

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



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
MARIJAMPOLĖS 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: Laisvės 10, LT-68306 Marijampolė, tel. (8 343) 9 77 02, faks. (8 343) 9 77 00, el. p. marib@registrucentras.lt, filialo kodas 151358356, PVM kodas LT241102419

**MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-18-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Marijampolės savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Marijampolės filialas (įm. k. 151358356)
Turto vertintojai	Žydrūnas Čekauskas Zita Savukaitienė Nijolė Valaitienė

Marijampolė, 2015

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	8
1.7. Ataskaitos surašymo data	8
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai	8
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1. Gyventojų skaičius	10
2.1.2. Gyventojų migracija	10
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	11
2.1.4. Įmonės	11
2.1.5. Nedarbo lygis	12
2.1.6. Investicijos	12
2.2. Statinių statistiniai duomenys	13
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	16
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	17
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	19
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	19
4.2. Laiko pataisa	23
4.3. Vietos įtakos įvertinimas	24
4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	24
4.3.2. Zonų aprašymas	25
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	25
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	27
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	28
4.4.3. Rinkos modeliavimas	29
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	29
4.5. Statybos metų įtaka	30
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	30
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	30
5.1.1. Rinkos duomenų patikra	32
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	32
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	33
5.1.4. Marijampolės sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	34

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	34
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas	35
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas	36
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	38
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	41
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	41
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	42
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	43
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	45
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	46
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	46
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	50
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	51
10. PRIEDAI	53
1. Marijampolės sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	54
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	55
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema	56
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	57
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu	79
6. Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	85
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	86
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	87
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita ...	88
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų	89

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2006-2010 metais. 2010 metais nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) 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

Marijampolės 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 Marijampolės filialo kodas 151358356, Laisvės g. 10, 68306 Marijampolė, tel. (8 343) 97702, faks. (8 343) 97700, el. p. marib@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Žydrūnas Čekauskas, VĮ Registrų centro Marijampolės filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėjas (iki 2015-09-30), direktoriaus pavaduotojas (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000279);

Zita Savukaitienė, VĮ Registrų centro Marijampolės filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001636);

Nijolė Valaitienė, VĮ Registrų centro Marijampolės filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001252).

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.	Marijampolės 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.	Marijampolės 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.	Marijampolės 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.	Marijampolės 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.	Marijampolės 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.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010 08 01	2011 01 01
7.	Marijampolės 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.	Marijampolės savivaldybės	VĮ Registrų centro direktoriaus	2012 08 01	2013 01 01

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357		
9.	Marijampolės 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.	Marijampolės 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 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 MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Marijampolės savivaldybė yra pietvakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje (Pav. 2.1.1), vakaruose ribojasi su Vilkaviškio, šiaurėje – su Kazlų Rūdos, pietuose – su Kalvarijos, rytuose – su Prienų ir Alytaus rajonų savivaldybėmis. Marijampolės savivaldybės ir Marijampolės apskrities centras - Marijampolės miestas. Tai didžiausias Sūduvos (Suvalkijos) miestas, septintas pagal dydį Lietuvos miestas, išsidėstęs abipus Šešupės upės.

Atstumas nuo Marijampolės m. iki Vilniaus m. - 138 km, iki Kauno m. - 57 km, iki Klaipėdos m. - 235 km, iki Lenkijos sienos - 38 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) - 39 km, iki Baltarusijos sienos - 83 km, iki Latvijos sienos - 195 km. Per savivaldybę teka Šešupės upė su savo intakais. Miškingumas – 12 %.



2.1.1 pav. Marijampolės sav. geografinė vieta¹

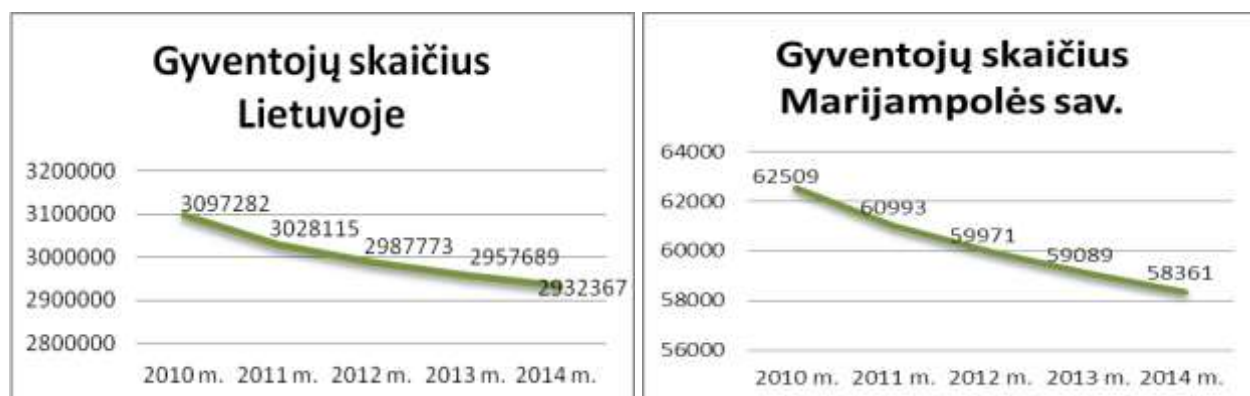
Lietuvos statistikos departamento duomenimis Marijampolės savivaldybės teritorijos plotas 755 kvadratiniai kilometrai, t.y. 16,9 % Marijampolės apskrities teritorijos. Savivaldybės teritorijoje yra miestas - Marijampolė. Marijampolės savivaldybės teritorija suskirstyta į 6 seniūnijas: Igliaukos seniūnijos plotas 96,55 kv. km arba 12,8 % Marijampolės savivaldybės teritorijos, Gudelių seniūnijos plotas 56,42 kv. km arba 7,5 % Marijampolės savivaldybės teritorijos, Liudvinavo seniūnijos plotas 168 kv. km arba 22,3 % Marijampolės savivaldybės teritorijos, Marijampolės seniūnijos plotas 187,22 kv. km arba 24,8 % Marijampolės savivaldybės teritorijos, Sasnavos seniūnijos plotas 131,97 kv. km arba

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

17,5 % Marijampolės savivaldybės teritorijos, Šunskų seniūnijos plotas 73,12 kv. km arba 9,7 % Marijampolės savivaldybės teritorijos.

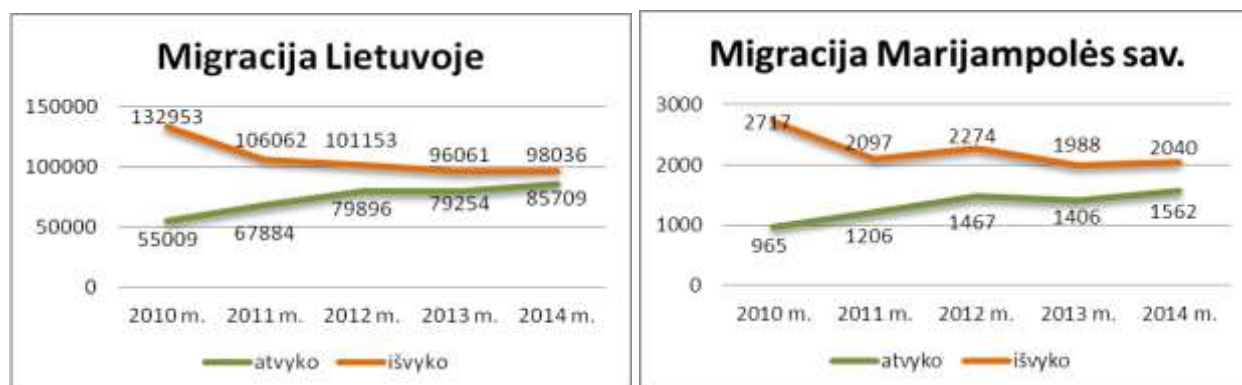
2.1.1. Gyventojų skaičius

Marijampolės savivaldybės 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 2010 metų iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo 5,32 % (beveik 165 tūkstančiais gyventojų), o Marijampolės savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų skaičius sumažėjo 6,64 % (4148 gyventojais).²



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

2.1.2. Gyventojų migracija



2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija⁴

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniam 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 55 009, o jau 2014 metais - 85 709 žmonės. 2010 metais išvyko daugiausia – 2 717 žmonės, 2011 metais išvyko žymiai mažiau žmonių – 2 097. 2012 metais vėl padidėjo išvykstančiųjų skaičius – 2 274 žmonės. 2013 metais išvyko vėl mažesnis skaičius žmonių – 1 988, o per 2014 metus padidėjo išvykstančiųjų, lyginant su 2013 metais, atitinkamai 2 040 žmonių. Atvykstančiųjų žmonių skaičius nuo 2010 metų iki 2012 metų padidėjo nuo 965 iki 1 467 žmonių. 2013 metais

² Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/lt/>

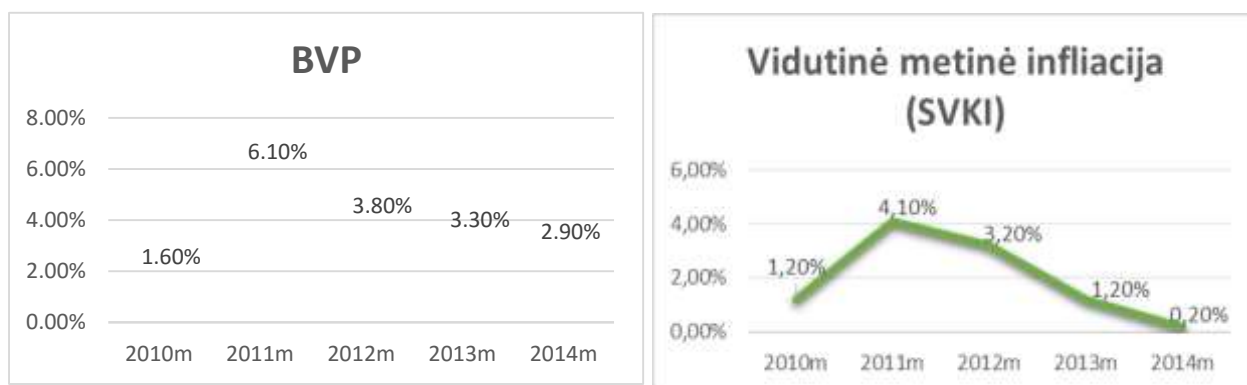
³ Ibid

⁴ Ibid

sumažėjo, o 2014 metais atvyko vėl žymiai daugiau žmonių – 1562 žmonės, lyginant su 2013 metais atvyko 156 žmonėmis daugiau.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

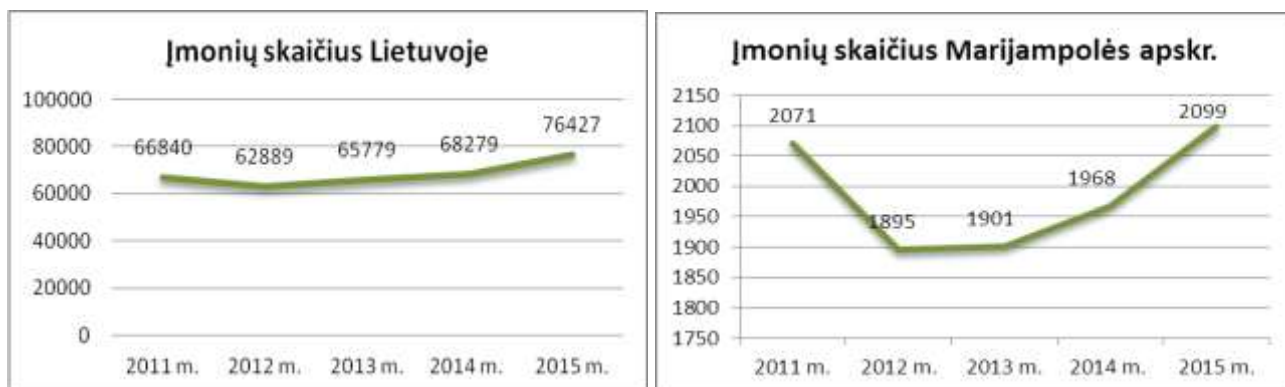
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 %. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento pranešime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



2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁵

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

2.1.4. Įmonės



2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁶

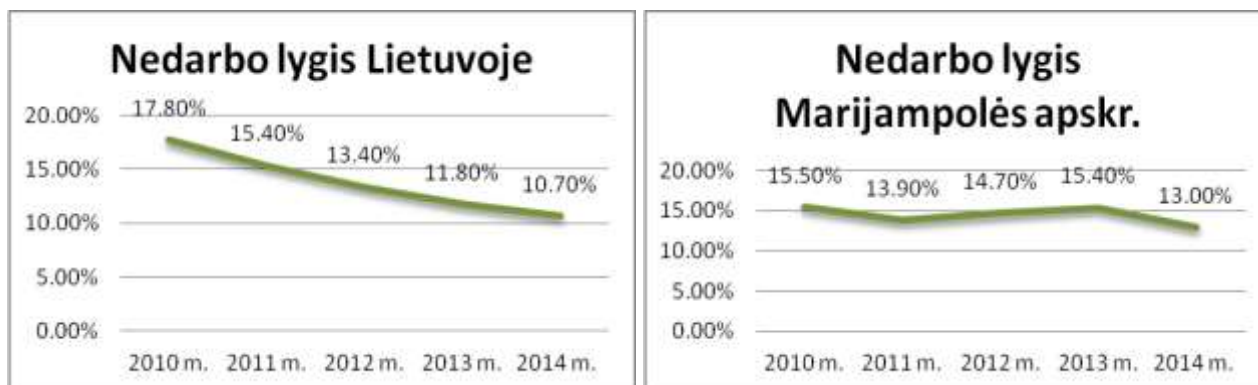
Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros. Tokia pati tendencija ir Marijampolės apskrityje. Nuo 2012 metų pradėjo didėti ir nuo 1895 per trejus metus padidėjo iki 2099. Lietuvos statistikos departamento duomenimis metų pradžioje Marijampolės

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/lt/>

⁶ Ibid

apskirtyje daugiausia veikė smulkių įmonių. 1171 įmonė, kuriose dirbo iki 4 darbuotojų, kas sudarė 55,78 % visų apskrityje veikiančių įmonių, 444 įmonės su 5-9 darbuotojais (21,14 %), 237 įmonės su 10-19 darbuotojais (11,28 %), 142 įmonės su 20-49 darbuotojais (6,76 %), 65 įmonės su 50-99 darbuotojais (3,1 %), 15 įmonių su 100-149 darbuotojais (0,71 %), 15 įmonių su 150-249 darbuotojais (0,71 %), 9 įmonės su 250-499 darbuotojais (0,42 %), 2 įmonės su 500-999 darbuotojais (0,1 %).

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁷

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

Šią ypatybę lemia krašto specifika, nes Marijampolėje dominuoja su transportu, statybų verslu susijusios įmonės. Pastaruoju metu nedarbo lygis Marijampolės apskrityje mažėja, per paskutinius penkis metus sumažėjo 2,5 %.

Nedarbas mažėjo trijose Marijampolės teritorinės darbo biržos aptarnaujamose savivaldybėse. Mažiausiai bedarbių Marijampolės savivaldybėje – 7,7 % darbingo amžiaus gyventojų, čia registruotas nedarbas tai pat buvo mažesnis nei šalyje (8,5 %).

Marijampolės savivaldybėje 2015 m. liepos mėn. buvo registruota 2,8 tūkst. bedarbių, t.y. mažiausiai iš visų Marijampolės apskrities savivaldybių. Tai sudaro 7,7 % darbingo amžiaus gyventojų.⁸

2.1.6. Investicijos

Šiaurinėje Marijampolės dalyje, ties išvažiavimu į Kauną, iki 2015 m. rugpjūčio už 3,24 mln. Eur planuojama įrengti LEZ. Ši teritorija, patvirtinta Vyriausybės nutarimu, išsidėsčiusi 77 ha teritorijoje. Detaliuoju planu suplanuota 15 sklypų gamykloms statyti, dar 2 sklypai skirti komunikacijoms. Infrastruktūrai įrengti iš ES struktūrinių fondų skirta 2,78 mln. Eur, elektros tinklų atvedimas kainuos 0,43 mln. Eur. Į kiekvieną sklypą bus atvestas vandentiekis, sukurta nuotekų ir lietaus infrastruktūra, nutiesti privažiavimo keliai, įrengtas apšvietimas.

