarpa (išskyrus nuo Nr. 1 iki 3, nuo Nr. 2 iki 76, Nr. 132) nuo H. ir O. Minkovskių iki Mirtų (nelyginiai nr.) ir Griškabūdžio (lyginiai nr.) gatvių.
15.19	Aukštieji Šančiai (išskyrus šiai miesto daliai priklausančią L. Ivinskio g., Šaldytuvų g. nuo Nr. 1 iki 35 ir nuo Nr. 2 iki 28, Servitutų g. nuo Nr. 87 iki 99), Žaliakalnio dalies Tunelio gatvė, likusi (pietinė) Gričiupio dalis ir visa K. Baršausko gatvė (išskyrus nelyginius nuo Nr. 101 iki Nr. 105).

15.20	Žemieji Šančiai, visa L. Ivinskio g., likusi Panemunės dalis, Aukštųjų Šančių dalies Šaldytuvų g. nuo Nr. 1 iki 35 ir nuo Nr. 2 iki 28, Servitutų g. nuo Nr. 87 iki 99, Rokų dalis, apribota Kariūnų, Astravo g., Marijampolės pl. ir šiaurine Rokų riba, išskyrus Vaišvydavo pl. Nr. 3, 5, 9, Samylų g. Nr. 1, 1B.
15.21	Jonavos g. (išskyrus Jonavos g. Nr. 53 ir Eiguliams ir Senamiesčiui priklausančią šios gatvės dalį), Ievų, Limos t., Eigulių, Kamajų, Merkinės, Salako g., Liškiavos g. nuo Nr. 7 iki 99, nuo Nr. 6 iki 100, Valkininkų g. Nr. 8, Vyšnių g. nuo Nr. 14 iki 16, Varėnos g. nuo Nr. 11 iki 15, Obuolių g. Nr. 16, Pakrantės taką nuo Nr. 2 iki 8, Gruzdžių g. nuo Nr. 5 iki 99, nuo Nr. 6 iki 100, Braškių g. nuo Nr. 7 iki 11, Vaisių g. 22, nuo Nr. 38 iki 44, nuo Nr. 56 iki 62, nuo Nr. 43 iki 45, P. Kalpoko g. nuo Nr. 25 iki 199, nuo Nr. 28 iki 200, Žemaičių g. Nr. 125; 144, nuo Nr. 120 iki 130, nuo Nr. 148 iki 150, nuo Nr. 156 iki 200, Eigulių t. nuo Nr. 4 iki 6, Anykščių g. nuo Nr. 30 iki 34, P. Dovydaičio g. Nr. 37, nuo Nr. 41 iki 99, nuo Nr. 76 iki 100, Kapsų g. nuo Nr. 122 iki 128, Biržų g. Nr. 20, nuo Nr. 33 iki 37, Širvintų 2-takas nuo Nr. 9 iki 17, nuo Nr. 12 iki 14, nuo Nr. 22 iki 100.
15.22	Vilijampolė, Veršvų dalis tarp Vakarinio lanksto g. ir Vilijampolės, Smėlių dalis - Tytuvėnų g. nuo Nr. 30 - 40, Goštautų nuo Nr. 1 iki 17, Lyduvėnų nuo Nr. 1 iki 3, Tauragės nuo Nr. 2 iki 8, Dotnuvos nuo Nr. 12 iki 16, Josvainių nuo Nr. 4 iki 38, Bartuvos nuo 1 iki 33.
15.23	Lampėdžių likusi dalis.
15.24	Linkuvos ir Romainių likusios dalys.
15.25	Kazliškiai, Birutė, išskyrus Kalkinės, Karkazų rato, Kreidos, Sąnašos, Skalūnų, Skardžio, Pajiesio, Pašlaitės, Titnago gatves, išskyrus Veiverių g. (iki Nr. 179 ir iki Nr. 178) ir Akacijų g. Nr. 39.
15.26	Marvelė, H. ir O. Minkovskių, J.Bakanausko g., Akacijų g. Nr. 39, Veiverių g. nuo Nr. 2 iki 76, nuo Nr. 1 iki Nr. 3, Vidukalnio g. nuo Nr. 6 iki 100 ir nuo Nr. 7 iki 99, Piliakalnio, S. Hariso, Gintariškių, Prienų, Dusios, Kalkinės, Karkazų rato, Kreidos, Sąnašos, Skalūnų, Skardžio, Pajiesio, Pašlaitės, Titnago gatvės, esančios Aleksote, arba Birutėje, arba Fredoje.
15.27	Šiaurės rytų Vaišvydavo dalis, apribota Alksnių nuo Nr. 30 iki 62, E. Pliaterytės, Armališkių nuo Nr. 16 iki 32, Garšvės, Sūrės ir Dubravų gatvėmis, išskyrus Vaišvydavo dalies Vaišvydavo pl. nuo Nr. 34 iki 38, Laumėnų g. nuo Nr. 23 iki 29, Rokų dalies Vaišvydavo pl. Nr. 3; 5; 9, Samylų g. Nr. 1, 1B.
15.28	Amaliai (išskyrus Baršausko Nr. 105), Naujasodis (be aprašytos 15.10 zonoje dalies).
15.29	Petrašiūnai (išskyrus T. Masiulio g. Nr. 30), Baršausko Nr. 105.
15.30	Kleboniškio likusi dalis (Briedžių t., Medeinės g., Islandijos pl. (lyginiai), Savanorių pr. nuo Nr. 449 iki 459).
15.31	Sargėnų likusi dalis.
15.32	Vakarinė Rokų dalis, apribota Plytinės ir M. Krupavičiaus gatvėmis, įskaitant Tamulšios ir Napalio Grigo gatves.
15.33	Palemonas.
15.34	Teritorija, apribota Parodos gatve (įskaitant visus jos numerius), K. Donelaičio nuo Nr. 2 iki 16, V. Putvinskio g. nuo Nr. 2 iki 36, Aušros taku (visi numeriai) ir Žemaičių gatve (įskaitant visus Naujamiesčiui priklausančios šios gatvės dalies numerius nuo Nr. 1 iki 25, nuo Nr. 2 iki 28), Lydos gatvė;
15.35	Teritorija, apimanti Savanorių pr. nuo Nr. 1 iki 61 ir nuo Nr. 2 iki 44, Šv. Gertrūdės g. lyginius nuo Nr. 2 iki Nr. 58, A. Mackevičiaus g. Nr.8a, Pakopų taką, Šauklių g. (rytinę pusę), Jonavos g. nuo Nr. 18 iki 32, Trumposios g. nelyginius numerius.

15.36	Pietinė Fredos dalis, apribota Europos pr. ašimi, Birutės rajono šiaurės rytų dalis, apribota Laimės ir J. Pabrėžos g.
15.37	Rokų ir Vaišvydavos likusios dalys.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Savivaldybių teritorijų zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis žemės rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštų forma, ir verčių žemėlapių ir verčių bendro aptarimo metu.

Kauno miesto savivaldybėje atlikta 1 kv. m statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 37 verčių zonos.

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

15.2 zona - Šiaurinė Naujamiesčio dalis (žiūrėti zonų aprašymą) - tai išskirtinė pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Kauno zona. Dideles nekilnojamojo turto kainas sąlygoja tai, kad šioje zonoje yra ribota pasiūla visuomeniniai, kultūriniai objektai, švietimo įstaigos, išvystyta infrastruktūra. Tai Kauno administracinis, visuomeninis centras. Šioje zonoje, dislokuotas vienas didžiausių Kaune Akropolio prekybos ir laisvalaikio centras. Į zoną patenka nekilnojamojo turto požiūriu unikalus objektas, Nemuno upėje esanti sala, kurioje statoma didžiausia Kaune sporto arena. Didžioji dalis statinių yra prieškario ir pokario statybos. Aukštą nekilnojamojo turto kainą šioje zonoje lemia jos dislokacija, zonos išsidėstymas netoli pagrindinės miesto gatvės (Laisvės alėjos). Nekilnojamojo turto požiūriu, objektai dislokuoti Naujamiestyje, yra vieni iš patraukliausių. Pagal dislokaciją traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.1 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.3 zona apima Kauno Senamiestį (žiūrėti zonų aprašymą). Vienas iš patraukliausių rajonų, kuriame koncentruojasi visuomeninės, kultūrinės, komercinės paskirties objektai, pagrindinė miesto aikštė. Šioje zonoje dislokuotas nekilnojamas turtas pasižyminti savita architektūra, planine erdvine ir tūriniu kompozicija, turi savitą estetiką ir grožį, turi istorinę reikšmę. Neretai pagrindinės miesto šventės yra rengiamos ypatingą istorinę reikšmę turinčioje Kauno pilyje. Šioje zonoje atsižvelgiama į reikalavimus išlaikyti senamiesčio infrastruktūrą ir autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus. Rajone išvystyta infrastruktūra, geras susisiekimas su visais miesto rajonais, ribota pasiūla, tai veiksniai, kurie nulemia aukštas nekilnojamojo turto kainas. Pagal dislokaciją traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.2 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.4 zona - Žaliakalnio dalis, (žiūrėti zonų aprašymą) nuo pokario laikų žinoma kaip gyvenama, statomi prabangūs daugiabučiai gyvenamieji namai. Nekilnojamojo turto požiūriu, tai vienas iš patraukliausių miesto rajonų, dislokuotas šalia Ažuolyno parko. Zonoje dominuoja gyvenamosios ir visuomeninės paskirties objektai, Dariaus ir Girėno sporto kompleksas, Kūno kultūros universitetas. Šioje zonoje ypač aukštos gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų kainos. Jas sąlygoja ribota

nekilnojamojo turto pasiūla, puiki lokalizacija, graži aplinka. Pagal dislokaciją traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos aukštesnės nei 15.9 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.5 Savanorių prospektas – viena iš pagrindinių Kauno gatvių. Ji jungia miesto centrą su Dainavos, Kalniečių mikrorajonais. Nekilnojamojo turto požiūriu, tai viena iš patraukliausių gatvių Kaune. Prospekte intensyvus transporto eismas. Jame koncentruojasi komercinės paskirties objektai Hyper Maxima, Rimi, IKI ir kiti dideli prekybos objektai. Čia įsikūrę prekybos centrai, bankų filialai, draudimo įstaigos, automobilių salonai, įstaigos. Nekilnojamojo turto pasiūla (ypač komercinės paskirties) šioje zonoje yra ribota. Šie veiksniai sąlygoja pakankamai aukštas nekilnojamojo turto kainas. Pagal dislokaciją traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos aukštesnės nei 15.7 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

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

15.10 zona - Dainava - nekilnojamojo turto požiūriu, viena iš patrauklesnių Kauno miesto dalių, pasižyminti išvystyta infrastruktūra, geru susisiekimu su miesto centru. Pagrindė vyrauja tarybiniais metais statyti stambiaplokščiai daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai vienas arčiausiai centro esančių „miegamųjų rajonų“. Joje dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, tačiau nemažai yra ir komercinės bei visuomeninės paskirties, vienas didžiausių Lietuvoje prekybos centrų Senukai, prekybos miestelis Urmas ir Maxima. Lyginant su Eigulių rajonu Dainavos rajone dominuojančios gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos yra šiek tiek žemesnės, kadangi didžioji dalis objektų yra senesnės

statybos. Pagal dislokaciją traukos centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.5 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

15.14 zoną sudaro Smėliai, Milikonys bei Sargėnų dalis (žiūrėti zonų aprašymą). Nekilnojamojo turto kainos zonoje pakankamai aukštos. Čia dislokuotas nekilnojamas turtas pasižymi išvystyta infrastruktūra. Islandijos plente įsikūręs vienas didžiausių Lietuvoje prekybos ir pramogų kompleksų Mega, zonoje taip pat dislokuotas laisvalaikio ir sporto kompleksas Oazė. Pagrindinėse gatvėse koncentruojasi visuomeninės, komercinės paskirties objektai, geras susisiekimas su miesto centru, dominuoja mažaukštis sodybinis užstatymas ir astuntajame devintajame dešimtmėčiuose statyti daugiabučiai gyvenamieji namai. Kainos 15.14 zonoje yra didesnės nei 15.31 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

15.16 zonoje, kurios pagrindą sudaro Romainiai (žiūrėti zonų aprašymą), nekilnojamas turtas turi paklausą, nes dislokuotas gražioje gamtinėje aplinkoje, neturinčioje pramonės, rajone išvystyta infrastruktūra. Zona yra netriukšmingoje miesto dalyje, šalia vakarinio lanksto, turinčioje neblogą susisiekimą su miesto centru. Geras susisiekimas su miesto centru, dominuoja mažaukštis sodybinis užstatymas. Kainos 15.16 zonoje yra didesnės nei 15.24, 15.22 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.17 zona apjungianti aukštutines Aleksoto ir Fredos dalis (žiūrėti zonų aprašymą). Šioje zonoje dislokuotas nekilnojamas turtas tapo patrauklesnis, pastačius M. K. Čiurlionio tiltą per Nemuną

ir pagerėjus susisiekimui su miesto centru. Dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Tačiau yra ir komercinės, gamybinės bei sandėliavimo paskirties objektų, kurie dislokuoti pagrindinėse šių zonų gatvėse. Pastebimos tendencijos, kad gamybinės ir sandėliavimo paskirties objektai rekonstruojami ir kai kurie, pritaikomi komercijai. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje zonoje esančio nekilnojamojo turto kainos išlieka stabilios. Kainos 15.17 zonoje yra didesnės nei 15.25 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

15.19 zonos pagrindas – Aukštieji Šančiai (žiūrėti zonų aprašymą). Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje zonoje patrauklus yra gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas. Didžioji dalis daugiabučių namų yra statyti aštuntajame dešimtmetyje. Zonoje yra laisvalaikio ir pramogų centras Molas. Dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Teritorija yra netoli nuo miesto centro, neblogas susisiekimas su kitais miesto rajonais, išvystyta infrastruktūra. Kainos 15.19 zonoje yra didesnės nei 15.20 zonoje ir mažesnės nei yra 15.11 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

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

15.24 zona - likusi Linkuvos ir Romainių dalys (žiūrėti zonų aprašymą). Nekilnojamojo turto požiūriu kainos šioje zonoje nėra aukštos. Dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas, Linkuvoje

kuriamas naujas gyvenamųjų namų kvartalas. Susisiekimas su miestu prastas, nepakankamai išvystyta infrastruktūra. Kainos 15.24 zonoje yra mažesnės nei 15.14, 15.22, 15.16 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.25 zonos - pagrindas Kazliškiai ir aukštutinė Birutės dalis (žiūrėti zonų aprašymą). Nekilnojamojo turto požiūriu, kainos čia panašios į Aleksoto mikrorajono, dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas, kainos pakankamai aukštos nes išvystyta infrastruktūra ir geras susisiekimas su miesto centru. Nekilnojamojo turto pasiūla ribota. Kainos 15.25 zonoje yra mažesnės nei 15.36, 15.18, 15.17 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

15.28 zona - apjungianti Amalius ir Naujasodį. Tai buvęs pramonės rajonas, turintis išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su visais miesto rajonais ir besiribojantis su Dainavos miegamuoju rajonu. Zonoje yra dislokuotas didžiausias Lietuvoje automobilių turgus. Nekilnojamojo turto atžvilgiu vyrauja gamybinės paskirties objektai, mėgėjų sodų žemė. Kainos 15.28 zonoje yra mažesnės nei 15.10, 15.19 zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

15.32 zona - Vakarinė Rokų dalis. Dalį teritorijos užima pramonės ir sandėliavimo paskirties objektai. Rokai buvęs Kauno priemiestis, neseniai prijungtas prie Kauno miesto, turi

išvystytą infrastruktūrą. Prastas susisieikimas su miesto centru. Vyrauja senesnės statybos mažaaukščiai gyvenamieji pastatai. Nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje nėra aukštos, nes nekilnojamasis turtas yra miesto pakraštyje. Didžiąją zonos dalį, sudaro miškų paskirties žemė. Kainos 15.32 zonoje yra mažesnės nei 15.20 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

15.34, 15.35 zonos – tai Naujamiesčiui priklausanti dalis bei dalis Savanorių pr., teritorijos apimančios šlaituose esančius nekilnojamojo turto objektus. Zonos yra miesto centre, turi gerai išvystytą infrastruktūrą, nekilnojamojo turto objektai šlaituose, todėl kainos yra mažesnės nei besiribojančiose zonose.

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

15.37 zona – tai Rokų ir Vaišvydavos likusios dalys, šioje zonose esantys rajonai dislokuoti atokiau nuo miesto centro, susisieikimas su miesto centru yra prastas, infrastruktūra gyvenvietėse išvystyta prastai, todėl kainos yra mažesnės nei besiribojančiose zonose.

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

4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ - prognozuota kaina.

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

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Kauno m. savivaldybėje pastatų ir patalpų rinkos analizei ir vertinimo modelių sudarymui panaudoti Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes pateikiami toliau žemiau lentelėje

4.1. lentelė. Kauno miesto savivaldybės 2010-2015^{*16}m. pradiniai rinkos duomenų statistiniai rodikliai

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	1754	11,57	2041,98	298,3687	213,5592	242,865
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	10453	10,43	2430,95	559,2679	266,451	523,34
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	838	10,43	2151,11	398,1442	223,1056	368,33
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	438	12,84	2548,84	539,9258	403,3643	429,855
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	6	178,12	815,67	463,8317	268,5657	442,415
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	23	27,51	1373,96	363,9452	360,5305	269,35
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	454	11,32	2485,15	612,9461	479,6053	474,4
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	3128	10,43	1360,35	149,9287	115,6993	117,88
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	38	10,43	438,4	41,42789	73,14548	16,22
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	54	13,32	579,24	122,8061	120,5005	95,09
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	143	15,23	607,09	157,6455	91,7579	138,78

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

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

atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

4.4.4. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.

Atsižvelgiant į tai, jog bendrabučių paskirties grupėje esančių sandorių nėra pakankamai bei vertinant butų ir bendrabučių paskirčių grupes yra atsižvelgiama į analogiškus vertę įtakojančius faktorius, VĮ Registrų centras sudarydamas bendrabučių modelį, statistinės analizės būdu nustatė bendrabučių paskirties koeficientą. Kauno m. sav. teritorijoje atlikus butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog nekilnojamojo turto verčių zonoje Nr. 15.10 butų paskirties grupės 1 kv. m kainos mediana lyginant su bendrabučių paskirties grupės 1 kv. m kainos mediana skiriasi 30 proc. Taigi, sudarant bendrabučių modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Butų paskirties grupės 1 kv. m kainos mediana (EUR)	Bendrabučių paskirties grupės 1 kv. m kainos mediana (EUR)	Koeficientas
15.10	533,91	370,83	0,7

4.5. Statybos metų įtaka

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuoju bei pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 7 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas* – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

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

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

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip 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, išlaidos ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

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 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 grynujų 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:

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

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

čia: vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

12 – mėnesiai.