Šiuo metu yra sudaryta 16 projektų sutarčių už 46,57 mln. Eur (projektų vykdytojams išmokėta 20.46 mln. Eur).⁹

⁷ Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/lt/>

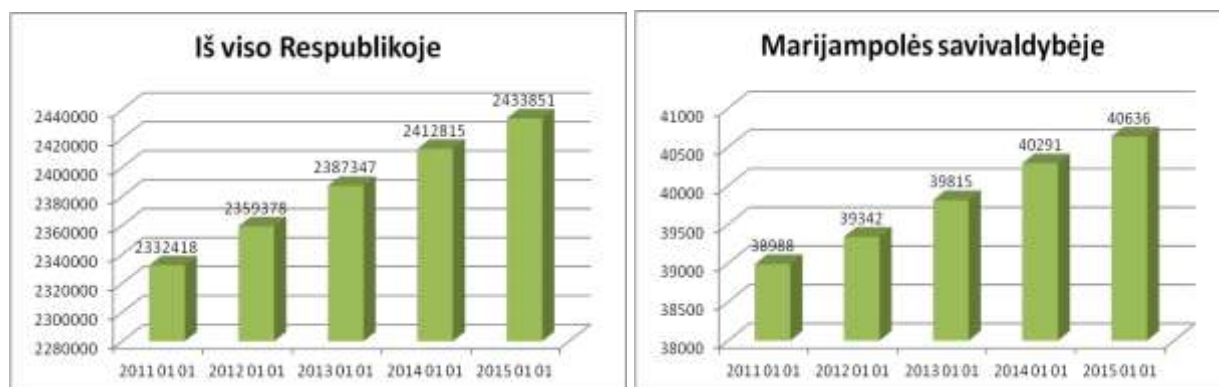
⁸ Marijampolės teritorinė darbo birža

<https://www.ldb.lt/TDB/Marijampole/DarboRinka/Darbo%20rinkos%20tendencijos/LastTendencija.aspx>

⁹ Lietuvos laisvosios rinkos institutas [interaktyvus]. Vilnius, 2014 [žiūrėta 2015-08-20]. Prieiga per internetą:

<<http://arvi.lt/naujienos/arvi-marijampoles-lez-pritaikys-nauja-verslo-modeli/>>

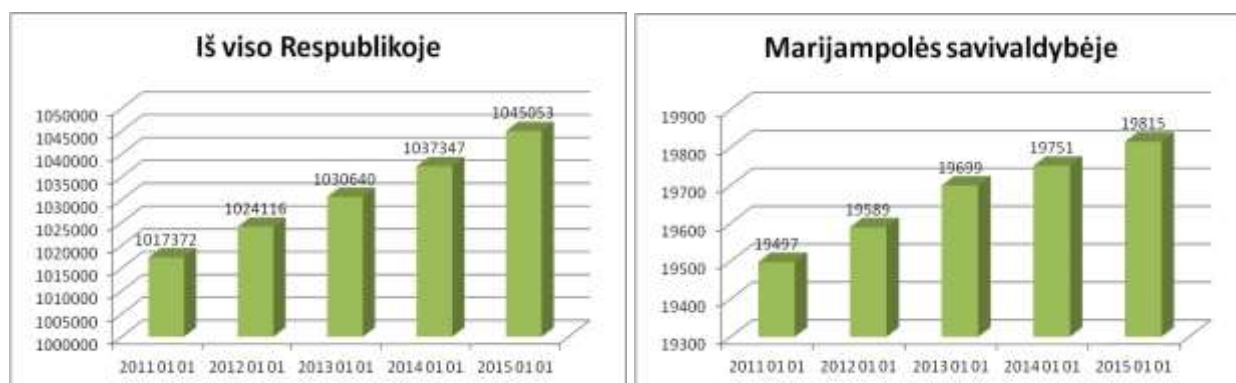
2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁰

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

Marijampolės savivaldybėje per paskutinius penkerius metus statinių skaičius pastoviai didėjo, bet ne taip ženkliai kaip Respublikoje. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo tik 0,86 % didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 1,20 %.

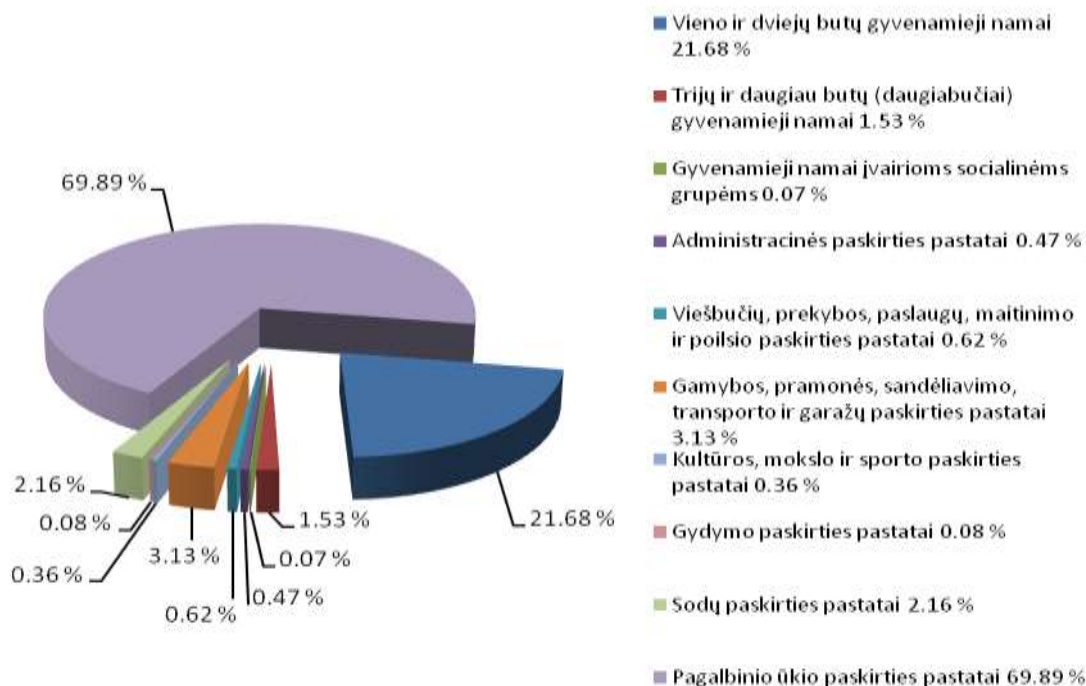


2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹¹

Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65 %. Per 2014 metus patalpų skaičius padidėjo 0,75 %, o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 %. Marijampolės savivaldybėje per 2014 metus patalpų skaičius padidėjo 0,32 %, per 2012 metus šis pokytis buvo didžiausias ir siekė 0,56 %, o per 2013 metus patalpų skaičius buvo mažiausias ir siekė 0,26 %.

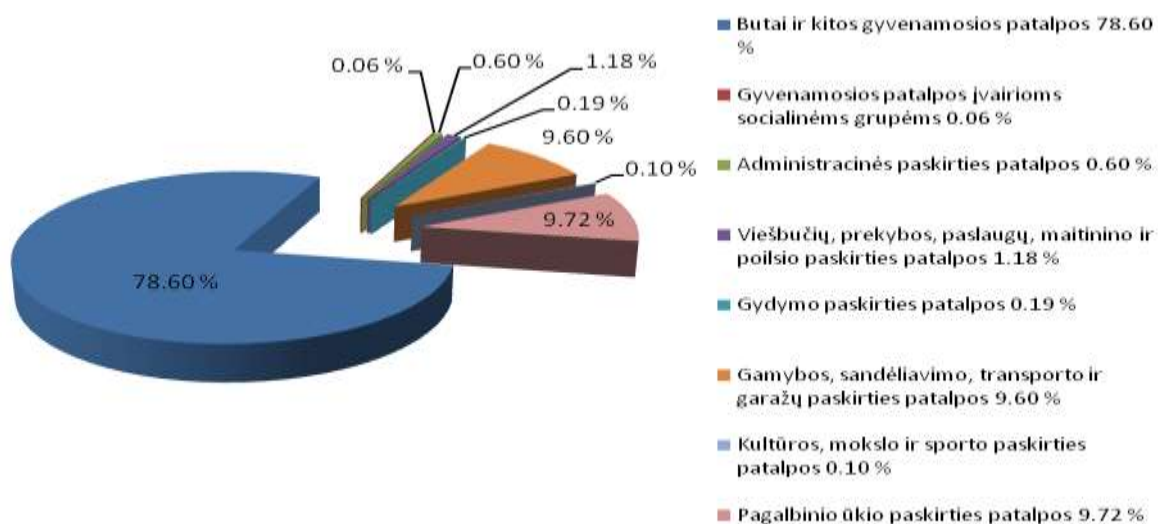
¹⁰ Šaltinis. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015

¹¹ Ibid



2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹²

Marijampolės savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų. Jų yra 27863. Daugiau kaip 20 procentų užregistruota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų. Jų buvo 8642. Taip pat gana daug užregistruota gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų, sodų paskirties bei trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų. Jų yra atitinkamai 1249, 861 ir 609. Vieno procento nesiekia administracinės paskirties pastatai, viešbučių, prekybos, paslaugų maitinimo paskirties pastatai bei kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai, atitinkamai 188, 249 ir 144. Mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų bei gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms. Juų užregistruota 31 ir 79.

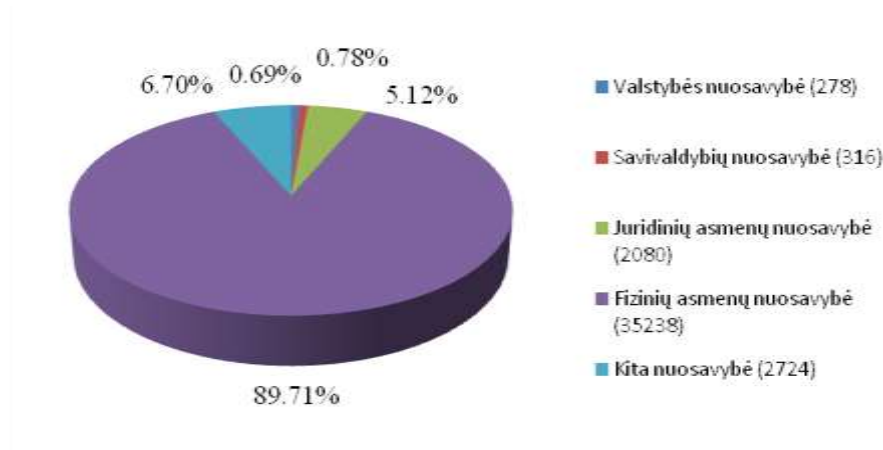


2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹³

¹² Šaltinis. 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.

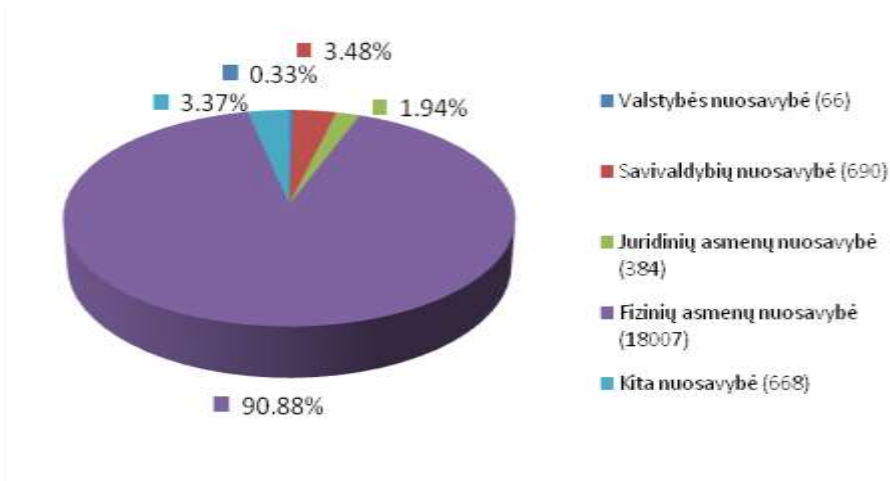
¹³ Ibid

Marijampolės savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Jų buvo 15545. Gana daug užregistruota ir gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties ir pagalbinio ūkio patalpų – 1898 ir 1923 patalpos. Mažiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms. Jų buvo tik 2. Šiek tiek daugiau kaip procentas įregistruota viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo 233. Vieno procento nesiekia kultūros mokslo ir sporto bei gydymo paskirties patalpos. Jų buvo atitinkamai 20 ir 38.



2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

Marijampolės savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Jų viso 35238. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų nuosavybės pastatų - 2080. Mažiausia yra valstybės bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 278 ir 316. Įregistruota taip pat kitos nuosavybės 2724 pastatai.



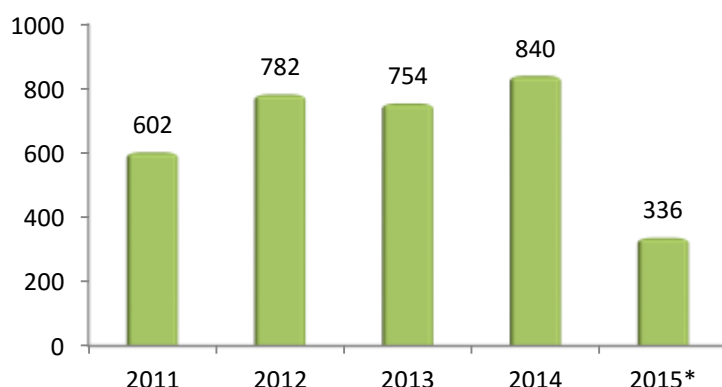
2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁵

Marijampolės savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 90,88%, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 66. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 384 ir 690. Kitos nuosavybės patalpų buvo 668.

¹⁴ Šaltinis. 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.

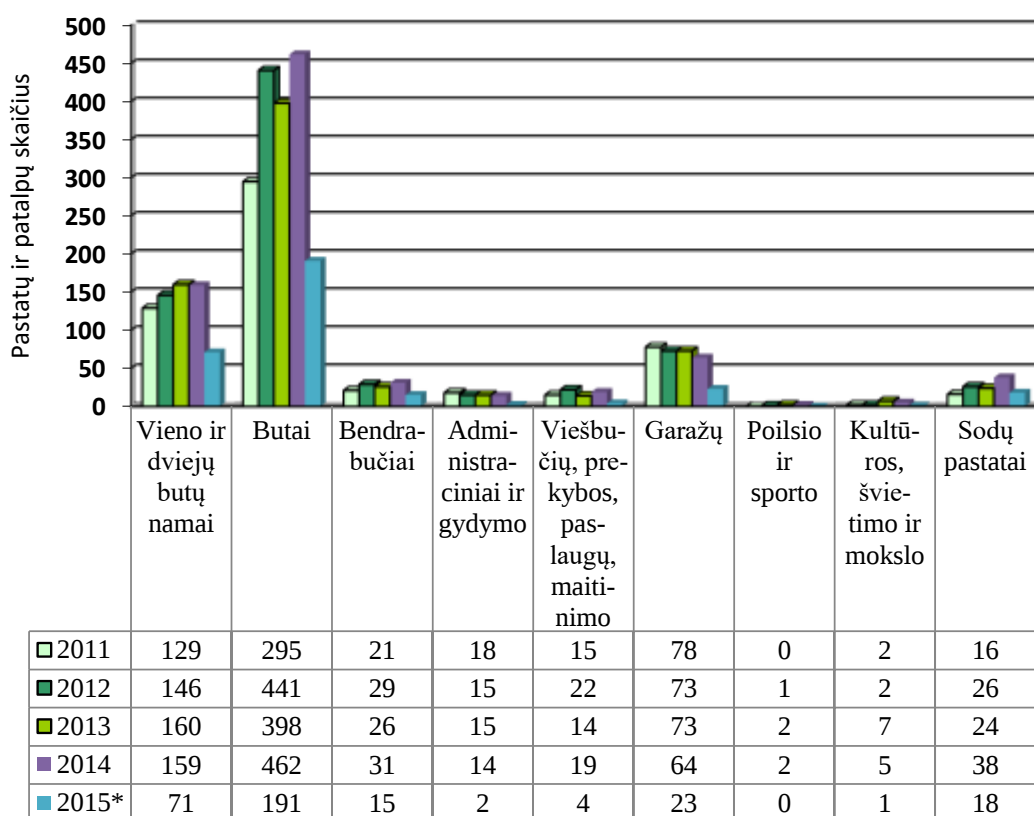
¹⁵ Ibid

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.3.1 pav. 2011–2015* m. Marijampolės savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁶

Marijampolės savivaldybėje mažiausia parduotų pastatų ir patalpų parduota 2011 metais, nuo 2013 metų pastebima pastatų ir patalpų pardavimų didėjimo tendencija. Pardavimai pakilo apie 11,41 procentą per metus. 2015 metais, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 336 sandoriai, t.y. apie 40 % 2014 metais įregistruotų sandorių.