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

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

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – 1 m²/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. Kauno m. sav. turi 37 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.

Kauno miesto savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų analizę aproksimuojančia kreive, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

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

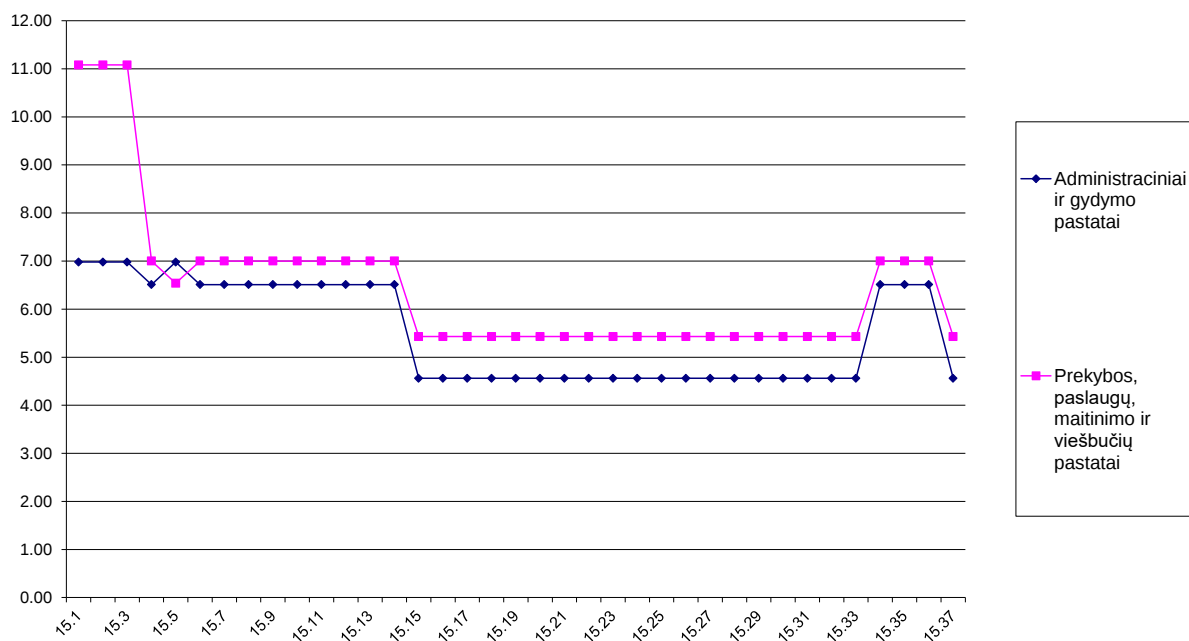
kur S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1. papunktyje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1. paveiksle.

Kauno m. savivaldybės nekilnojamojo turto atskirų paskirčių grupių vidutinės rinkos vertės pagal verčių zonas



5.1. pav. Kauno miesto 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. Kauno m. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Kauno m. sav. pradiniai nuomos sandorių statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Pradinių administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
276	6,596739	4,955	5,632779	0,26	28,96
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
585	8,479043	6,98	6,247216	0,24	28,89

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

kur: 12 – mėnesių sk.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Kauno miesto nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,8$.

5.3. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

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

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Kauno m. sav. 2014 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. T-246 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,1 proc. 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 0,2 proc., nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc., 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 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

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

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką gryųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vieno 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 nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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 (angl. *Band of Investment Approach*);
4. Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. Sumavimo metodas.

Paskolos padengimo koeficiento metodu ir susietų investicijų metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama, 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.

$$r = \text{Grynosios nuomos pajamos per metus} / \text{Pirkimo–pardavimo kaina},$$

čia r – kapitalizavimo norma.

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

Kauno m. sav. kapitalizavimo normai nustatyti pasirinktas sumavimo metodas, nes kiti metodai negali būti taikomi dėl duomenų stokos arba dėl jų subjektyvumo.

Skaičiuojant kapitalizavimo normą sumavimo metodu, įvertinama nerizikinga palūkanų norma, nuomos verslo rizika, turto likvidumas, menedžmentas. Nuomos pajamų dydis priimamas kaip nekintantis.

Kauno m. sav. kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė.

5.4. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas zonose 15.1 – 15.14

Sandorio data	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Bendras plotas, kv. m.	Sandorio suma (Paskirstyta suma)	Grynosios metinės pajamos, EUR	R
2012/06	Kaunas	Miško g.	Administracinė	56,58	38230	3254	8,51
2011/12	Kaunas	E. Ožeškienės g.	Administracinė	16,56	10862	970	8,93
2014/09	Kaunas	J. Jablonskio g.	Prekybos	26,44	24618	2190	8,9
2012/12	Kaunas	M. Daukšos g.	Paslaugų	69,33	57345	5406	9,43
2012/06	Kaunas	Karaliaus Mindaugo pr.	Prekybos	159,03	159291	15394	9,67
2011/02	Kaunas	A. Jakšto g.	Gydymo	20,52	9904	924	9,33
2014/10	Kaunas	Savanorių pr.	Maitinimo	288,25	121640	11075	9,11
2014/09	Kaunas	Savanorių pr.	Maitinimo	288,25	121640	11075	9,11
2013/10	Kaunas	Savanorių pr.	Prekybos	842,24	470787	41305	8,77
2013/09	Kaunas	Savanorių pr.	Administracinė	104,87	70957	6306	8,89
2012/05	Kaunas	Savanorių pr.	Administracinė	46,46	26984	2460	9,12
2011/12	Kaunas	Savanorių pr.	Prekybos	96,86	57324	5170	9,02
2011/04	Kaunas	Savanorių pr.	Prekybos	96,86	56599	5170	9,13
2012/05	Kaunas	Aušros g.	Gydymo	85,56	54400	4630	8,51
2012/05	Kaunas	Aušros g.	Gydymo	61,51	38279	3346	8,74
2015/06	Kaunas	Zanavykų g.	Prekybos	56,21	35277	3117	8,84
Vidutinė kapitalizacijos norma priimama							9,00

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas zonose 15.15 – 15.37

Sandorio data	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Bendras plotas, kv. m.	Sandorio suma (Paskirstyta suma)	Grynosios metinės pajamos, EUR	R
2014/02	Kaunas	A. Strazdo g.	Administracinė	7,43	3292	316	9,6
2011/08	Kaunas	Vinčių g.	Administracinė	130,93	43443	4251	9,78
2013/10	Kaunas	A. Juozapavičiaus pr.	Administracinė	213,35	66613	5959	8,95
2014/07	Kaunas	Didžioji g.	Prekybos	61,79	32437	2992	9,22
2015/04	Kaunas	Draugystės g.	Administracinė	204,29	61396	5831	9,48
2014/02	Kaunas	Draugystės g.	Administracinė	31,7	11585	1121	9,68
2013/07	Kaunas	Draugystės g.	Administracinė	29,59	9779	939	9,6

2012/04	Kaunas	Ateities pl.	Administracinė	72,62	28847	2705	9,38
2012/04	Kaunas	Ateities pl.	Administracinė	36,4	14673	1441	9,82
2012/04	Kaunas	Ateities pl.	Administracinė	55,83	22278	2136	9,59
2012/04	Kaunas	Ateities pl.	Administracinė	120,5	46862	4205	8,97
2011/01	Kaunas	Draugystės g.	Administracinė	204,29	63716	5831	9,15
2015/03	Kaunas	Nemajūnų g.	Paslaugų	65,08	23550	2318	9,84
2014/12	Kaunas	Ateities pl.	Prekybos	278,57	102343	9692	9,47
2011/06	Kaunas	Šv. Gertrūdės g.	Prekybos	79,96	40547	4036	9,95
Vidutinė kapitalizacijos norma priimama							9,50

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.

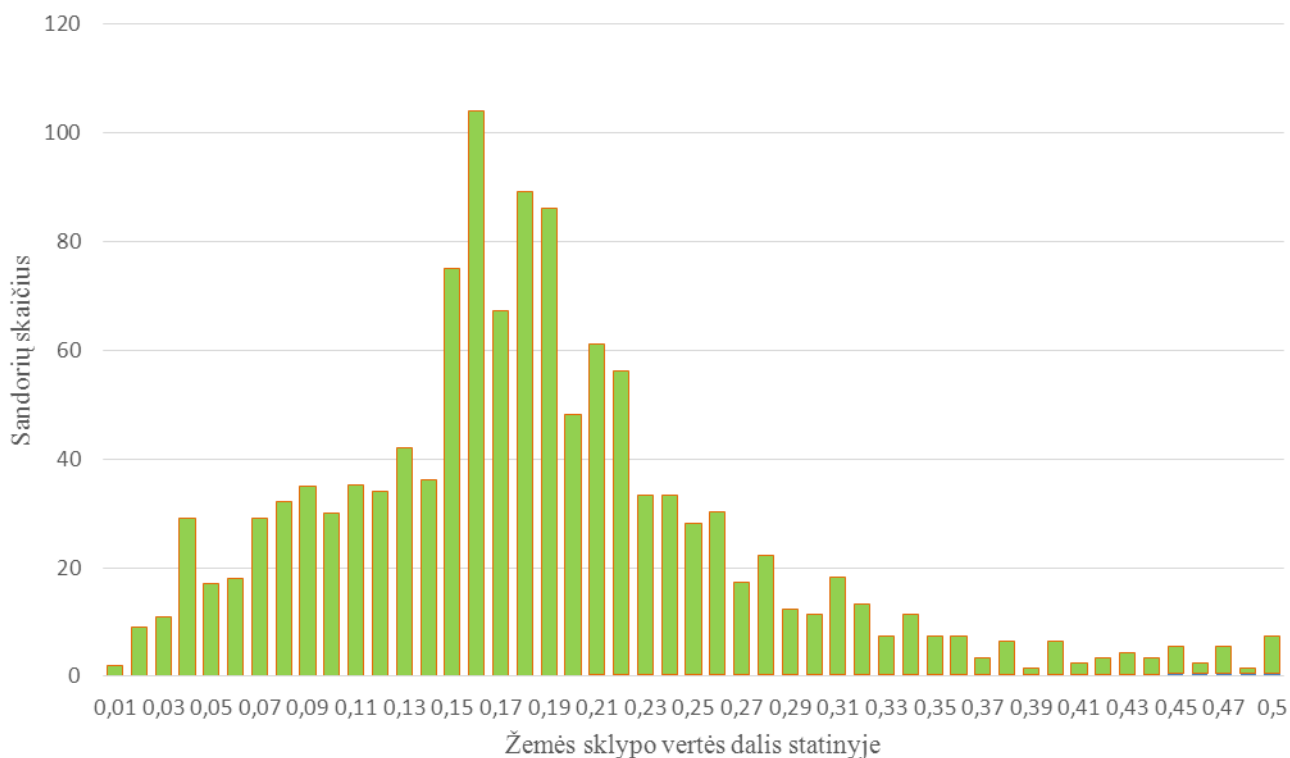
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra **santykio metodas** – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama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

5.6. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 EUR	Padalinta objekto kaina
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000*0.05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000*0.94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000*0.01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė nustatyta masinio vertinimo būdu	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų nekilnojamojo turto paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2. ir 5.3. pav.

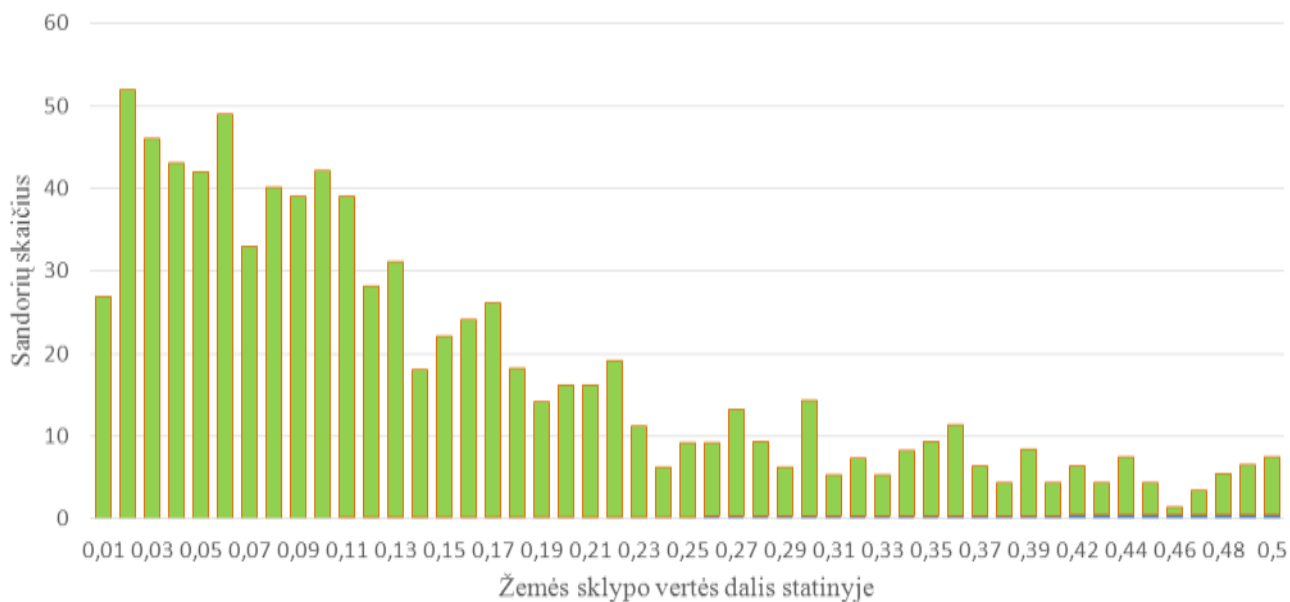
* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre



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 proc.



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas 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. Kauno miesto 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				
15.1	124	414.48	379.22	9,30
15.2	456	408.02	372.79	9,45
15.3	177	415.52	379.89	9,38
15.4	6	339.31	329.48	2,99
15.5	182	407.72	371.94	9,62
15.6	85	344.28	336.11	2,43
15.7	57	296.80	289.40	2,56
15.8	62	374.58	366.21	2,29
15.9	60	335.48	326.75	2,67
15.10	183	373.97	365.70	2,26
15.11	19	283.53	318.72	-11,04
15.12	2	429.19	481.16	-10,80
15.13	2	358.74	401.42	-10,63
15.14	70	287.70	316.28	-9,04
15.15	21	188.52	198.55	-5,05
15.16	14	174.12	184.03	-5,39
15.17	33	212.13	221.72	-4,32
15.18	16	204.66	213.56	-4,17
15.19	41	193.30	202.65	-4,62
15.20	154	206.48	216.16	-4,48
15.21	26	234.47	246.61	-4,92
15.22	134	208.18	219.31	-5,07
15.23	10	230.77	244.26	-5,52
15.24	4	221.37	232.24	-4,68
15.25	28	228.76	239.69	-4,56
15.26	34	217.23	228.66	-5,00
15.27	4	268.24	283.53	-5,39
15.28	386	198.32	208.25	-4,77

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.
15.29	93	200.15	210.49	-4,91
15.31	14	232.12	244.36	-5,01
15.32	20	212.47	223.87	-5,09
15.33	51	217.32	227.94	-4,66
15.34	27	321.00	355.82	-9,79
15.35	25	344.03	382.01	-9,94
15.36	11	343.24	379.34	-9,52
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
15.1	176	645.04	634.90	1,60
15.2	273	587.27	584.08	,55
15.3	305	673.88	677.60	-,55
15.4	14	463.12	424.60	9,07
15.5	200	436.29	367.19	18,82
15.6	89	438.80	400.10	9,67
15.7	101	448.97	411.72	9,05
15.8	119	462.09	423.28	9,17
15.9	74	406.29	371.93	9,24
15.10	268	439.96	400.31	9,91
15.11	7	397.57	425.77	-6,62
15.12	4	451.94	486.69	-7,14
15.13	1	406.49	432.02	-5,91
15.14	244	349.12	378.60	-7,79
15.15	34	330.59	304.98	8,40
15.16	7	322.26	296.40	8,73
15.17	14	359.73	332.74	8,11
15.18	42	326.43	297.77	9,62
15.19	62	319.74	290.13	10,21
15.20	129	324.80	299.28	8,52
15.21	39	307.61	278.05	10,63
15.22	101	294.34	269.14	9,36
15.23	14	290.05	304.95	-4,88
15.24	6	308.57	281.24	9,72
15.25	19	329.47	302.76	8,82
15.26	15	303.90	280.75	8,25
15.27	10	336.67	307.46	9,50
15.28	50	295.96	269.88	9,66
15.29	52	315.35	288.89	9,16
15.30	2	345.99	320.29	8,02
15.31	12	362.11	331.08	9,38
15.32	5	376.52	345.69	8,92
15.33	27	326.26	300.25	8,66
15.34	3	356.48	384.73	-7,34
15.35	44	419.34	450.37	-6,89
15.36	8	456.02	490.48	-7,03
15.37	3	392.49	362.38	8,31

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 Kauno miesto sav. nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2015 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodu. Metodo esmė yra ta, kad vertinimo metu apskaičiuota pinigų suma, gauta iš vertinamų statinių nuomos bei kapitalizavimo normos apskaičiavimo ir taikymo, parodo turto ekonominį naudingumą.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus, panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas bei 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 mokestinės vertės patikslinimo (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 str.) nustatant komercinio turto vertes lyginamuoju bei pajamų metodais, dažniausiai pasirenkamos rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, kaip labiau pagrįstos bei labiau atspindinčios rinkos būklę. Atlikus analizę ir palyginus individualiu vertinimo būdu nustatytas komercinio turto rinkos vertes su projektinėmis, nustatytomis masinio vertinimo būdu, daroma išvada, kad masinio vertinimo rezultatas, t. y. vertės nustatytos lyginamuoju metodu, yra artimesnės individualaus vertintojo nustatytomis atskirų komercinių objektų vertėms.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, paskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinius neapibrėžtumus, taip pat į nuomos rinkos duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, manome, jog lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, jog Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, kuriais remiantis atliekami vertės skaičiavimai yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str.1 dalies 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, taip pat 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 (kv. m);
- kita charakteristika, nurodyta modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

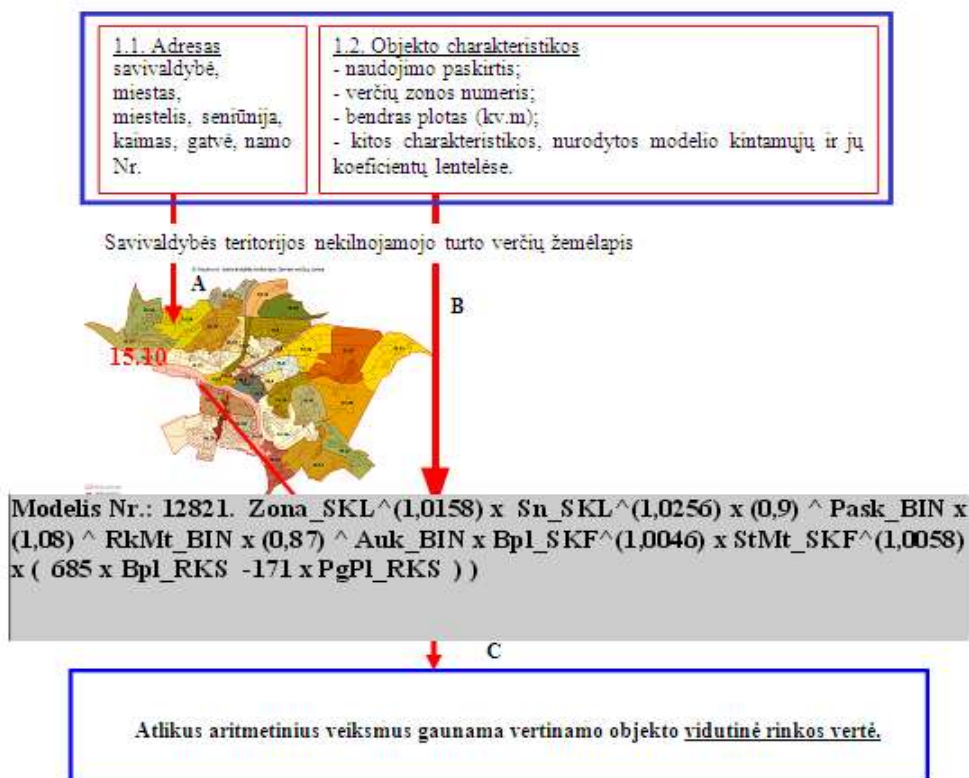
Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas
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	Rūsys	Rūsys
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	- Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al.
Naudojimo paskirtis	- administracinė;
Zona	- 15.1;
Aukštas, kuriame yra patalpa	- 1-mas;
Statybos metai	-1995
Šildymas	-centrinis
Sienų tipas	- mūras;
Vandentiekis	-miesto;
Objekto bendras plotas m ²	- 191,45;
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 25,4.

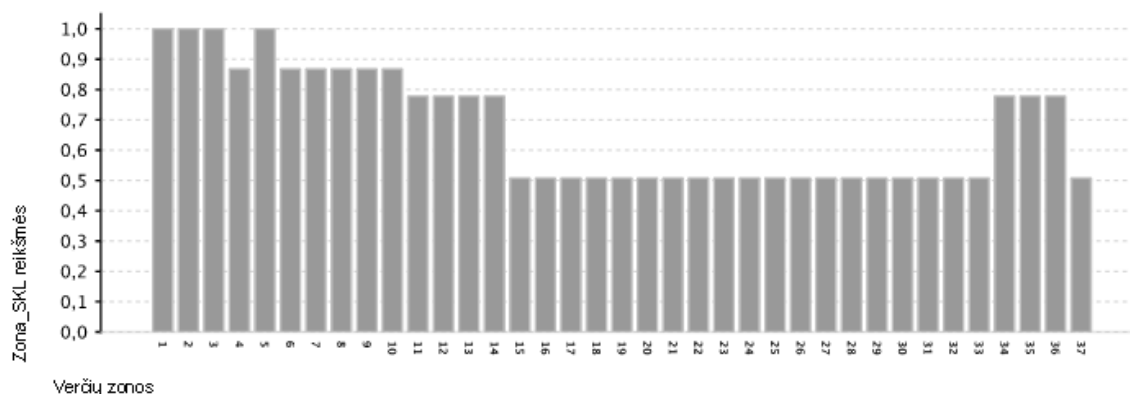
Administracinės ir gydymo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12821. $Zona_SKL^{(1,0158)} \times Sn_SKL^{(1,0256)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0046)} \times StMt_SKF^{(1,0058)} \times (685 \times Bpl_RKS - 171 \times PgPl_RKS)$

Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al. yra 15.1 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapio pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., poskyryje „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

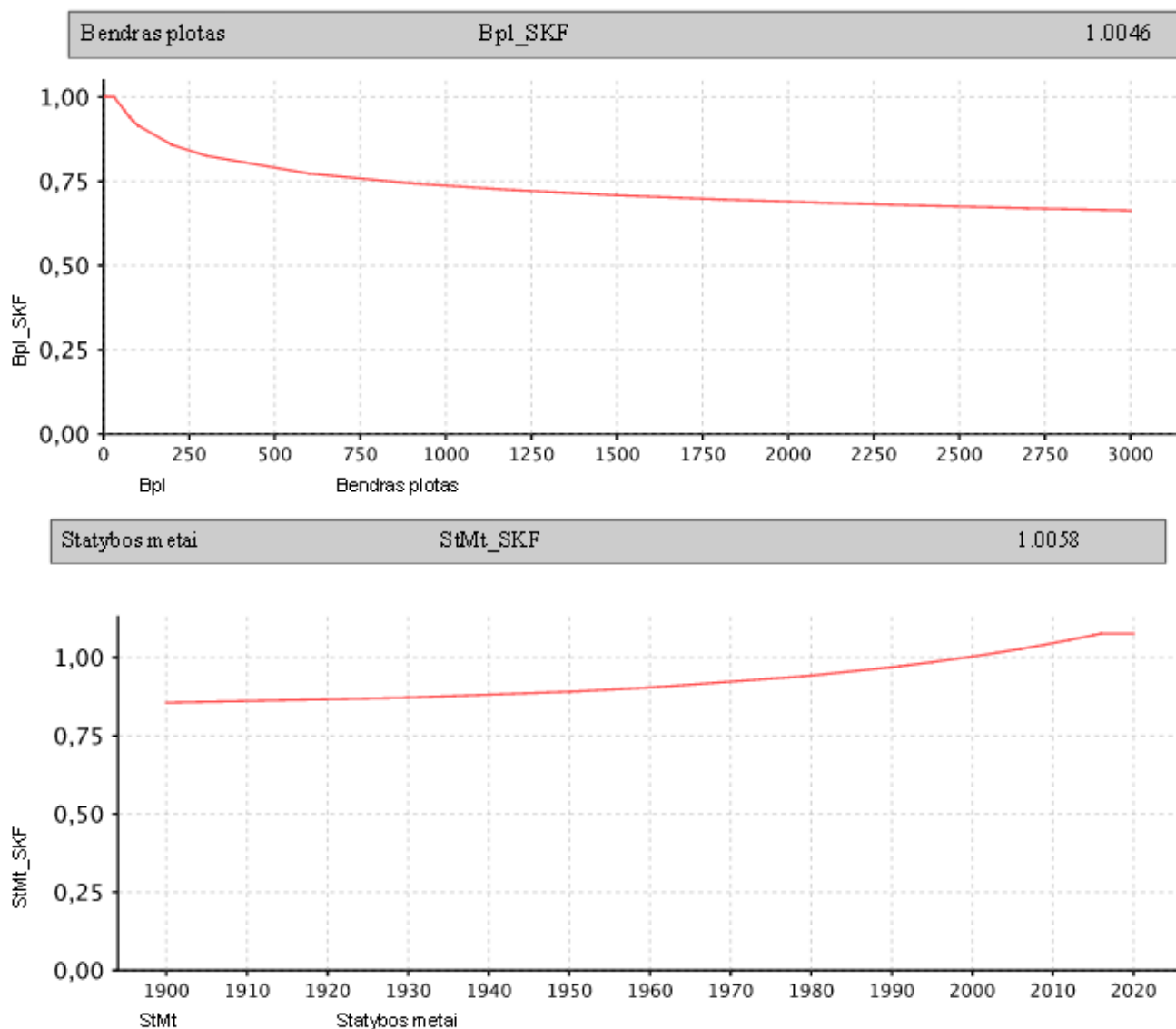


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0256	
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				



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

$$S = 1^{(1,0158)} \cdot 1^{(1,0256)} \cdot (0,9)^0 \cdot (1,08)^0 \cdot (0,87)^0 \cdot 0,86^{(1,0046)} \cdot 1,0^{(1,0058)} \cdot (685 \cdot 191,45 - 171 \cdot 25,4)$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 0,859403552 \cdot 1 \cdot 126799,85;$$

$$S = 108972,24 \text{ EUR, suapvalinus } 109\,000 \text{ EUR.}$$

Išvada. Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al. administracinės paskirties patalpų, esančių 1–me aukšte, mūriniame pastate, 191,45 kv. m bendro ploto, 25,4 kv. m pagalbinių plotų vidutinė rinkos vertė yra 109 000 EUR.

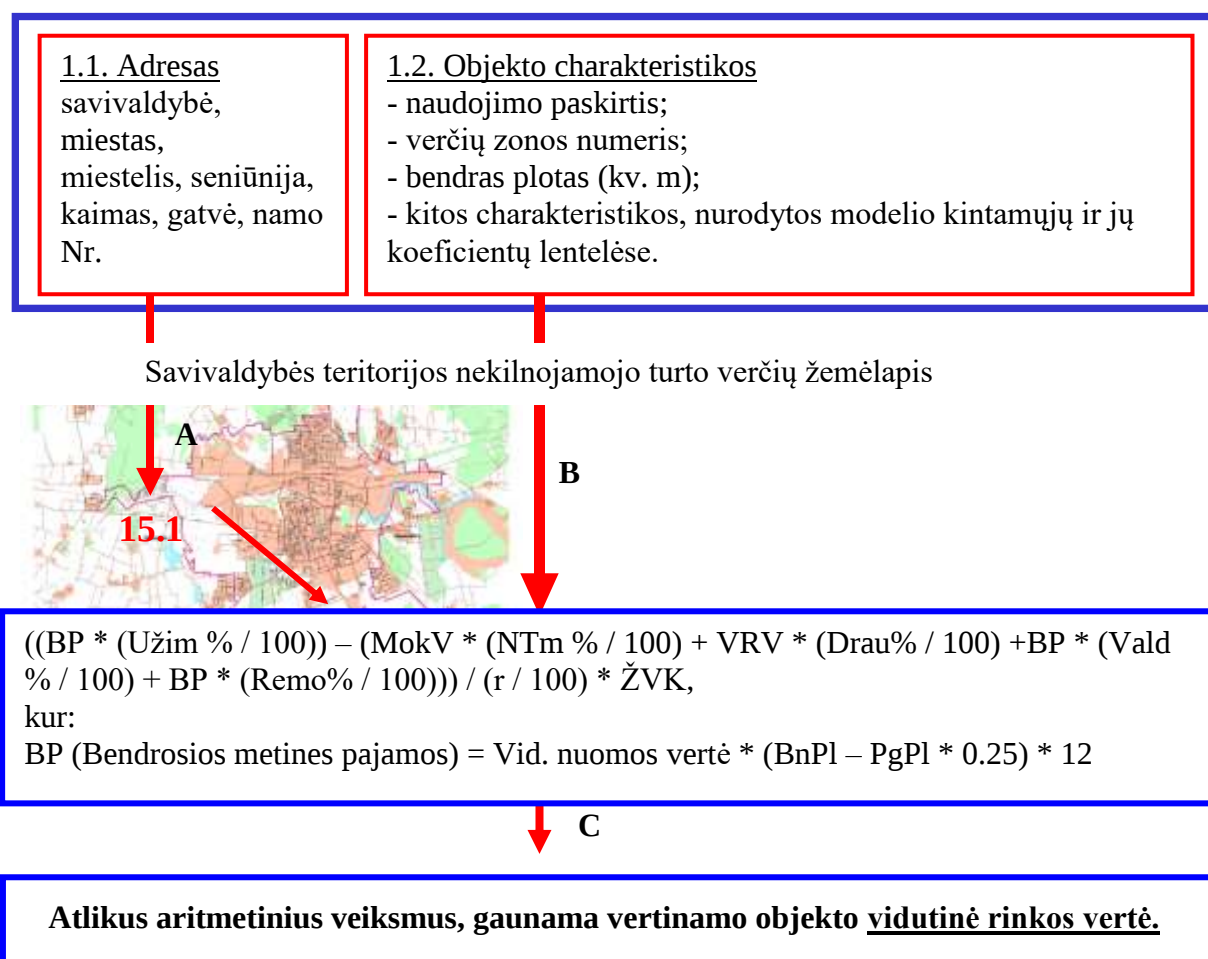
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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

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

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

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“).
3. Pagal objekto 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 charakteristikos:

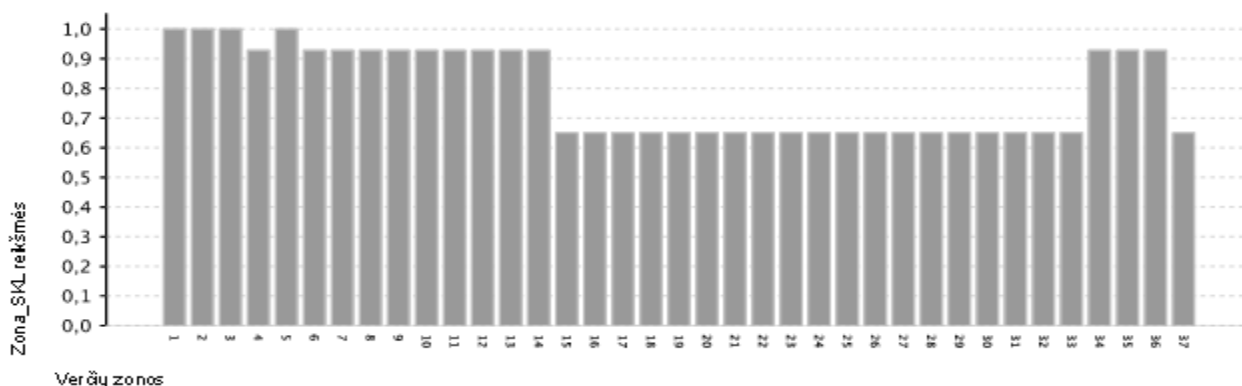
Adresas	- Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al.
Naudojimo paskirtis	- administracinė;
Zona	- 15.1;
Aukštas, kuriame yra patalpa	- 1-mas;
Statybos metai	-1995
Šildymas	-centrinis
Sienų tipas	- mūras;
Vandentiekis	-miesto;
Objekto bendras plotas m ²	- 191,45;
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 25,4.

Administracinės ir gydymo paskirties grupės pajamų naudojimo vertinimo modelis yra toks:

Modelis Nr.: 6451. $Zona_SKL^{(1,0158)} \times Sn_SKL^{(1,0256)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0046)} \times StMt_SKF^{(1,0058)} \times 7,08$

Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al. yra 15.1 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapiu pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje pateiktus ataskaitos 4.3.2. papunktyje „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



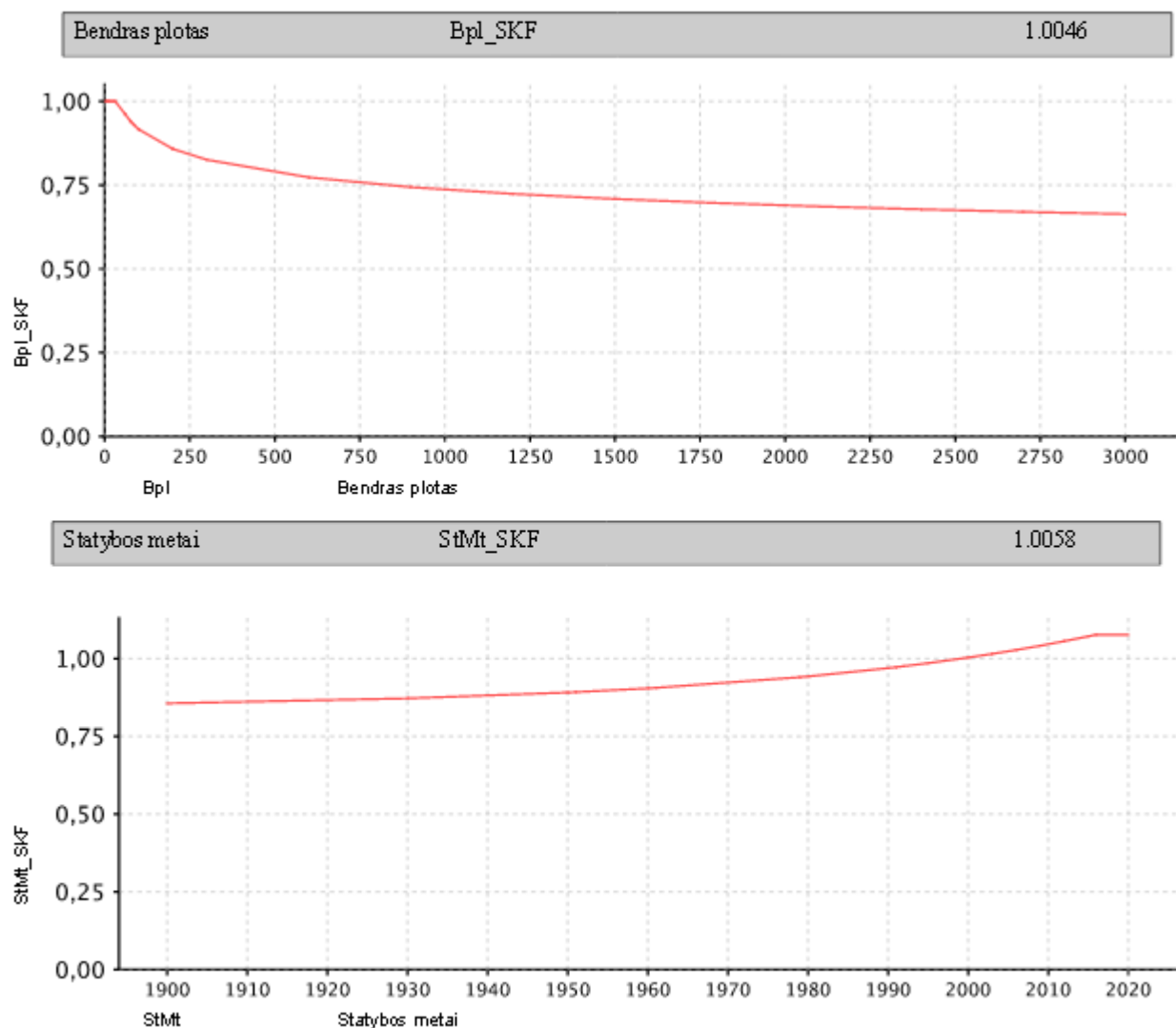
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0256	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.89	Kitos medžiagos	0.64	Medis su karkasu	0.68
Metas 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		