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

¹⁶ Šaltinis. VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

2.3.2 pav. 2011–2015* m. Marijampolės savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁷

Marijampolės savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais fiksuojama vidutiniškai 45 vieno ir dviejų butų namų pardavimo sandorių, t. y. apie 21 % visų pardavimų, 399 butų pardavimo sandorių, t. y. 56 % visų pardavimų. Taip pat gana aktyviai parduodama garažų, apie 10 % visų pardavimų, bei bendrabučių paskirties nekilnojamojo turto, apie 4 % visų pardavimų. Administracinės ir gydymo paskirties, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties bei sodų pastatų sandorių skaičius išlieka kiekvienais metais pakankamai pastovus ir siekia 2-4 % visų pardavimų. Mažiausiai sandorių yra susijusių su poilsio ir sporto bei kultūros ir švietimo paskirtimis, vidutiniškai apie 0,5 %.

Lyginant 2013 ir 2014 metus sandorių skaičius keitėsi gana nežymiai, tik butų pardavimai padidėjo 64.

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

¹⁷ Šaltinis. VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
7.	Kultūros, švietimo Mokslo	Kultūros, švietimo ir mokslo	Lyginamasis metodas
8.	Poilsio Sporto	Poilsio ir sporto	Lyginamasis metodas
9.	Kita (sodų)	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas
10.	Pagalbinio ūkio Kita (pagalbinio ūkio)	Pagalbinio ūkio	Lyginamasis metodas

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra 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 eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

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

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

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

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (4.1. pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

- komerciškumą;
- vienodas apmokėjimo sąlygas;
- kilnojamojo turto nebuvimą;

- vienodą sandorių laiką.

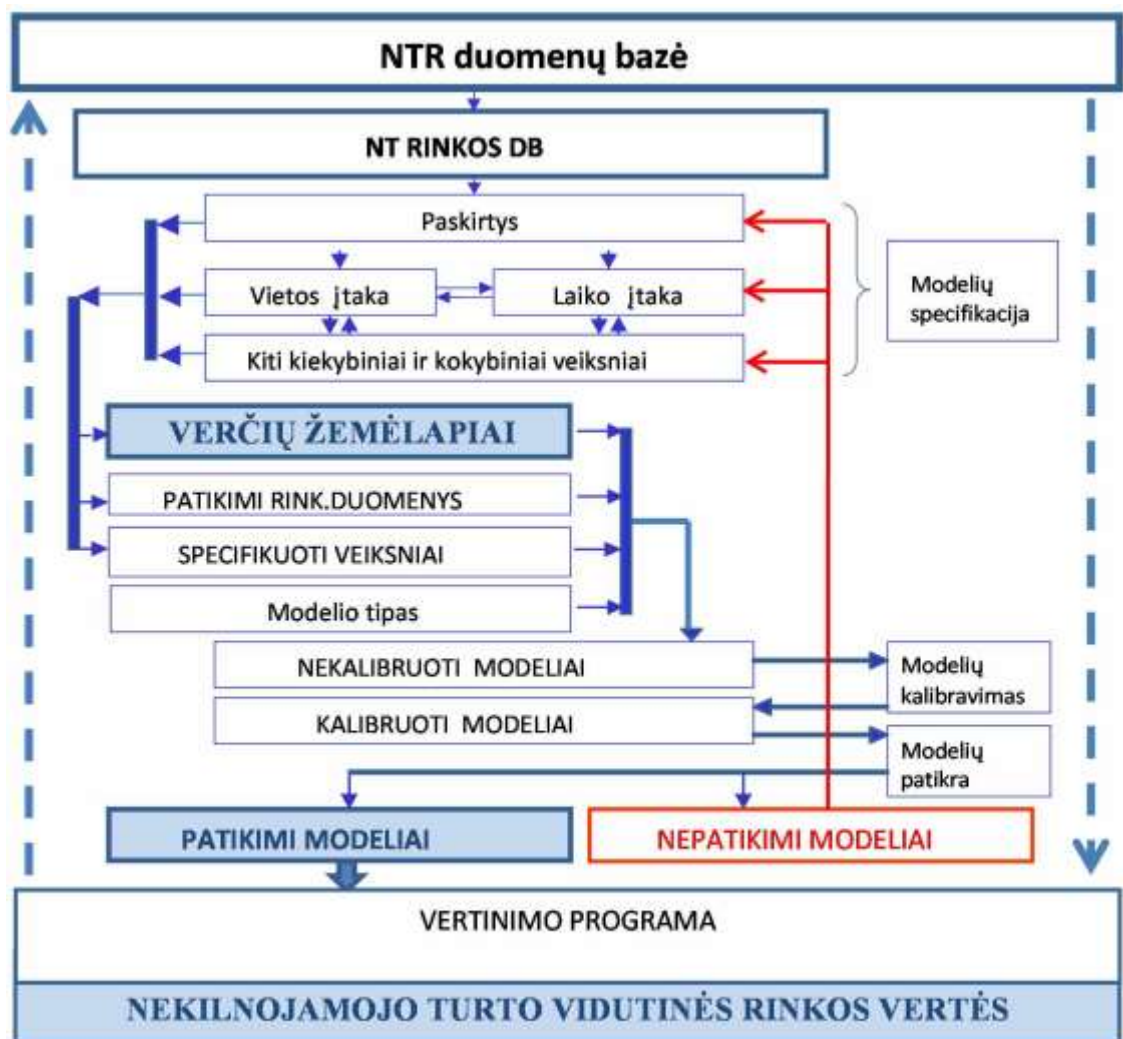
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

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



4.1.1 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Adityvinis modelis.

Bendra adityvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$,

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

Multiplikatyvinis modelis.

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

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

Hibridinis modelis.

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

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

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

Nustatčius 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

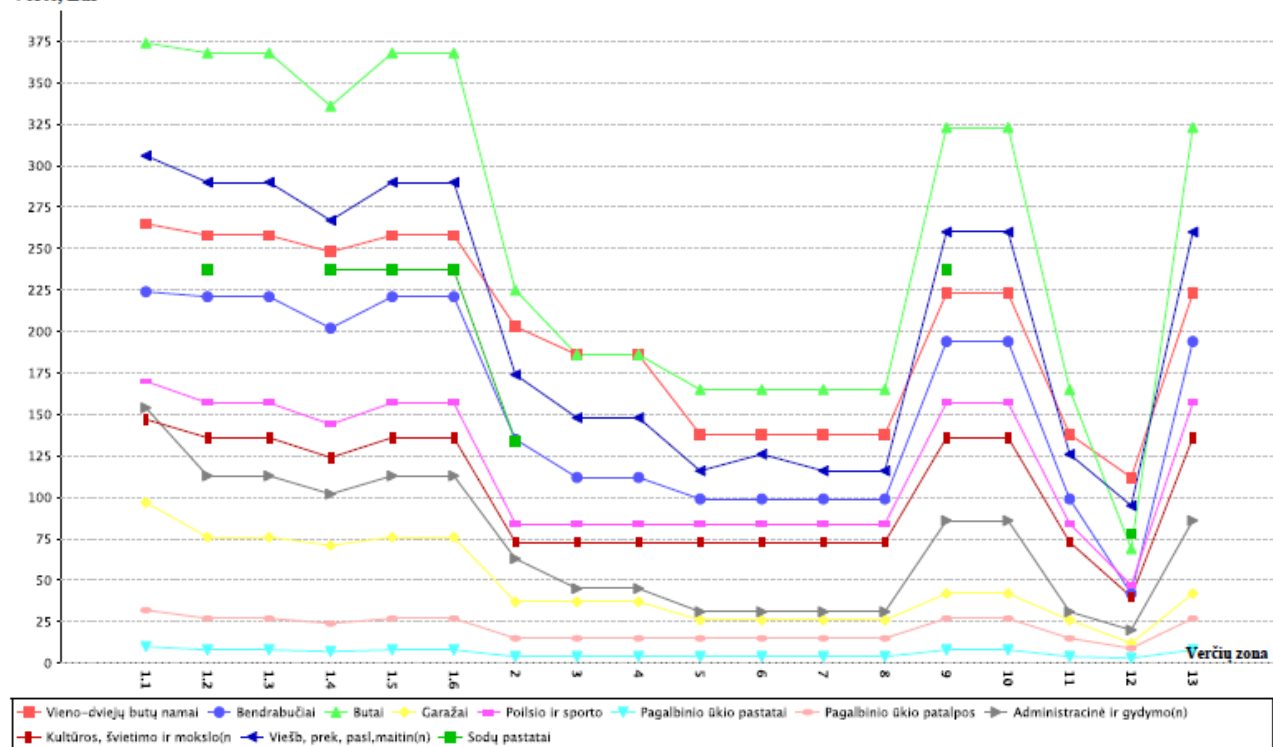
charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

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

Marijampolės sav.