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

$$S = 1^{(1,0158)} \cdot 1^{(1,0256)} \cdot (0,9)^{0} \cdot (1,08)^{0} \cdot (0,87)^{0} \cdot 0,86^{(1,0046)} \cdot 1,0^{(1,0058)} \cdot 7,08;$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 0,859403552 \cdot 1 \cdot 7,08 = 6,08 \text{ EUR.}$$

Kauno m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Administracinė							
Drau%	Draulinio išlaidų procentas								0,05
1	Esąsiskaitinio norma								
151	9	152	9	153	9	154	9	155	9
154	9	157	9	158	9	159	9	1510	9
1511	9	1512	9	1513	9	1514	9	1515	9,5
1514	9,5	1517	9,5	1518	9,5	1519	9,5	1520	9,5
1521	9,5	1522	9,5	1523	9,5	1524	9,5	1525	9,5
1524	9,5	1527	9,5	1528	9,5	1529	9,5	1530	9,5
1531	9,5	1532	9,5	1533	9,5	1534	9	1535	9
1534	9	1537	9,5						
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas								1
Remo%	Remonto išlaidų procentas								1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas								1
Užim%	Užimtumo procentas								
151	90	152	90	153	90	154	90	155	90
154	90	157	90	158	90	159	90	1510	
1511	90	1512	90	1513	90	1514	90	1515	85
1514	85	1517	85	1518	85	1519	85	1520	85
1521	85	1522	85	1523	85	1524	85	1525	85
1524	85	1527	85	1528	85	1529	85	1530	85
1531	85	1532	85	1533	85	1534	90	1535	90
1534	90	1537	85						
ŽVK	Žemės vertės įties koeficientas								0,84
Paskirtis:		Gydyimo							
Drau%	Draulinio išlaidų procentas								0,05
1	Esąsiskaitinio norma								
151	9	152	9	153	9	154	9	155	9
154	9	157	9	158	9	159	9	1510	9
1511	9	1512	9	1513	9	1514	9	1515	9,5
1514	9,5	1517	9,5	1518	9,5	1519	9,5	1520	9,5
1521	9,5	1522	9,5	1523	9,5	1524	9,5	1525	9,5
1524	9,5	1527	9,5	1528	9,5	1529	9,5	1530	9,5
1531	9,5	1532	9,5	1533	9,5	1534	9	1535	9
1534	9	1537	9,5						
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas								1
Remo%	Remonto išlaidų procentas								1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas								1
Užim%	Užimtumo procentas								
151	90	152	90	153	90	154	90	155	90
154	90	157	90	158	90	159	90	1510	90
1511	90	1512	90	1513	90	1514	90	1515	85
1514	85	1517	85	1518	85	1519	85	1520	85
1521	85	1522	85	1523	85	1524	85	1525	85
1524	85	1527	85	1528	85	1529	85	1530	85
1531	85	1532	85	1533	85	1534	90	1535	90
1534	90	1537	85						
ŽVK	Žemės vertės įties koeficientas								0,84

Atliekami skaičiavimai:

$$BP=6,08*(191,45-25,4*0,25)*12 = 13504,90 \text{ EUR.}$$

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

$S = ((13504,90 \cdot (90/100)) - (107000 \cdot (1/100) + 108000 \cdot (0,05/100) + 13504,90 \cdot (1/100) + 13504,90 \cdot (1/100))) / (9/100) \cdot 0,84 = 100429.58 \text{ EUR, priimame } 100\,400 \text{ EUR.}$

Išvada. Kauno m. sav., Kauno m., Laisvės al. administracinės paskirties patalpų, esančių 1–me aukšte, mūriniame pastate, 191,45 kv. m bendro ploto, 25,4 kv. m pagalbinio ploto vidutinė rinkos vertė apskaičiuota naudojant pajamų metodą yra 100 400 EUR.

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Kauno miesto 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 įstatymas;
4. Turto ir verslo vertinimo metodika;
5. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės;
6. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
7. Lietuvos Respublikos finansų 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
8. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2010 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-244 „Dėl vietovės pataisos koeficientų ir nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vertinimo duomenų“;
9. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“;
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2010;
11. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2011;
12. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2012;
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
14. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
15. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. 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;

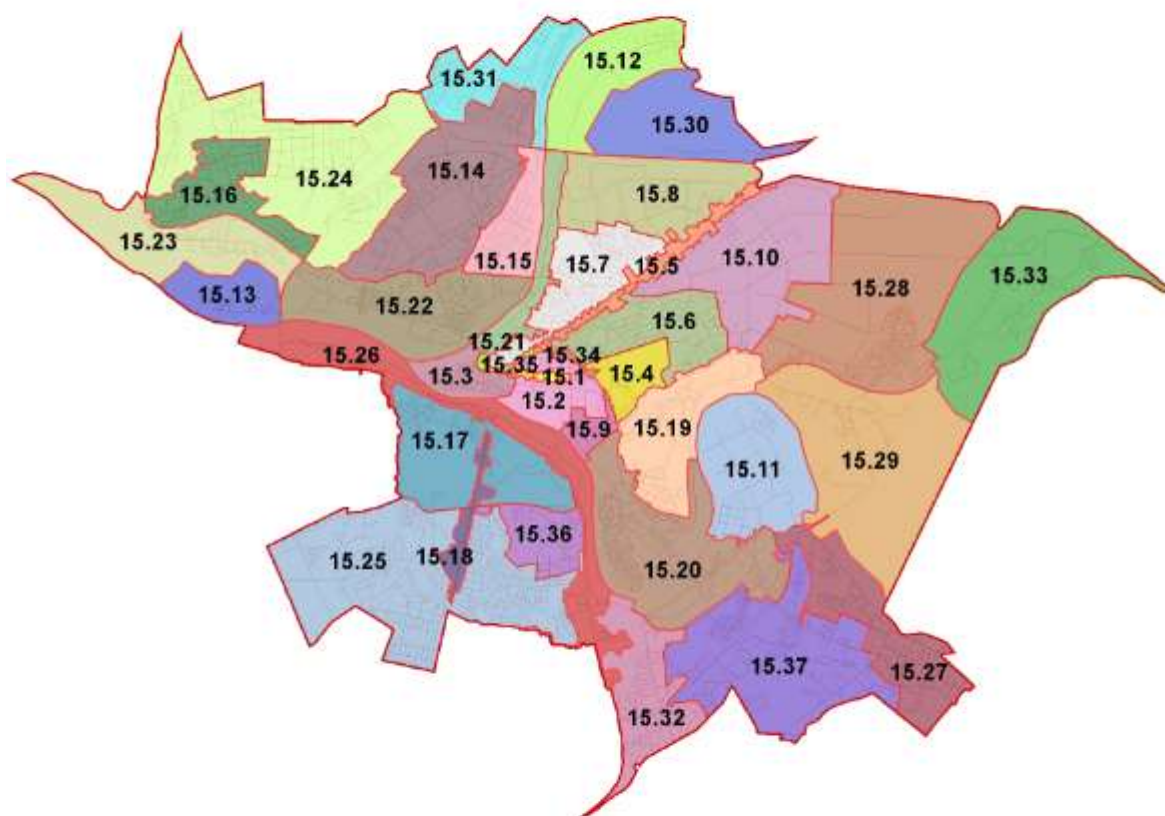
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, 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. Kauno miesto sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Kauno m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:80.000



Suapibindanti žemėlapis

-  Savivaldybės riba
-  Verčių zonos riba
-  Verčių zonos Nr.
-  Gatvės

RENGĖJAS:



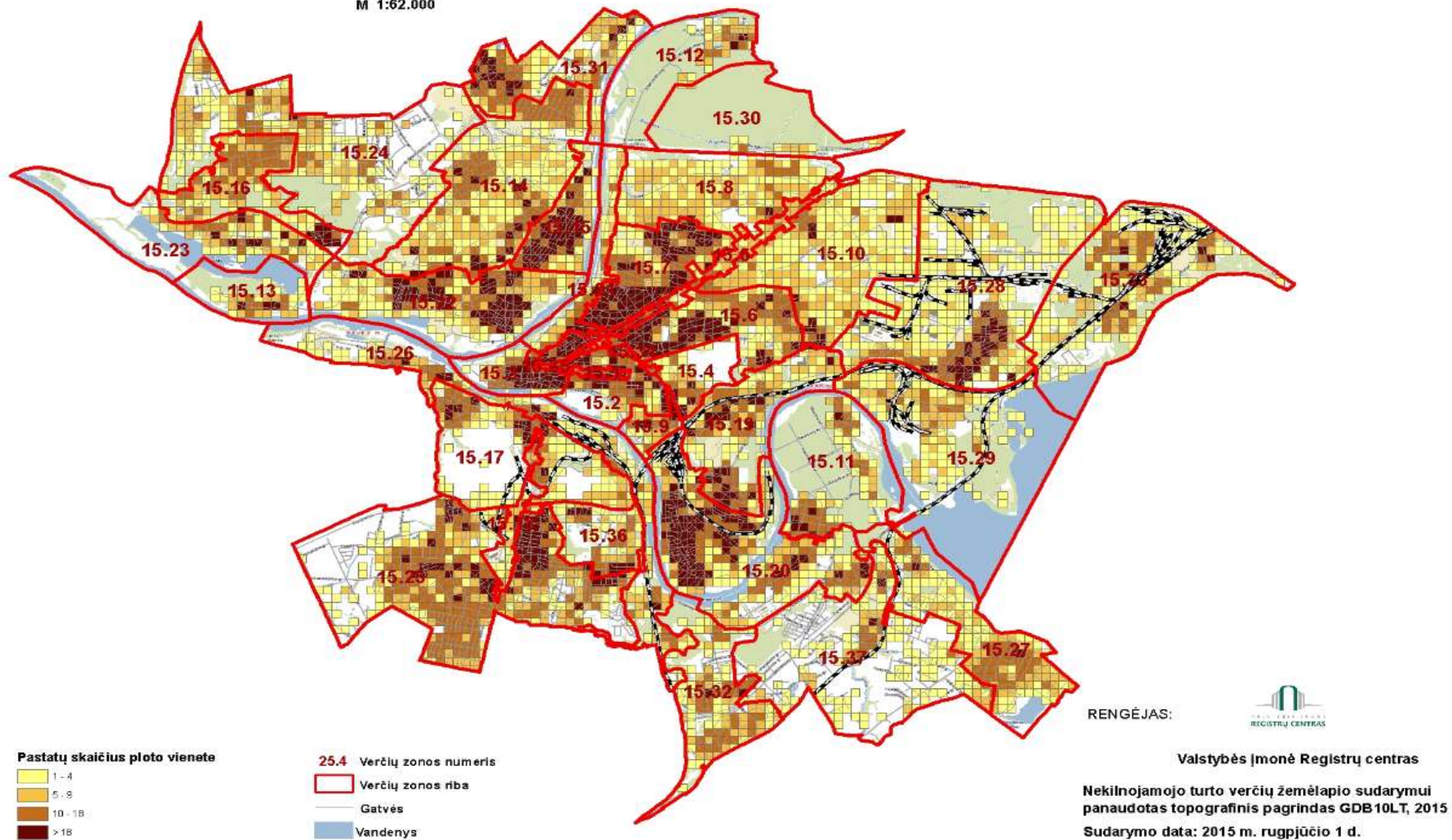
Valstybės įmonė Registrų centras

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

10.2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Kauno miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

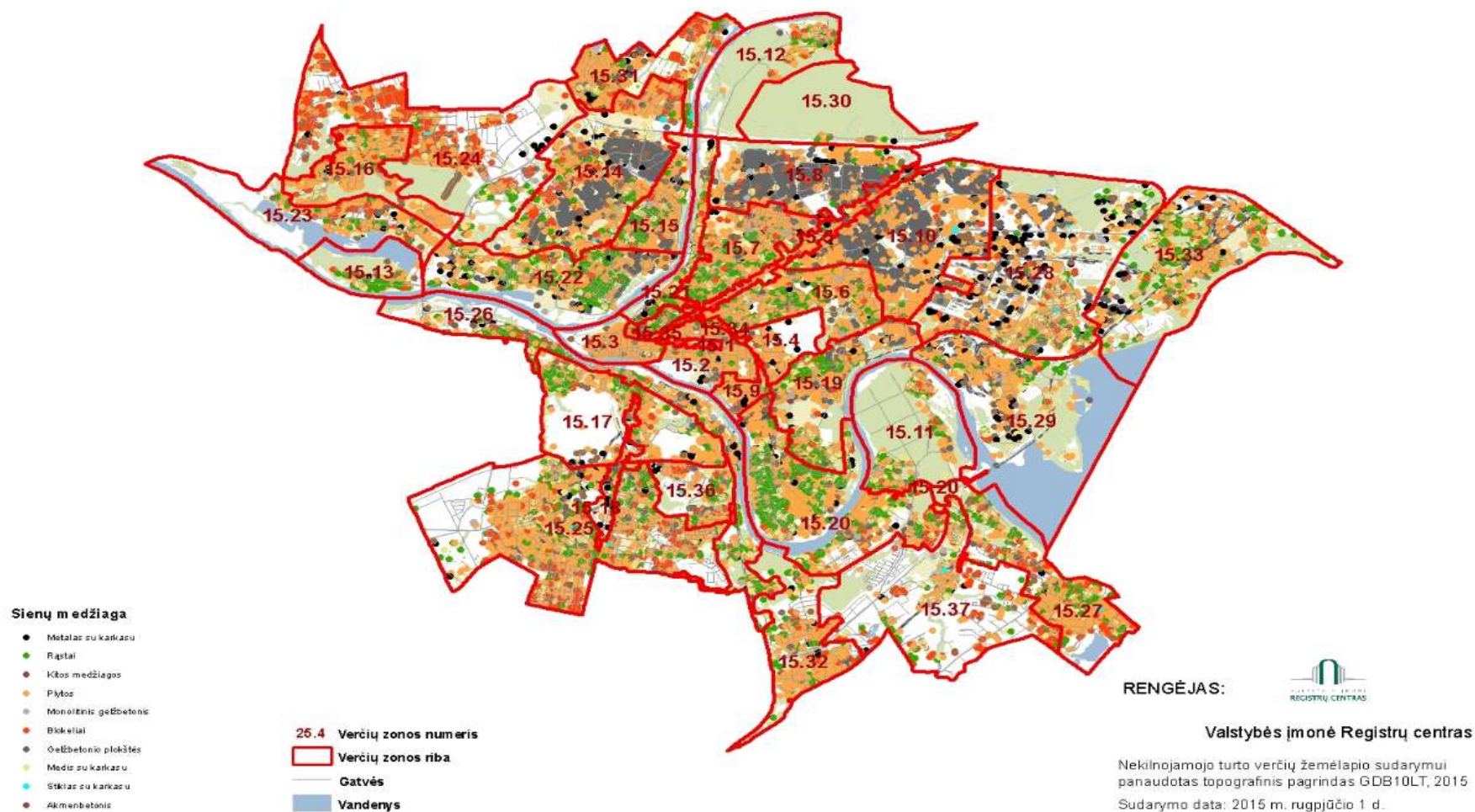
M 1:62.000



10.3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Kauno miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:68.000



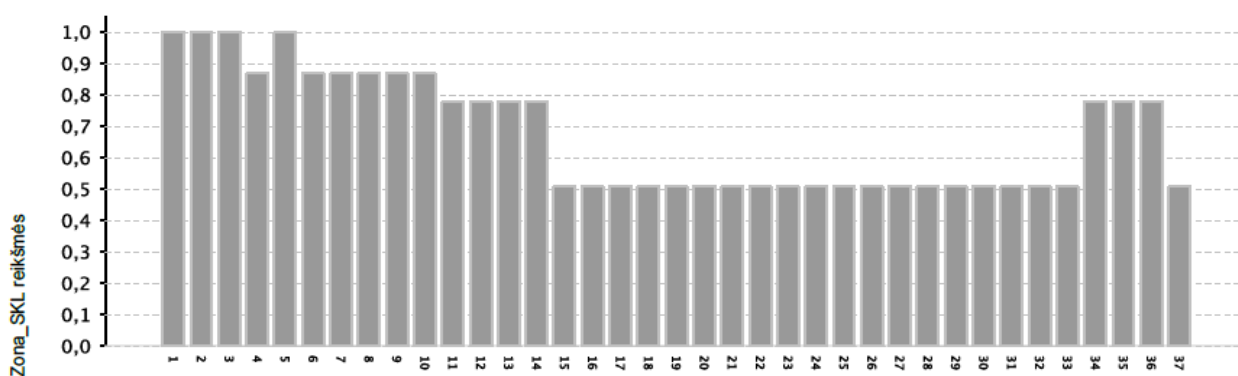
10.4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12821. $Zona_SKL^{(1,0158)} \times Sn_SKL^{(1,0256)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0046)} \times StMt_SKF^{(1,0058)} \times (685 \times Bpl_RKS - 171 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