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

Vertė, Eur

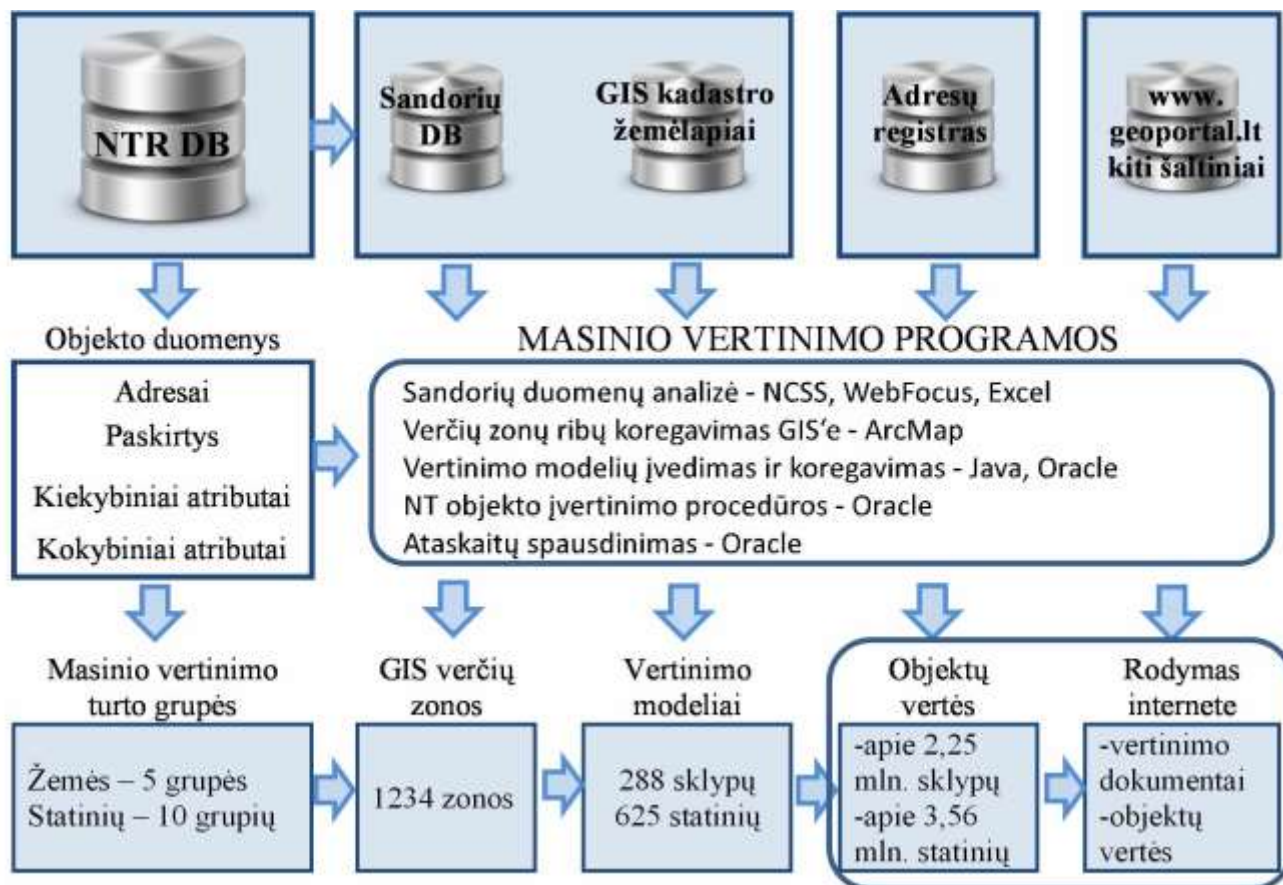


4.1.2. pav. Marijampolės savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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. Marijampolės savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“. Modelius ir nekilnojamojo turto verčių zonas sieja zonų numeriai.

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



4.1.3. pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

4.2. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai :

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

Porinė pardavimų analizė. 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.

Marijampolės savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vienodviejų 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 masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

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

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

4.3.2. Zonų aprašymas

25. Marijampolės savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
25.1	Marijampolės m.
25.1.1	Centras, apribotas Alyvų, P. Armino, Sodo, Vaičiaičio, Geležinkelio, Stoties, Dariaus ir Girėno, Draugystės, Jaunimo, P. Cvirkos ir Audėjų gatvėmis iki Šešupės upės.
25.1.2	Tarpučių ir Mokolų mikrorajonai, apriboti Karklų, Tarpučių, Eitkūnų, Kosmonautų, Piliakalnio, Vilkaviškio, J. Ambrazevičiaus Brazaičio, Mokolų gatvėmis ir Šešupės upe.
25.1.3	Karinis miestelis, apribotas Vytenio, Geležinkelio, Vytauto gatvėmis ir Šešupės upe.
25.1.4	Zona, apribota dalimi Vytauto gatvės, pietvakarine Marijampolės miesto riba, dalimi Tarpučių ir Vokiečių gatvių, dalimi Uosupėlio upelio, Kosmonautų, Eitkūnų gatvėmis, dalimi Lazdynų ir Karklų gatvių ir Šešupės upe.
25.1.5	Kiti miesto rajonai.
25.1.6.	Zona yra vakarinėje Marijampolės miesto dalyje ir apribota dalimi Vilkaviškio gatvės, vakarine miesto riba, dalimis Tarpučių ir Vokiečių gatvių ir dalimi Uosupėlio upelio.
25.2	Marijampolės priemiesčio zona, apribota Liucinavo, Avikilų, Karalenkės, Meškučių, Uosupio, Skaisčiūnų, Tarpučių, Strazdiškių, Katiliškių, Mokolų Naujienos, Kidoliškių, Kuktiškių, Pietarių, Puskelnių, Puskelnėlių, Nendriškių, Baraginės, Medeliškių, Kirmėlinės, Trakiškių, Patašinės, Narto, Narto Naujienos ir Netičkampio kaimais.
25.3	Sasnavos mstl.
25.4	Liudvinavo mstl.
25.5	Daukšių mstl.
25.6	Gudelių mstl.
25.7	Igliškėlių mstl.
25.8	Šunskų mstl.
25.9	Kumelionių k.
25.10	Mokolų k.
25.11	Igliaukos k.
25.12	Kiti kaimai.
25.13	Liepynų k.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Marijampolės savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 18 verčių zonos.

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

koncentruoto traukos centro čia nėra - paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai didelėje teritorijoje.

25.1.2. zonoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje, bet dėl ramios aplinkos ir patogaus susisiekimo su kitais rajonais, ypač su miesto centru, joje nekilnojamas turtas turi paklausą. Į šią zoną įeina teritorija, užstatyta naujausiais (palyginti su kitomis zonomis) daugiabučiais namais bei vyraujančiais 1960–1980 metų statybos individualiais gyvenamaisiais namais.

25.1.3. zonai priklauso teritorija, kurioje vyrauja kariniam miesteliui būdingi objektai. Dauguma šių pastatų seni, apžeisti ir reikalaujantys remonto. Kiti pastatai - 1-2 aukštų plytų mūro ir mediniai individualūs namai. Pramonės objektų šioje zonoje nėra, vykdoma tik smulki komercinė veikla. Dėl išvardytų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamas turtas nėra paklausus, vyrauja žemesnės pardavimo ir nuomos kainos.

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

25.1.5. zona - tai likusi miesto dalis, kuri apgaubia karinį miestelį ir centrinę dalį (25.1.1. zoną). Zonoje esančių žemės sklypų vertė, butų kainos bei gyvenamųjų namų kainos pagal statybos metus, statybines medžiagas ir dizainą yra panašios. Šioje zonoje yra didžioji dalis gamybinių, sandėliavimo bei administracinių pastatų. Į šią zoną įeina naujos statybos individualių namų kvartalai, esantys rytiniame miesto krašte, 1950- 1980 metų statybos individualių namų kvartalai, esantys arčiau miesto centro, bei 1960 – 1980 metų statybos daugiabučiai namai.

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

25.2. zona - Marijampolės priemiesčio zona, apimanti aplink miestą 8-12 kilometrų spinduliu nuo šiaurės iki vakarų kaimiškąsias vietas. Į šią zoną įeina nemaža dalis sodininkų bendrijų. Čia nekilnojamojo turto kainos yra didesnės nei likusioje savivaldybės dalyje, o atskirų turto grupių panašios kaip Liudvinavo ar Sasnavos miesteliuose.

25.3. zona - Sasnavos miestelis ir 25.4. zona - Liudvinavo miestelis. Šie miesteliai yra žymiai didesni ir tankiau apgyvendinti už kitus savivaldybės miestelius. Nedidelis atstumas nuo Marijampolės miesto, geras susisiekimas, rami aplinka bei neaukštos turto kainos (lyginant su Kumelionių, Mokolų kaimais ar Marijampolės miesto pakraščiais) - tai pagrindiniai šių zonų nekilnojamojo turto paklausos kriterijai.

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

25.9. zona – Kumelionių kaimas, 25.10. zona - Mokolų kaimas ir 25.13. zona – Liepynų kaimas. Šie kaimai yra beveik miesto teritorijoje. Jų negalima lyginti su kitais savivaldybės kaimais, nes turto kainos panašios kaip kraštinėse miesto zonose. Geras susisiekimas su visais miesto rajonais užtikrina nekilnojamojo turto paklausą šiose zonose.

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

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

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

4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ - prognozuota kaina.

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

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Pradiniai rinkos duomenys suskirstyti pagal paskirtį. Pateikti pradiniai duomenys yra neatrinkti, todėl dideli skirtumai tarp minimumo ir maksimumo.

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

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	669	13	1550	188	147	164
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	1824	11	1533	295	145	298
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	140	23	419	149	81	137
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	62	14	1441	265	272	176
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	8	16	454	88	149	33
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						

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

Iš viso	12	11	364	77	108	30
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	74	11	1055	297	235	269
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	293	11	316	65	53	51
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	1	38	38	38	0	38
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	98	11	386	29	44	18
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	124	14	680	149	109	119

4.4.3. Rinkos modeliavimas

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

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

4.4.4. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai 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 įtakančius faktorius, VĮ Registrų centras sudarydamas bendrabučių modelį, statistinės analizės būdu nustatė bendrabučių paskirties koeficientą. Marijampolės sav. teritorijoje atlikus butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog nekilnojamojo turto verčių zonoje Nr. 25.1.5 butų paskirties grupės 1 kv. m kainos mediana lyginant su bendrabučių paskirties grupės 1 kv. m kainos mediana skiriasi 40 %. Taigi, sudarant bendrabučių modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutinės rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,6. 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
25.1.5	276	166	0,6

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 vidutines rinkos vertes naudotas pajamų kapitalizavimo metodas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas, nuomojant vertinamą turtą, bei kapitalizavimo normos apskaičiavimu ir taikymu.

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

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidas 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: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} * (BnPl - PgPl * 0.25)) * 12,$

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

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

0,25-25 % mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;

12 – mėnesiai.

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

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

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

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

5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija – nuomos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta ne tik į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatas, bet ir Turto ir verslo vertinimo metodiką. Atsižvelgiant į tai, kad poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statinių (patalpų) nuomos sandorių yra mažai, taikant jų vertinimui pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Todėl, siekiant kuo tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių, zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Marijampolės sav. turi 18 verčių zonų. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

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

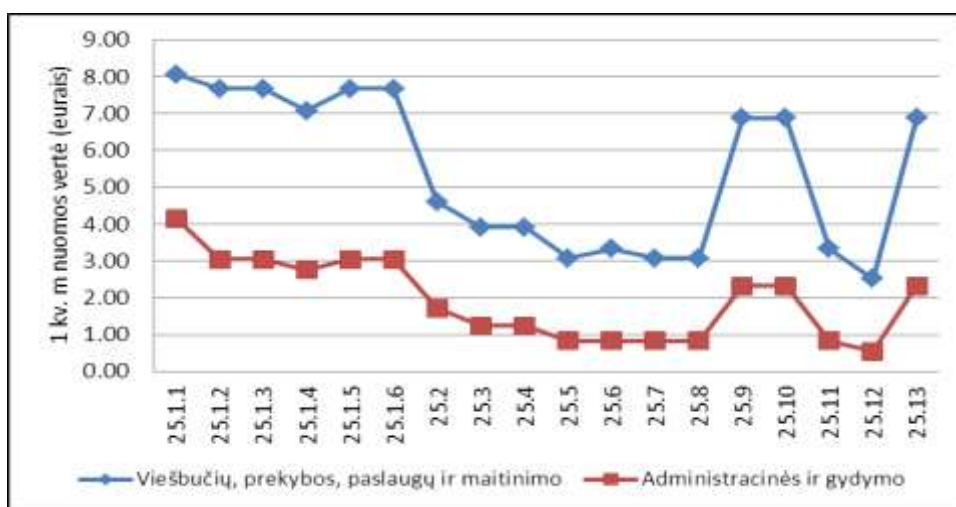
kur S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui

panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – nuomos kainos ir objektų charakteristikos. DRA leidžia nustatyti kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vidutinės nuomos vertės.

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



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

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal pagalbinus modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo Eur/m²/mėn. vidutinės nuomos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

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

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

5.1.4. Marijampolės sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Marijampolės 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					
56	14	3	80	0,03	600
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
65	10	4	16	0,01	114

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 %. Todėl, apskaičiuojant bendrąsias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomos vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomos vertė mažinama 25 %.

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

kur: 12 – mėnesių sk.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Marijampolės sav. nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 50 %, t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,5) = 0,5$.

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	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Marijampolės sav. 2014 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. I-159 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesinė vertė * 0,01.

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,02 % nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,02 % draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

3. Turto valdymo išlaidos – 1-2 % nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

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

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Bet iš esmės r, kapitalizavimo norma, priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą priimti kapitalizuojant grynąsias pajamas, atsižvelgiama į vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę šiuo atveju turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiąja verte ir paprastai būna žemesnis nei miestuose. Vadinas, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamas turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

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

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

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

Sumavimo metodu kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, kaip bazines (prie jų pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų priešpastatymu. Šio metodo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

čia Y_b – bazinė norma (imama nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma),

DY_i; - i-asis pataisymas.

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

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

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

Marijampolės sav. kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi kapitalizavimo normos nustatymui Marijampolės savivaldybėje sandorių nepakako, todėl buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu sandoriai.

5.4. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2015-06	Kalvarijos sav.	Kalvarija	Sodų g.	Prekybos	101,0100	4700	485	10,22
2015-03	Kalvarijos sav.	Kalvarija	Sodų g.	Prekybos	60,0900	3500	304	8,72
2015-05	Marijampolės sav.	Marijampolė	Gedimino g.	Administracinė	222,700	26100	2575	9,91
2014-06	Marijampolės sav.	Marijampolė	Vasario 16-osios g.	Paslaugų	277,4600	80601	8756	10,86
2014-03	Marijampolės sav.	Marijampolė	Jaunimo g.	Administracinė	141,5500	19694	1865	9,48
2014-10	Marijampolės sav.	Marijampolė	J. Jablonskio g.	Administracinė	417,6600	45876	3559	9,44
2014-08	Marijampolės sav.	Marijampolė	Kauno g.	Prekybos	140,2500	41416	2712	10,57
2014-08	Marijampolės sav.	Marijampolė	Kauno g.	Prekybos	31,0200	41416	1066	9,37
2014-02	Marijampolės sav.	Marijampolė	Aušros g.	Prekybos	96,9700	26066	2223	8,53
2014-01	Šakių r. sav.	Voveriai		Administracinė	19,8000	290	25	8,55
2015-01	Vilkaviškio r. sav.	Vilkaviškis	Pietario g.	Prekybos	215,4600	39000	4428	11,48
2014-08	Prienų r. sav.	Prienai	Revuonos g.	Administracinė	23,6700	43909	345	10,95
								~10