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		

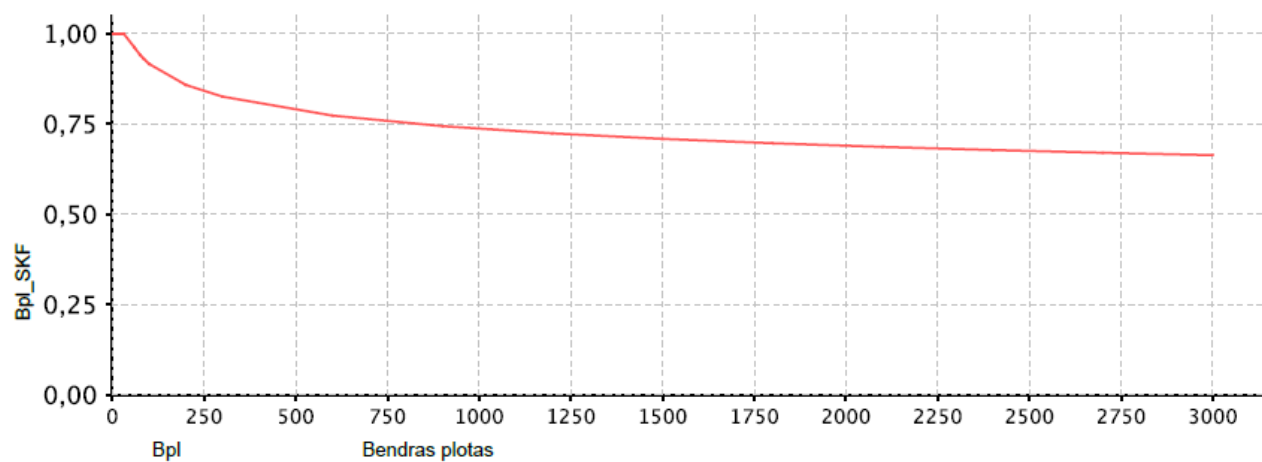
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

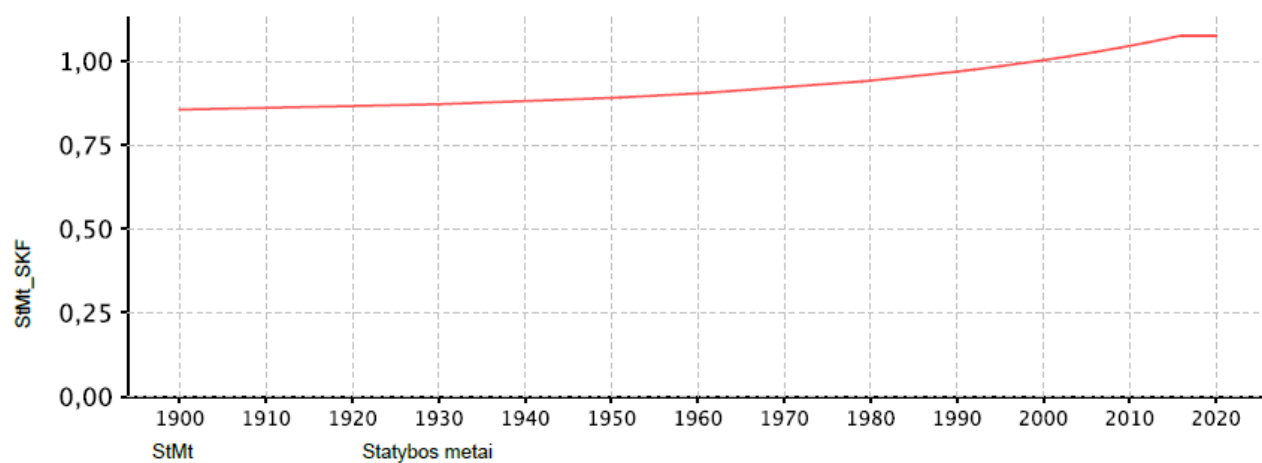
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0046	
----------------	--	---------	--	--------	--

VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Kauno m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)



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

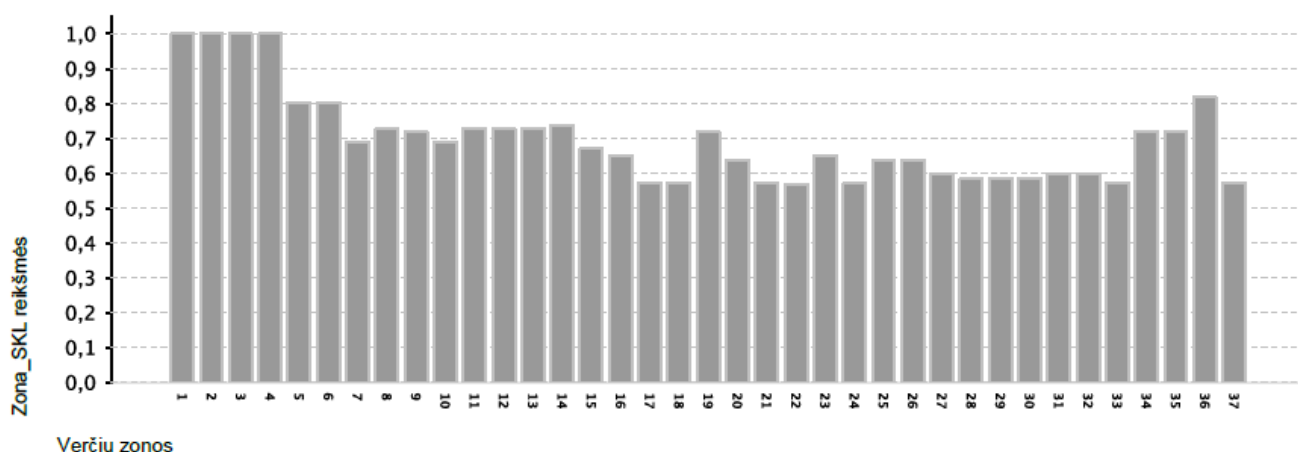


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 12816. Zona_SKL^{^(1,0114)} 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 (537 x Bpl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0434	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.91	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.91	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		

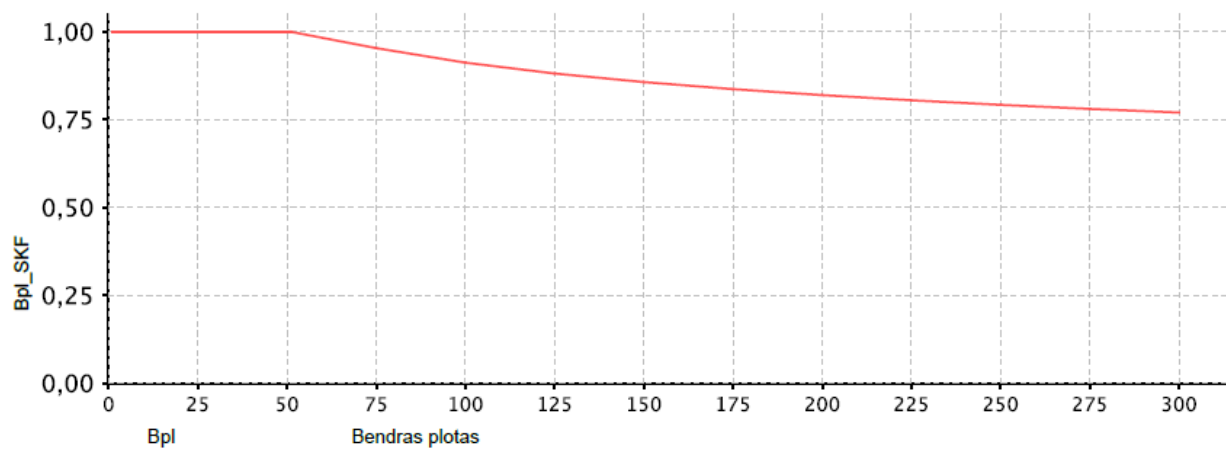
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN	Pagrindas: 0.96
1-1	1.0		

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

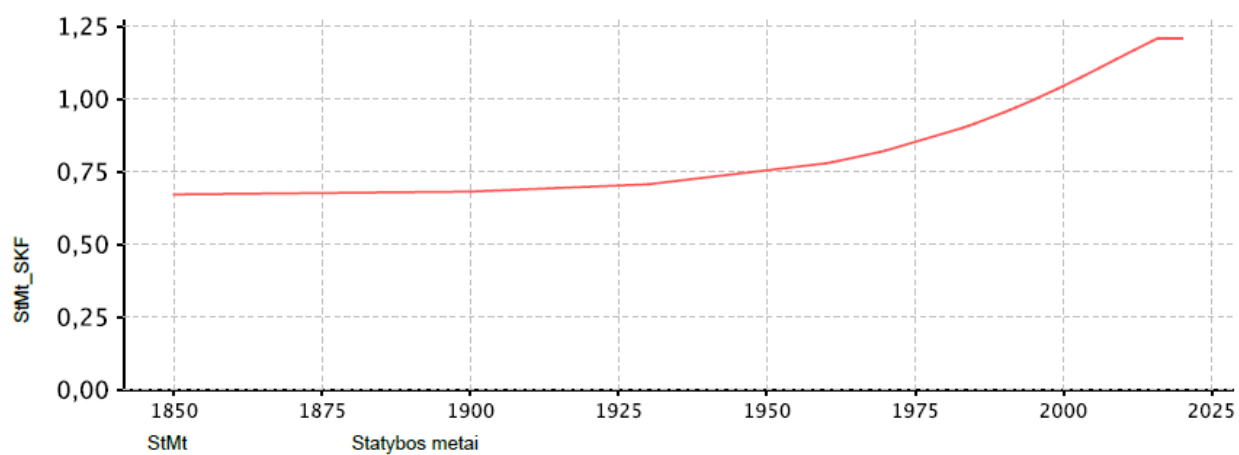
Bendras plotas		Bpl_SKF	1.0647
----------------	--	---------	--------

VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Kauno m. sav.

Bendrabučiai



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

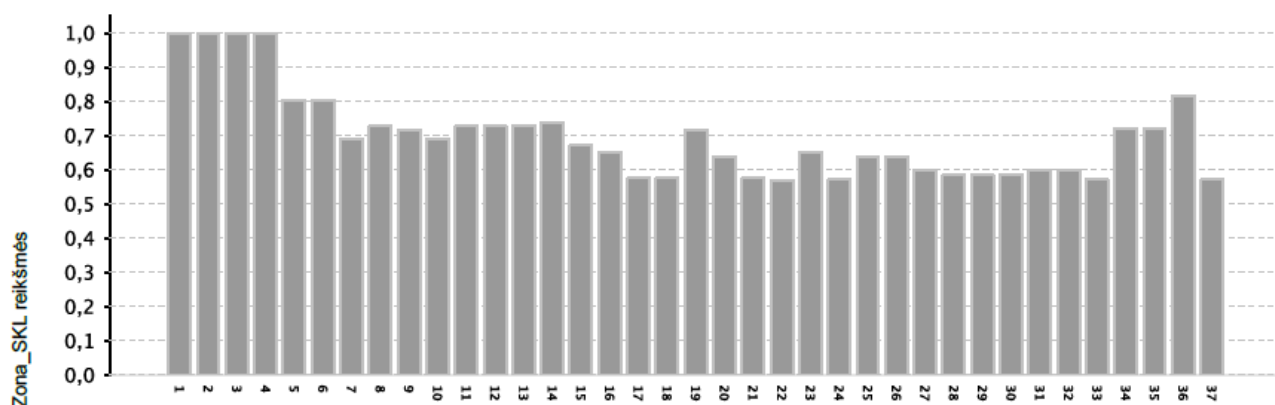


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Butai

Modelis Nr.: 12811. $Zona_SKL^{(1,0114)} \times Sn_SKL^{(1,0434)} \times (1,12)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times (0,95)^{Auk1_BIN} \times (0,96)^{AukV_BIN} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0647)} \times StMt_SKF^{(1,0172)} \times (767 \times Bpl_RKS - 192 \times PgNPl_RKS - 192 \times RūsPl_RKS - 192 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0434	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.91	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.91	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				

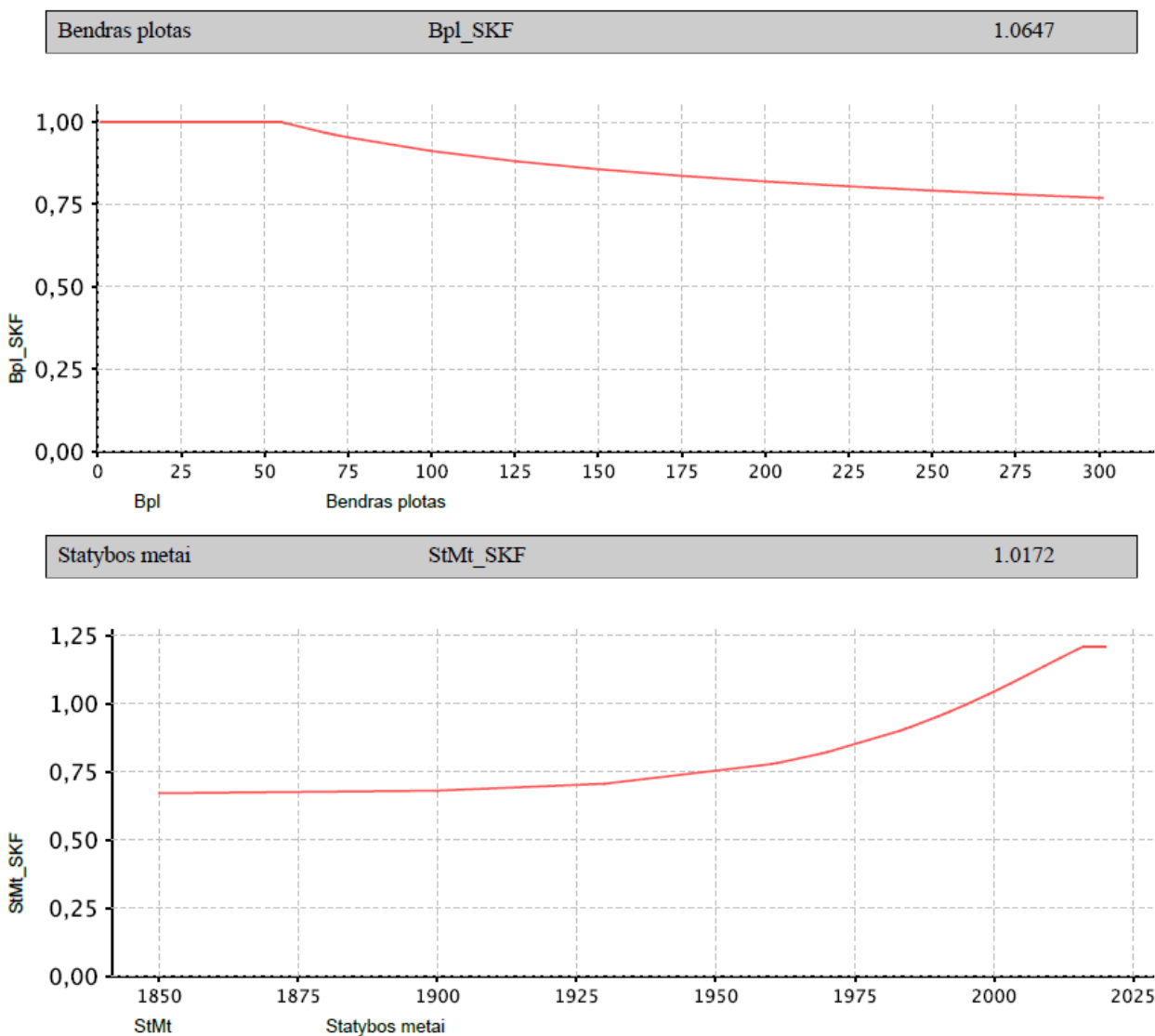
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.87	
0-0	1.0				

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

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.96	
1-1	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

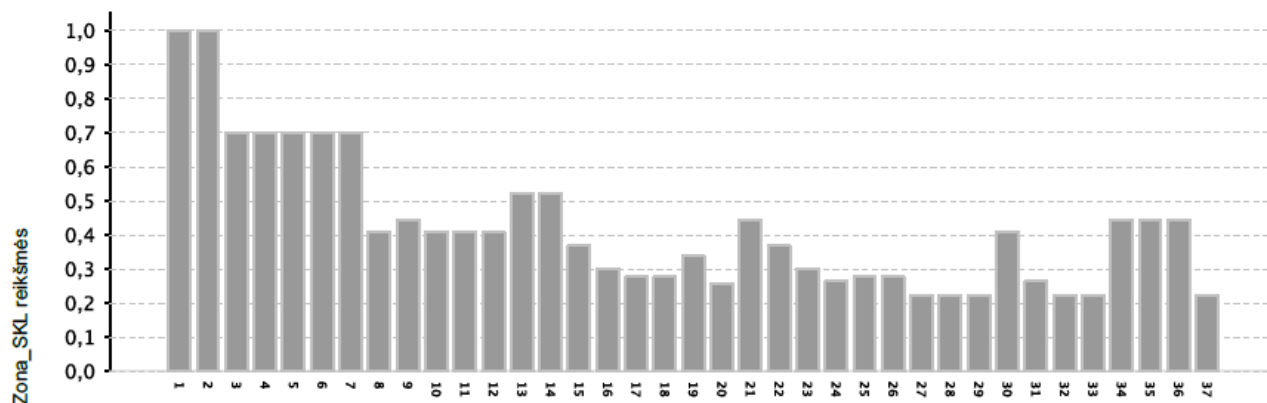


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Garažai

**Modelis Nr.: 12812. $Zona_SKL^{(1,0209)} \times Sn_SKL^{(1,0418)} \times Bpl_SKF^{(1,0026)}$
 $\times StMt_SKF^{(1,0105)} \times (262 \times Bpl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

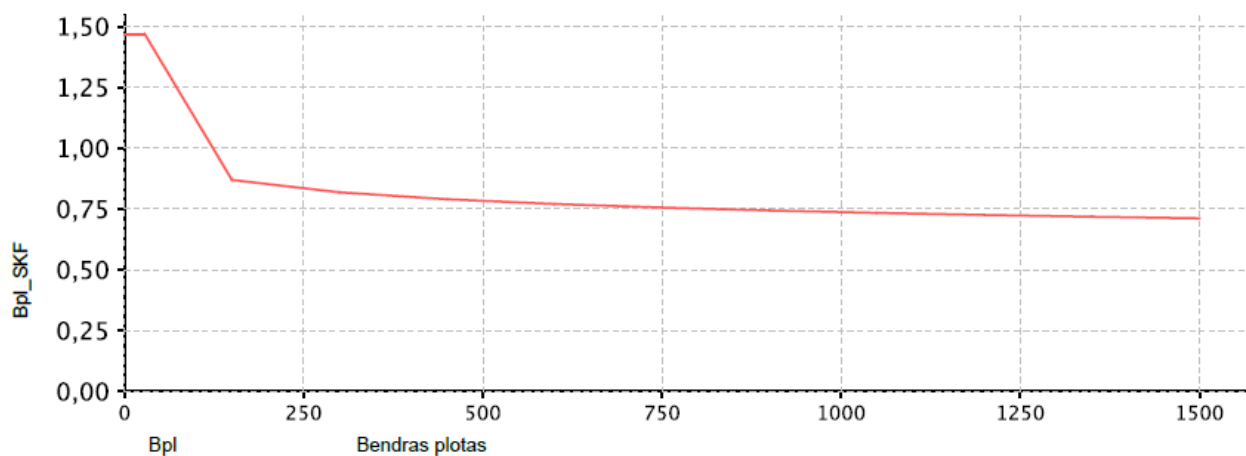


Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

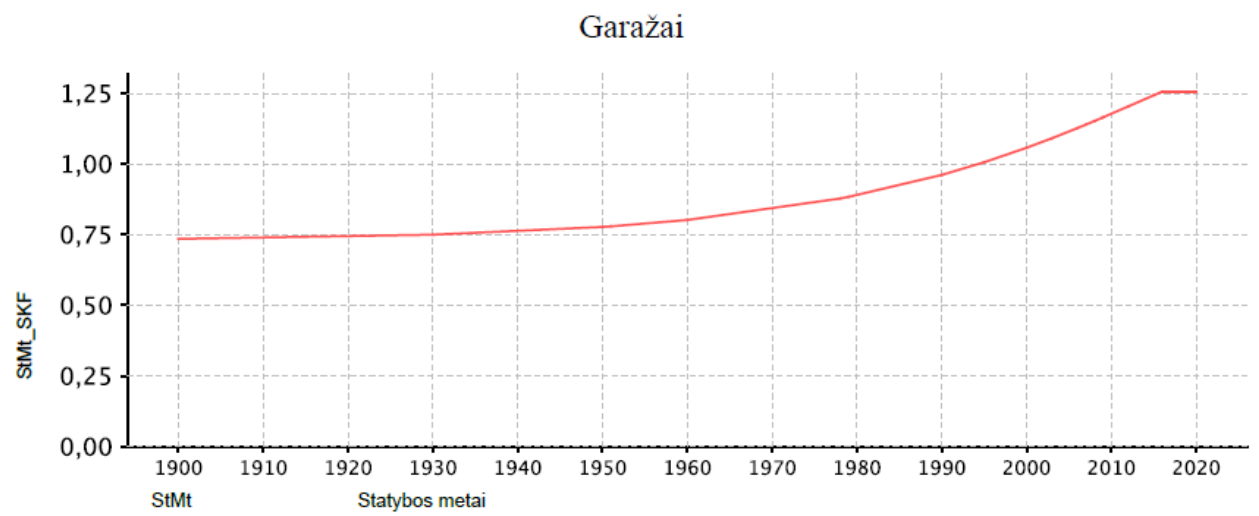
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0418	
Akmenbetonis	0.97	Asbestcementis su karkasu	0.47	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.47	Metalas su karkasu	0.25
Molis	0.25	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.47
Plytos	1.0	Rąstai	0.47	Stiklas su karkasu	1.0

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



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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

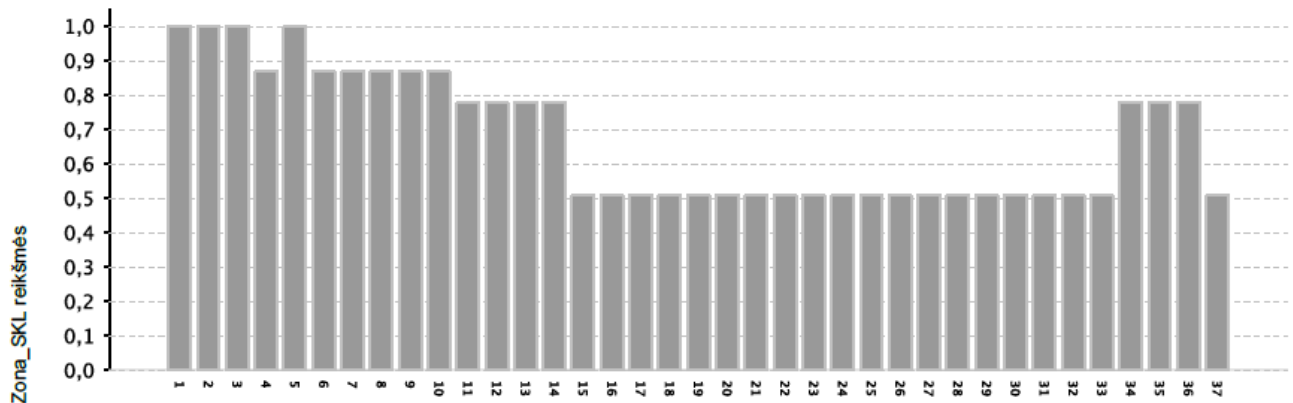


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

**Modelis Nr.: 12814. Zona_SKL^(1,0158) x Sn_SKL^(1,0256) x (1,08)[^]
RkMt_BIN x (0,87)[^] Auk_BIN x Bpl_SKF^(1,0046) x StMt_SKF^(1,0058) x (349
x Bpl_RKS -87 x PgPl_RKS))**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

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

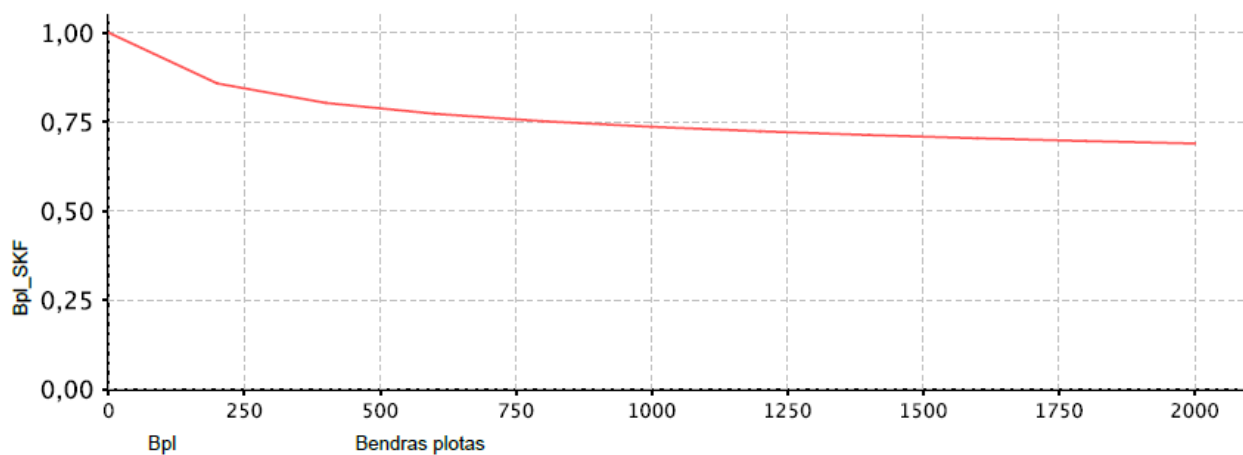
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

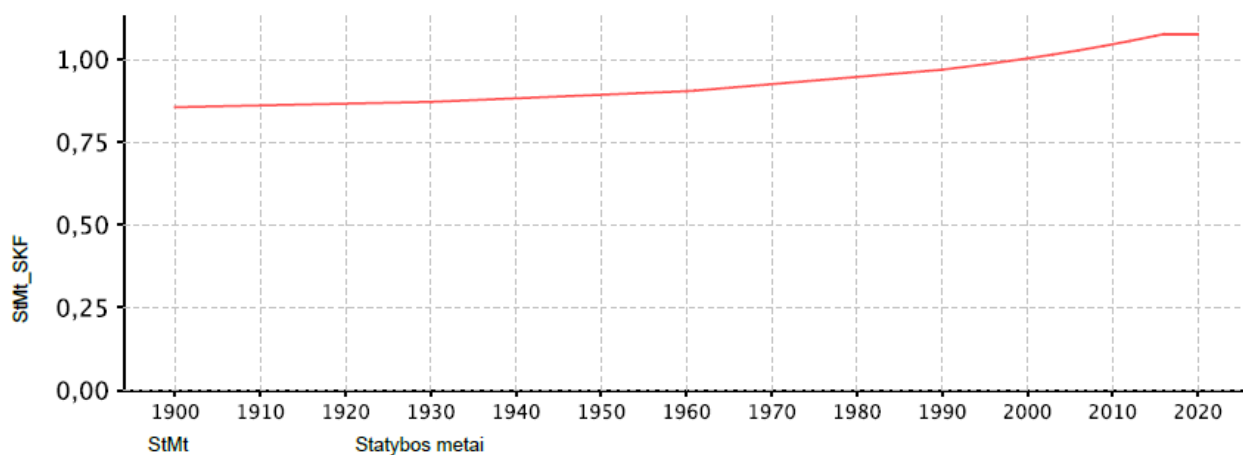
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0046	
----------------	--	---------	--	--------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



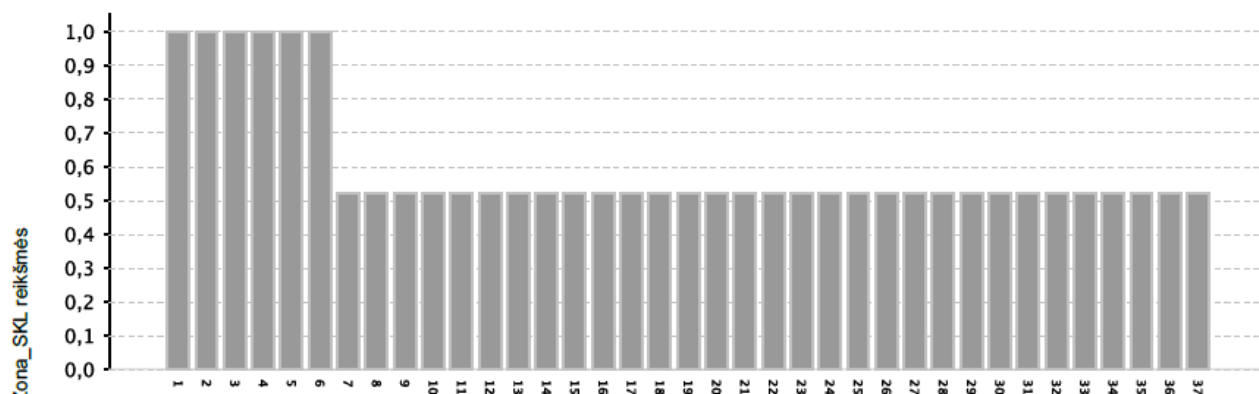
Statybos metai	StMt_SKF	1.0058
----------------	----------	--------



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 12818. $Zona_SKL^{(0,9964)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1,2)^{Šl_BIN} \times Tūris_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (44 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



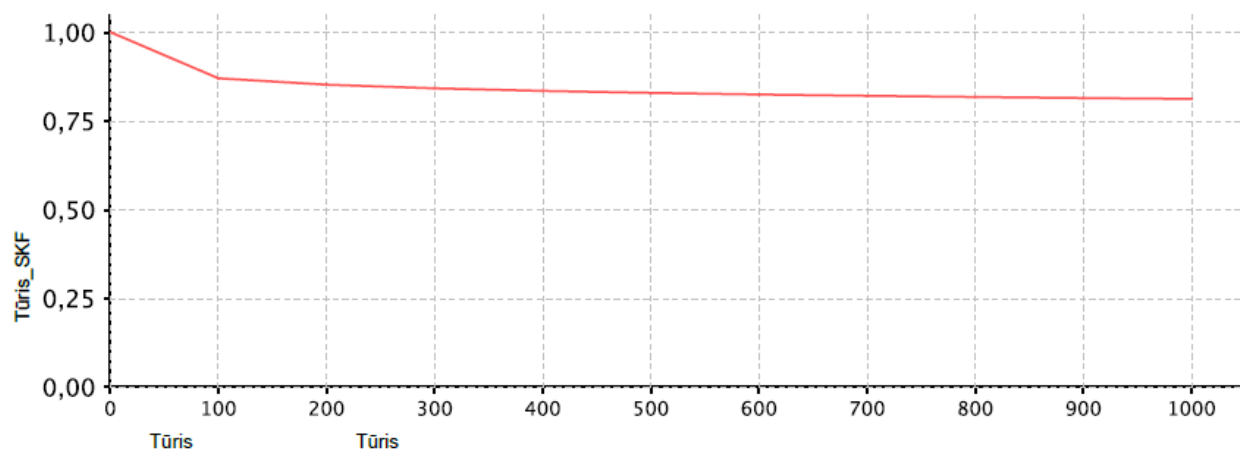
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
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

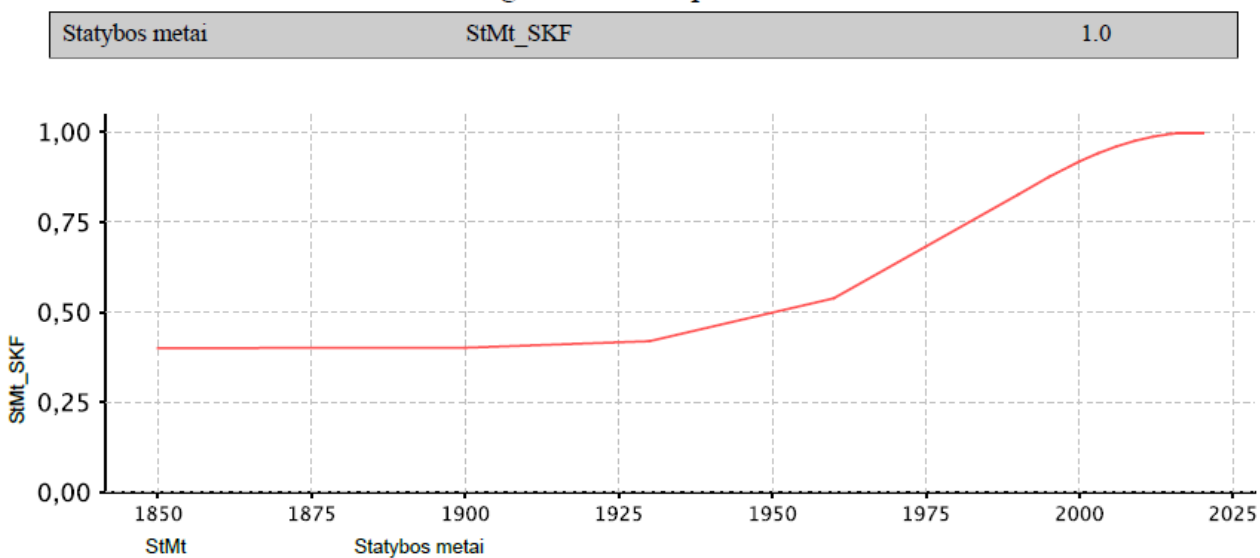
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Tūris	Tūris_SKF
	1.0



VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Kauno m. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

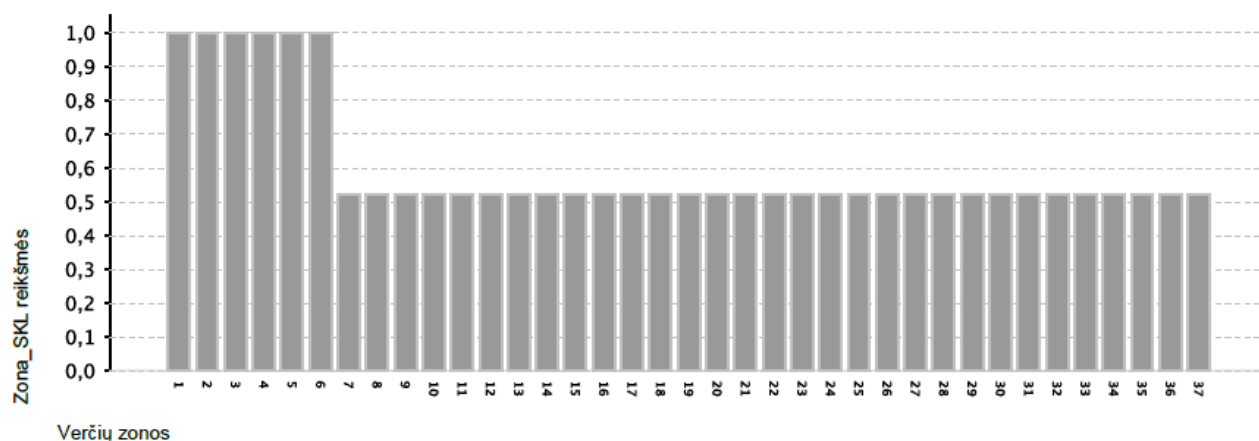


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 12813. $Zona_SKL^{(0,9964)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1,2)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (138 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

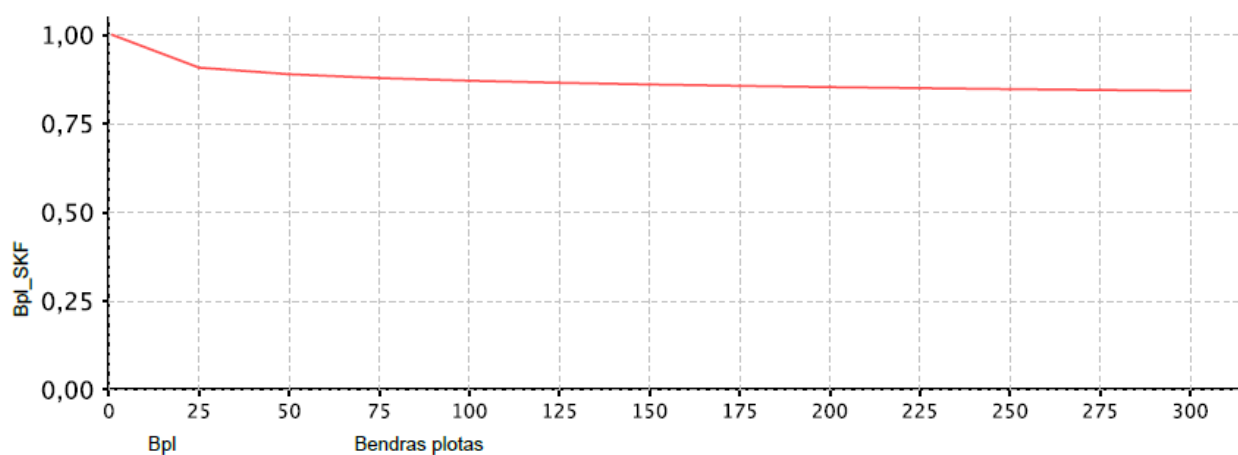


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

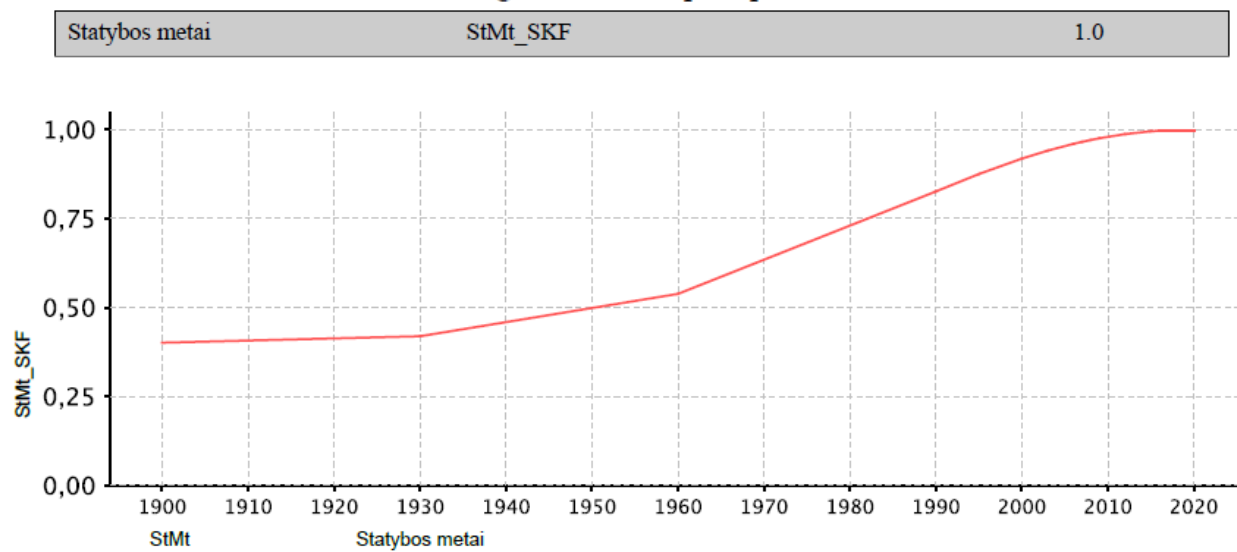
Šildymas		Laipsnis: $Šl_BIN$		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF
	1.0



VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

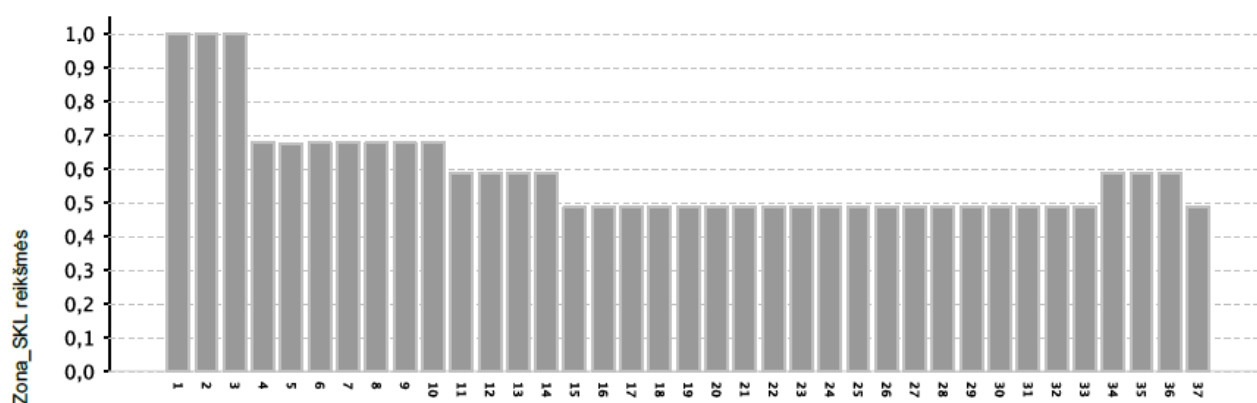


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 12815. $Zona_SKL^{(1,0264)} \times Sn_SKL^{(1,0044)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0085)} \times StMt_SKF^{(1,0755)} \times (519 \times Bpl_RKS - 130 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

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	0.68
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rastai	0.68	Stiklas su karkasu	1.0

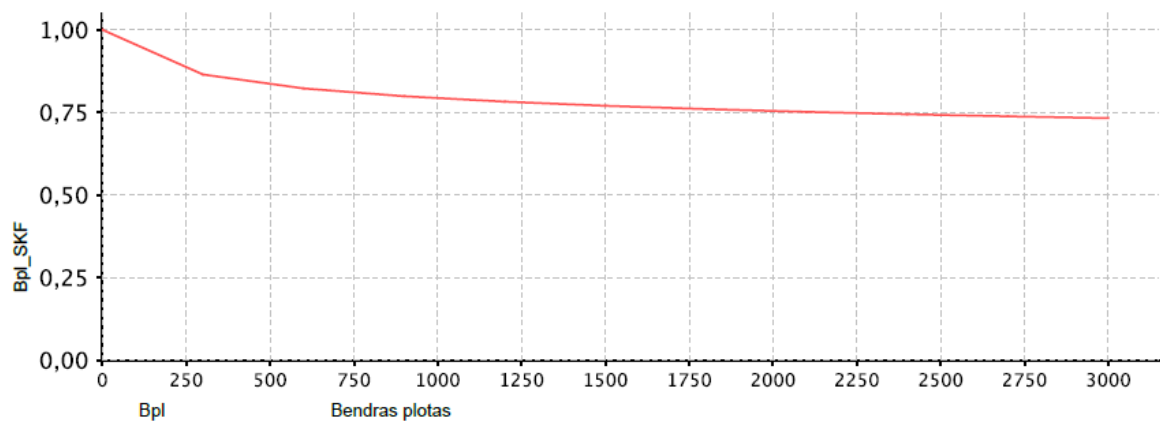
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

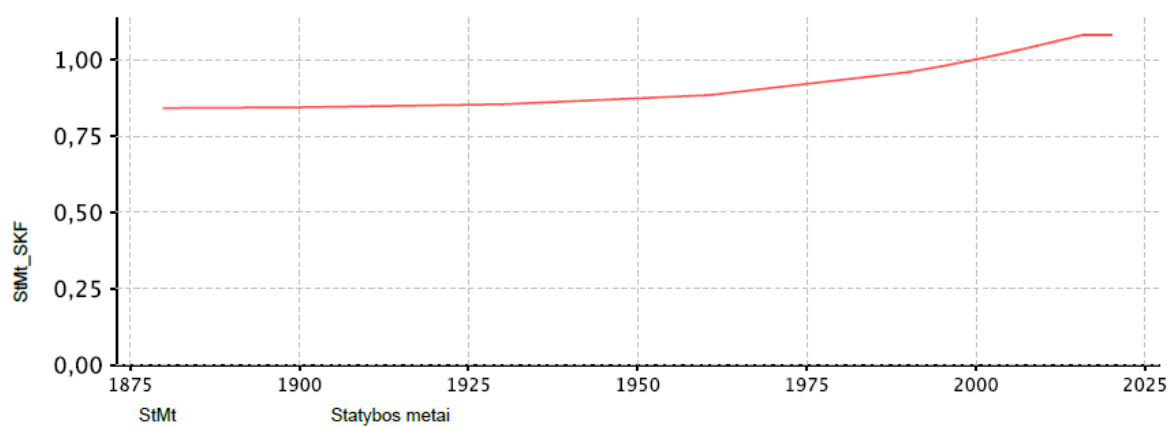
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0085	
----------------	--	---------	--	--------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Poilsio ir sporto



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



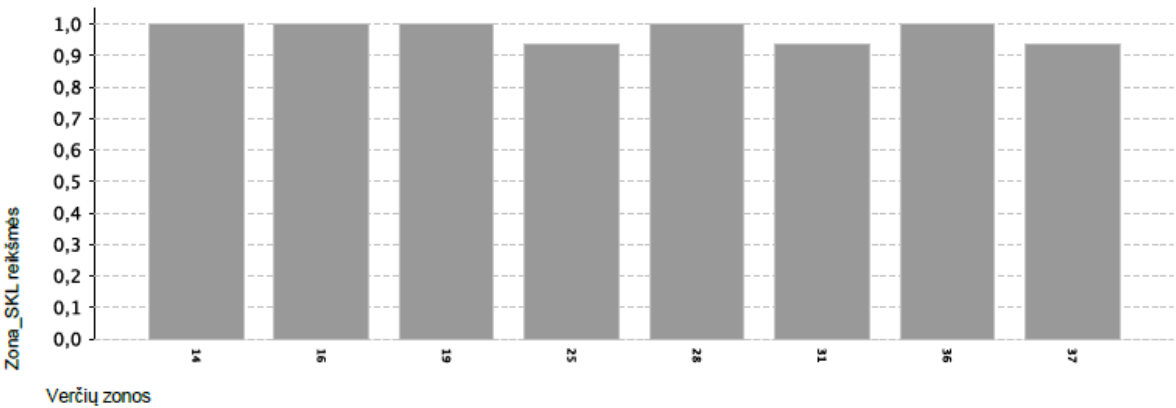
VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Kauno m. sav.

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 12817.

$$Zona_SKL^{(0,9964)} \times Sn_SKL^{(1,018)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0275)} \times StMt_SKF^{(1,0546)} \times (223 \times Bpl_RKS - 56 \times PgPl_RKS)$$

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	Rąstai	0.63	Stiklas su karkasu	1.0

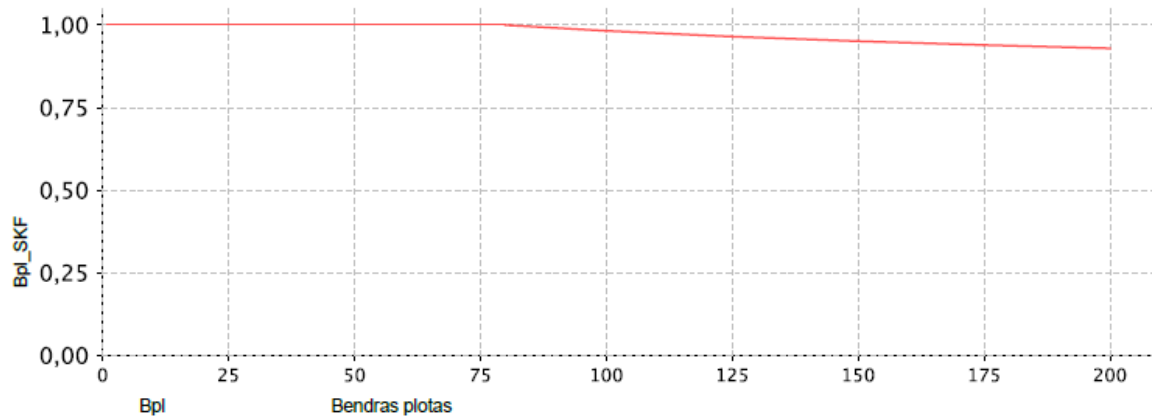
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

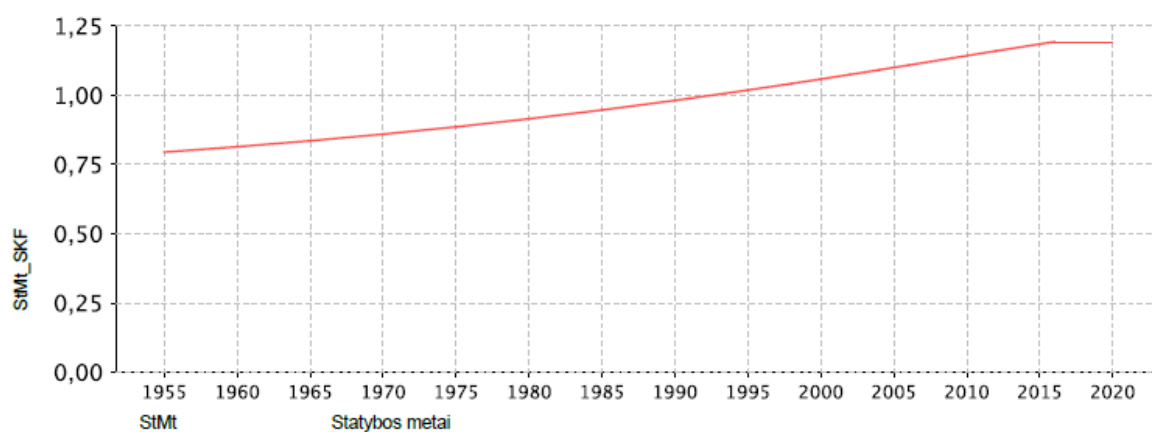
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.0275		
----------------	---------	--	--------	--	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Sodų pastatai



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

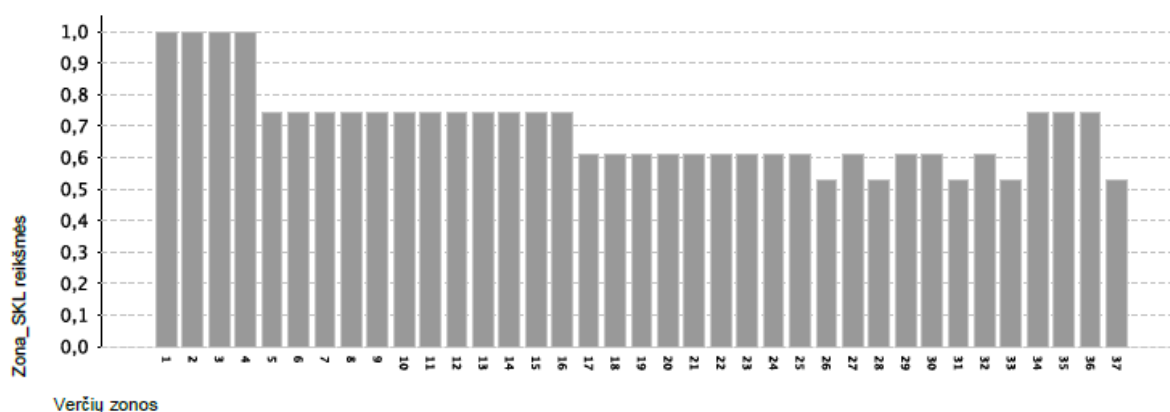


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 12819. $Zona_SKL^{(0,9964)} \times Sn_SKL^{(1,019)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,95)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0247)} \times StMt_SKF^{(0,9974)} \times (503 \times Bpl_RKS - 126 \times PgNPl_RKS - 126 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 126 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.019	
Akmenbetonis	0.94	Asbestocementis 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

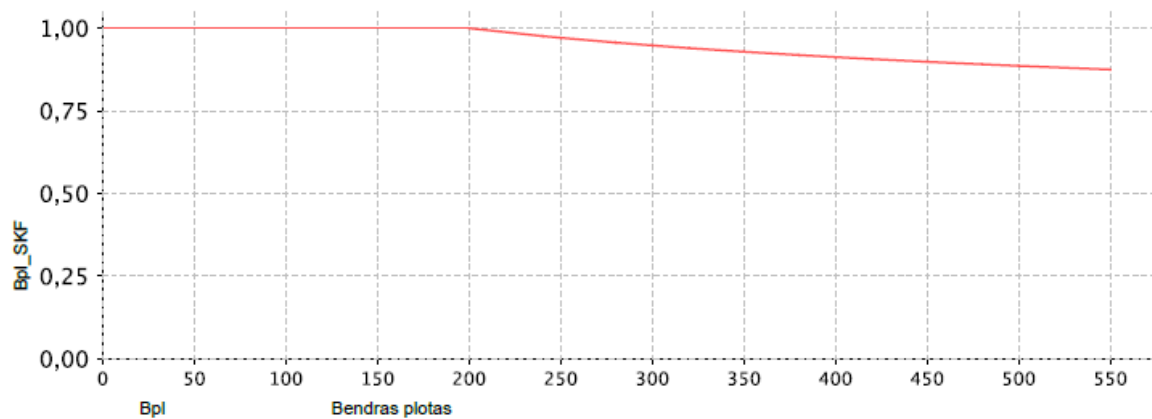
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

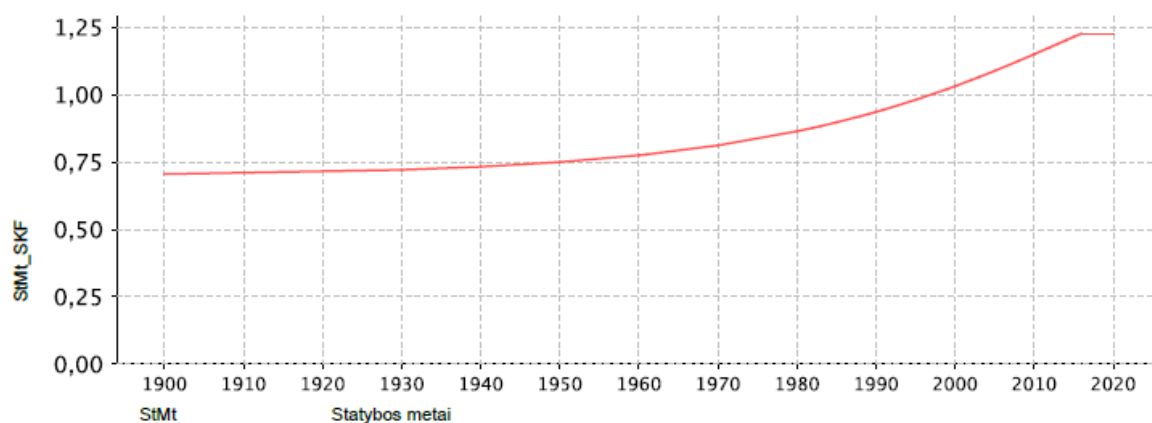
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0247	
----------------	--	---------	--	--------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Vieno-dviejų butų namai



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

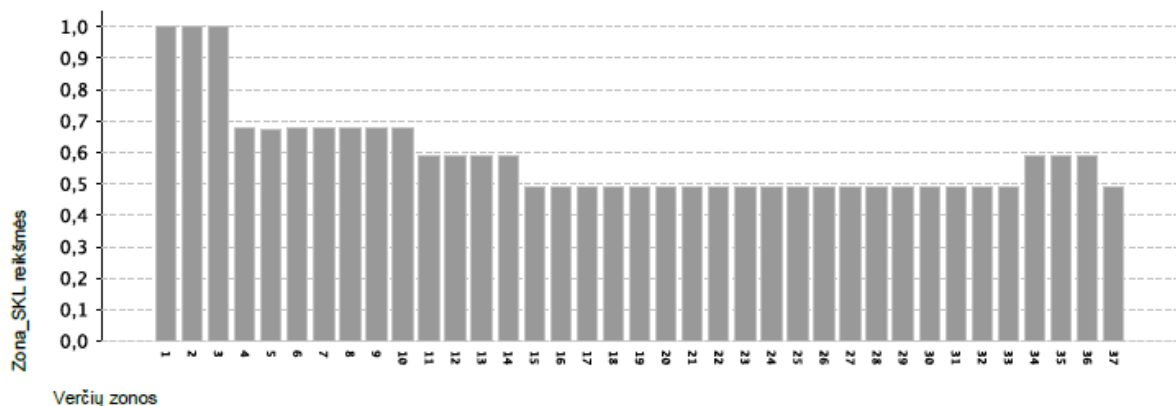


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 12820. $Pask_SKL^{(1,0202)} \times Zona_SKL^{(1,0264)} \times$
 $Sn_SKL^{(1,0044)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0085)} \times$
 $StMt_SKF^{(1,0755)} \times (979 \times Bpl_RKS - 245 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



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

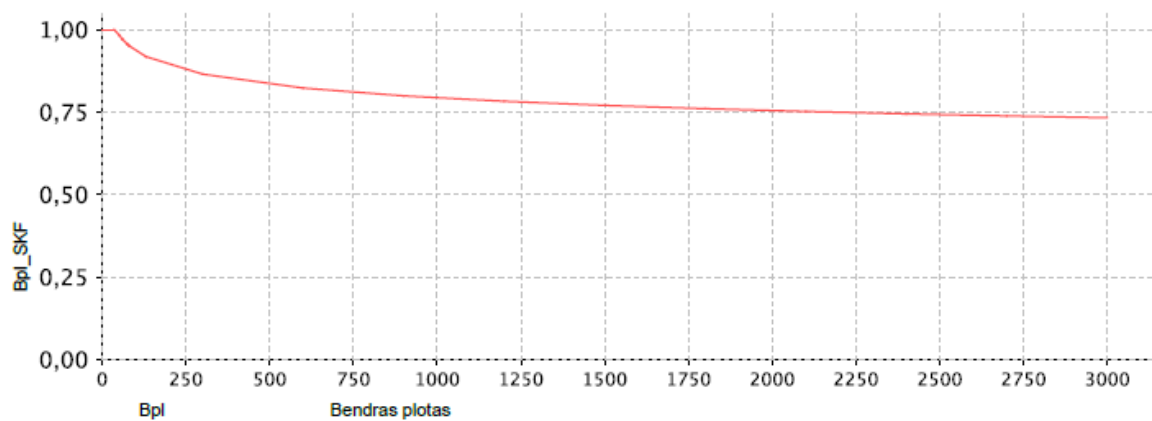
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

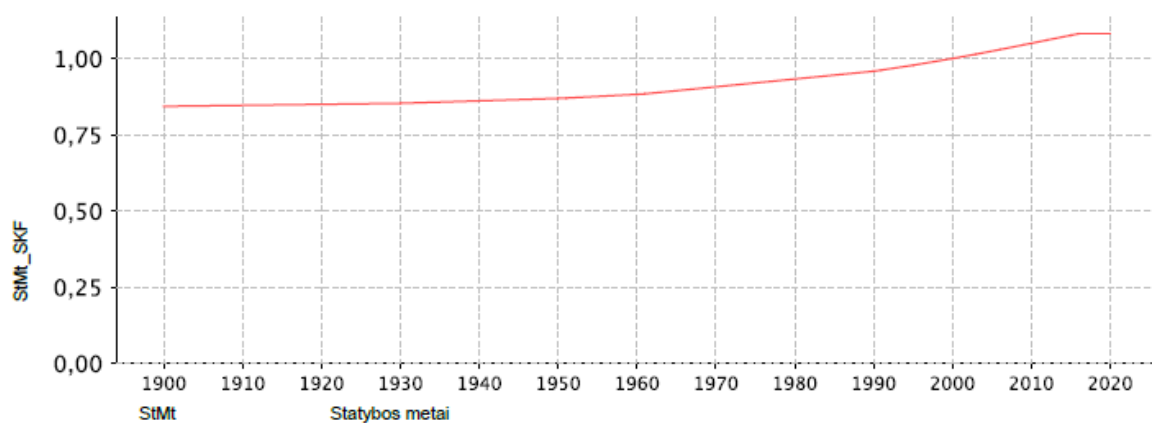
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0085	
----------------	--	---------	--	--------	--

VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Kauno m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



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



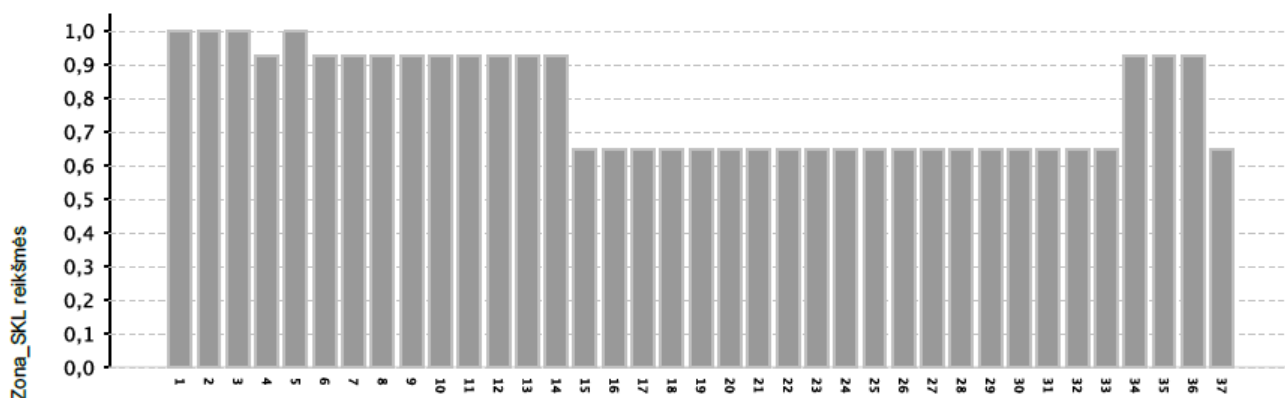
10.5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 6451. $Zona_SKL^{(1,0158)} \times Sn_SKL^{(1,0256)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (0,87)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0046)} \times StMt_SKF^{(1,0058)} \times 7,08$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

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	Kitos medžiagos	0.64	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		

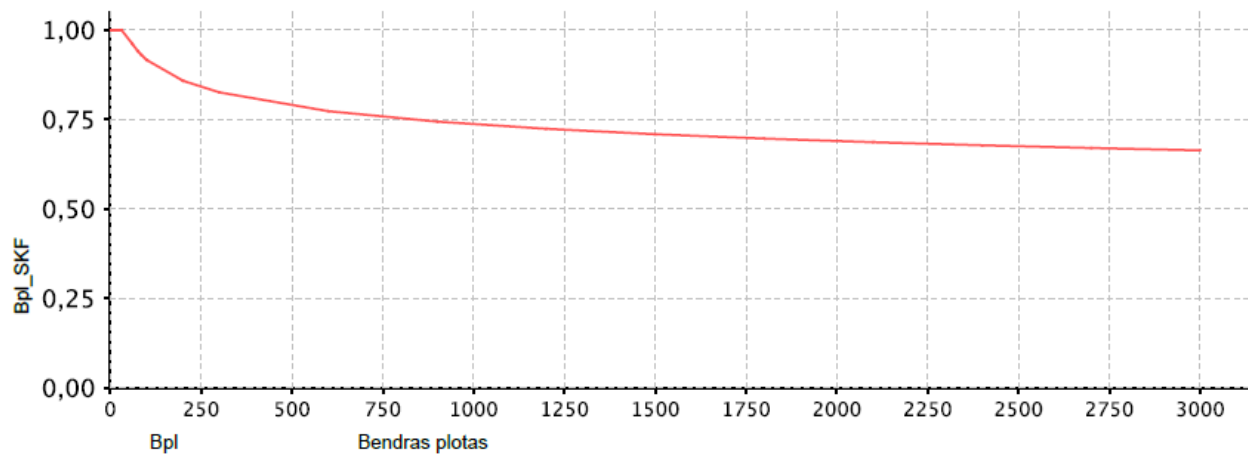
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

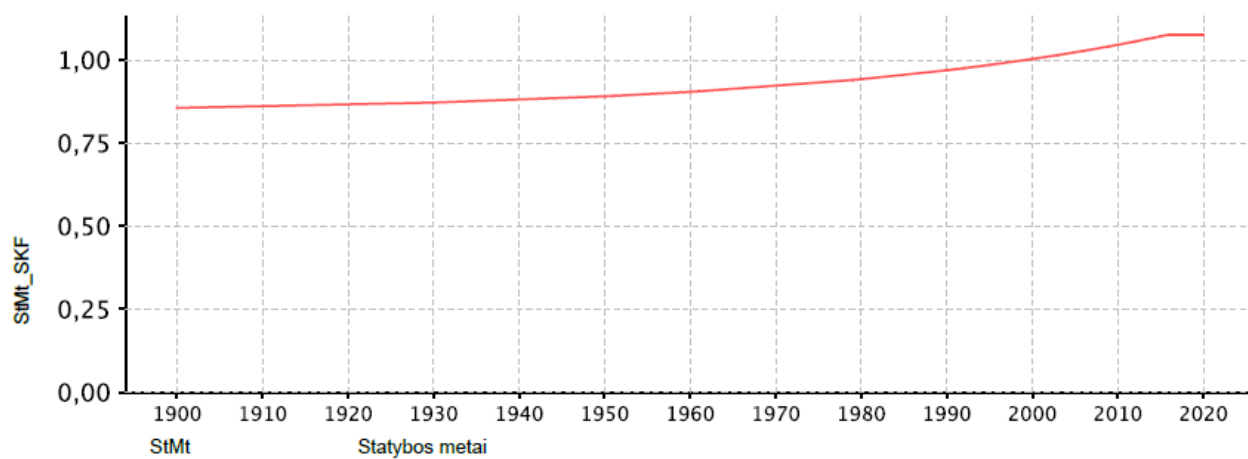
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0046	
----------------	--	---------	--	--------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)



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

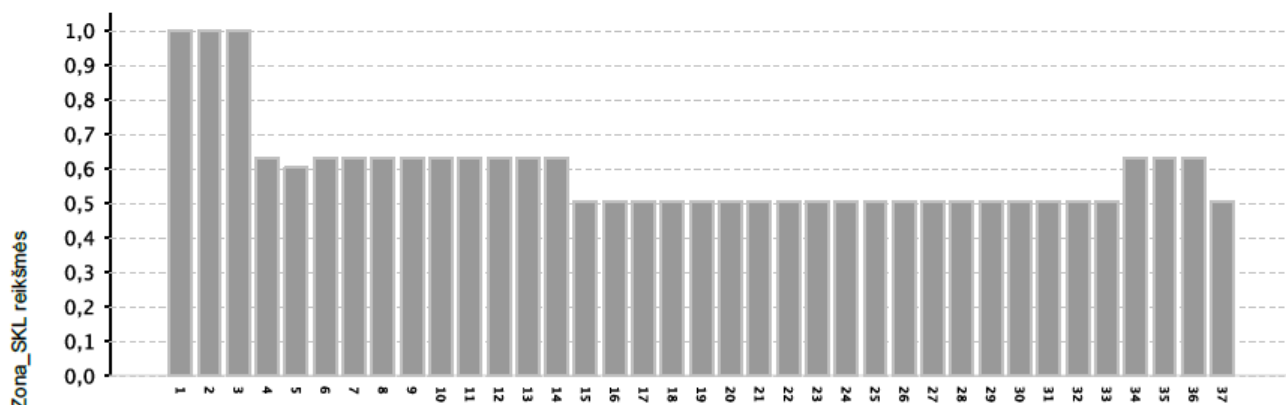


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kauno m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 6450. Zona_SKL^(1,0264) x Pask_SKL^(1,0202) x Sn_SKL^(1,0044) x (1,08) ^ RkMt_BIN x (0,87) ^ Auk_BIN x Bpl_SKF^(1,0085) x StMt_SKF^(1,0755) x 10,91)

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	Kitos medžiagos	0.64	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				

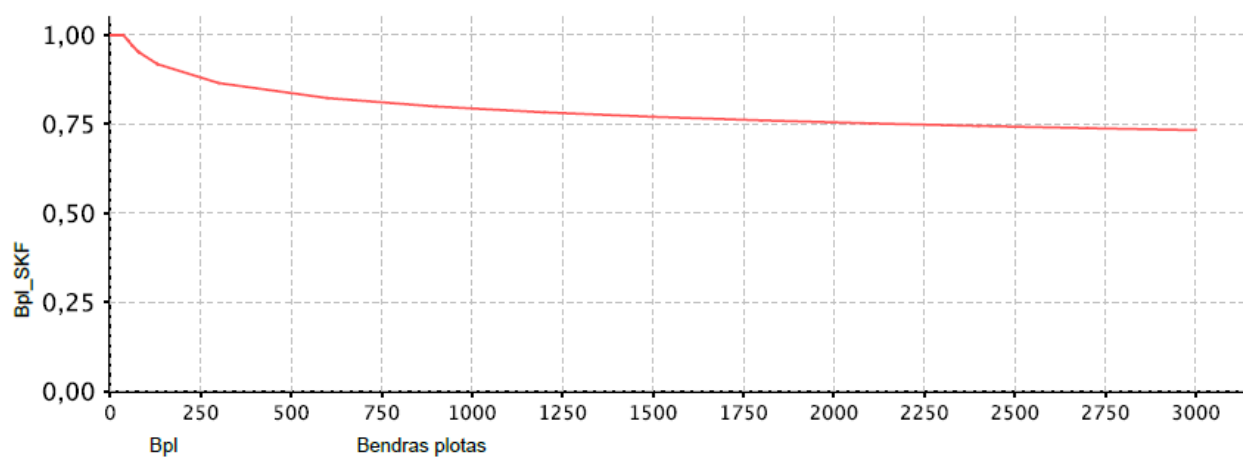
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
2001-2099	1.0				

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

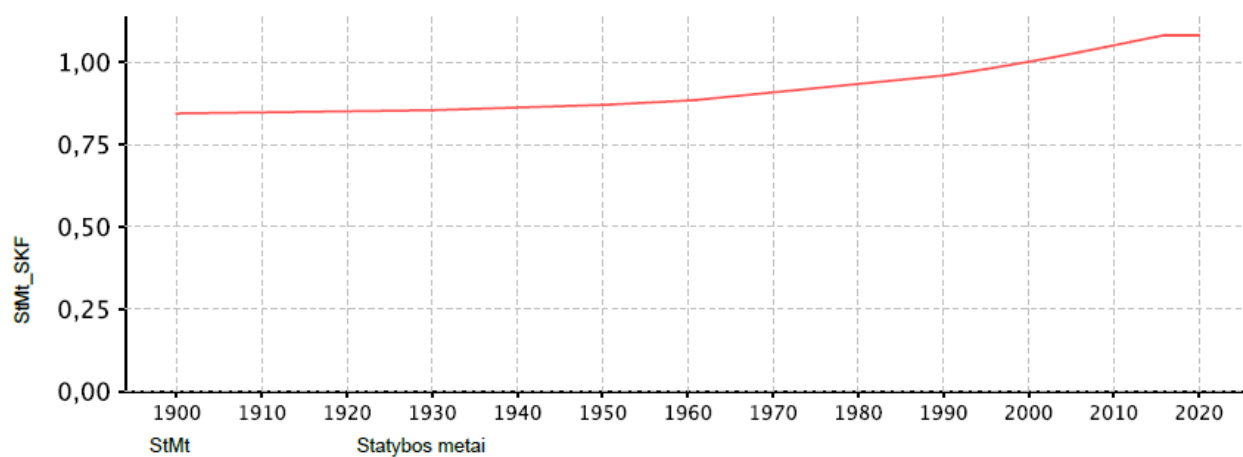
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0085	
----------------	--	---------	--	--------	--

VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Kauno m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



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



10.6. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS
DEL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO**

2014 m. gegužės 8 d. Nr. T-246
Kaunas

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 1 ir 2 dalimis, Kauno miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifą – 1 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

2. Nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifą – 0,7 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės nekilnojamajam turtui, esančiam Naujamiestyje ir Senamiestyje ir mokesčio mokėtojų naudojamam vykdant šią veiklą:

2.1. knygų mažmeninę prekybą specializuotose parduotuvėse;

2.2. mažmeninę prekybą suvenyrais specializuotose parduotuvėse;

2.3. antikvarinių daiktų mažmeninę prekybą;

2.4. maitinimo ir gėrimų teikimo veiklą;

2.5. komercinių meno galerijų veiklą (meno dirbinių eksponavimas ir pardavimas).

3. Nustatyti nekilnojamajam turtui, mokesčio mokėtojų naudojamam vykdant viešbučių ir panašių laikinų buveinių veiklą, – 0,7 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

4. Nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifą smulkiojo verslo subjektams – verslininkams ir labai mažoms įmonėms – atitinkantiems Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatymo reikalavimus, – 0,7 proc. mėsavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

5. Nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio už nekilnojamąjį turtą, įtrauktą į Nenaudojamų, naudojamų ne pagal paskirtį, apleistų arba neprižiūrimų patalpų ir statinių sąrašą, tarifą, – 3 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Savivaldybės meras

Andrius Kupčinskas

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 Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 10 d. buvo skelbta leidinyje „Kauno diena“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais 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. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, VI Registrų centro Kauno filialas 2015 - 09 - 09 paprašė Kauno miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Kauno miesto savivaldybė pastabų nepateikė.

Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

Direktoriaus pavaduotoja

Edita Kivariene

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—
12015-10-22 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 08

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