5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

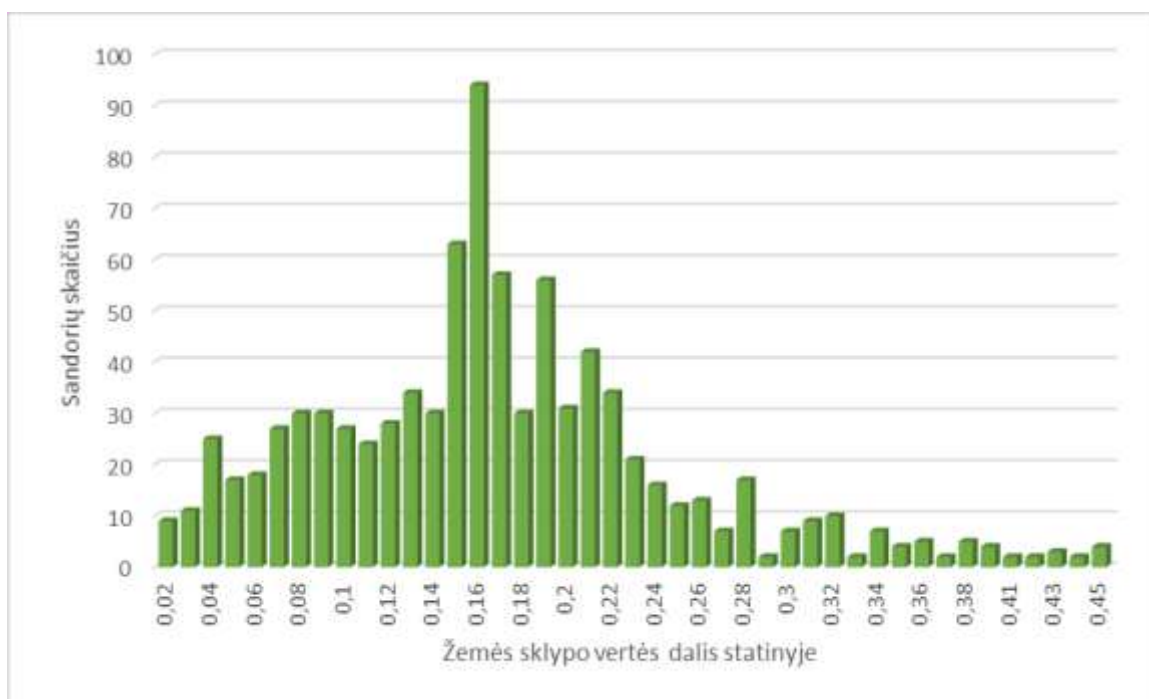
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra **santykio metodas** – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.5. lentelėje:

5.5. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

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

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

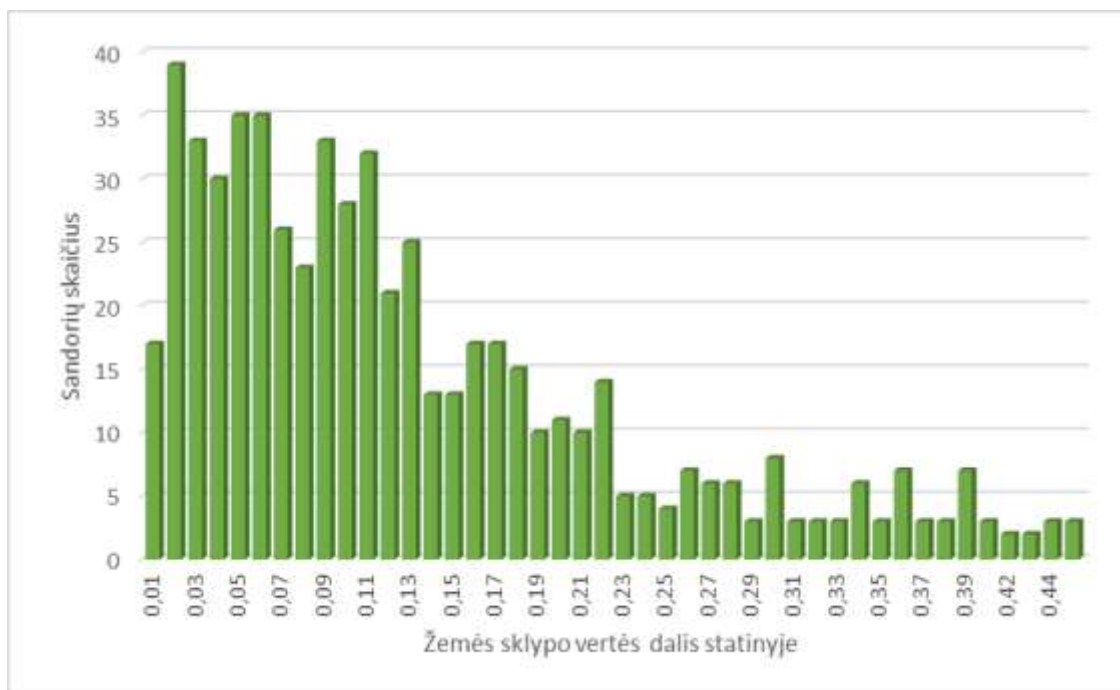


Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

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

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

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



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

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

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. Marijampolės 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, %
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
25.1.1	154	144,10	156,44	-7,89%
25.1.2	12	111,89	120,24	-6,94%
25.1.3	3	104,61	113,43	-7,77%
25.1.4	1	82,65	88,85	-6,98%
25.1.5	124	102,90	111,23	-7,49%
25.1.6	2	107,62	116,27	-7,44%
25.2	22	60,79	70,50	-13,76%

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, %
25.3	3	46,75	53,93	-13,32%
25.4	2	46,31	53,83	-13,96%
25.6	4	31,78	37,03	-14,17%
25.7	1	26,81	31,02	-13,57%
25.8	3	31,24	36,32	-13,98%
25.11	4	33,11	38,17	-13,25%
25.12	29	19,40	22,48	-13,72%
25.13	1	83,60	98,45	-15,09%
25.1.1	154	144,10	156,44	-7,89%
25.1.2	12	111,89	120,24	-6,94%
25.1.3	3	104,61	113,43	-7,77%
25.1.4	1	82,65	88,85	-6,98%
25.1.5	124	102,90	111,23	-7,49%
25.1.6	2	107,62	116,27	-7,44%
25.2	22	60,79	70,50	-13,76%
25.3	3	46,75	53,93	-13,32%
25.4	2	46,31	53,83	-13,96%
25.6	4	31,78	37,03	-14,17%
25.7	1	26,81	31,02	-13,57%
25.8	3	31,24	36,32	-13,98%
25.11	4	33,11	38,17	-13,25%
25.12	29	19,40	22,48	-13,72%
25.13	1	83,60	98,45	-15,09%
25.1.1	154	144,10	156,44	-7,89%
25.1.2	12	111,89	120,24	-6,94%
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
25.1.1	196	298,75	240,38	24,28%
25.1.2	23	317,28	258,87	22,56%
25.1.3	5	294,78	244,32	20,65%
25.1.5	141	302,22	246,62	22,55%
25.1.6	1	289,49	238,87	21,19%
25.2	27	170,93	148,39	15,18%
25.3	6	160,68	140,85	14,08%
25.4	7	179,13	159,14	12,56%
25.5	1	196,57	173,61	13,23%
25.6	6	133,62	117,24	13,97%
25.7	2	119,90	105,98	13,14%
25.8	3	130,61	113,81	14,76%
25.9	1	389,46	342,82	13,61%
25.10	8	321,53	282,57	13,79%
25.11	3	134,97	118,41	13,98%
25.12	29	111,77	98,36	13,63%
25.13	1	482,08	447,88	7,64%
25.1.1	196	298,75	240,38	24,28%

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, %
25.1.2	23	317,28	258,87	22,56%
25.1.3	5	294,78	244,32	20,65%
25.1.5	141	302,22	246,62	22,55%
25.1.6	1	289,49	238,87	21,19%
25.2	27	170,93	148,39	15,18%
25.3	6	160,68	140,85	14,08%
25.4	7	179,13	159,14	12,56%
25.5	1	196,57	173,61	13,23%
25.6	6	133,62	117,24	13,97%
25.7	2	119,90	105,98	13,14%
25.8	3	130,61	113,81	14,76%
25.9	1	389,46	342,82	13,61%
25.10	8	321,53	282,57	13,79%
25.11	3	134,97	118,41	13,98%
25.12	29	111,77	98,36	13,63%
25.13	1	482,08	447,88	7,64%
25.1.1	196	298,75	240,38	24,28%
25.1.2	23	317,28	258,87	22,56%

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 Marijampolės filialas, atlikdamas Marijampolės 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 ekspertiskai arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų ir sumavimo metodais.

Individualaus nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitose, pateikiamose VĮ Registrų centrui su prašymais dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės patikslinimo (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 str.) nustatant komercinio turto vertes lyginamuoju bei pajamų metodais, dažniausiai pasirenkamos rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, kaip labiau pagrįstos bei labiau atspindinčios rinkos būklę. Atlikus analizę ir palyginus individualiu vertinimo būdu nustatytas komercinio turto rinkos vertes su projekcinėmis, nustatytomis masinio vertinimo būdu,

daroma išvada, kad masinio vertinimo rezultatas, t. y. vertės nustatytos lyginamuoju metodu, yra artimesnės individualaus vertintojo nustatytomis atskirų komercinių objektų vertėms.

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

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str.1 dalies 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, taip pat anksčiau išvardintais faktais bei pastebėjimais, VĮ Registrų centro Marijampolės 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;

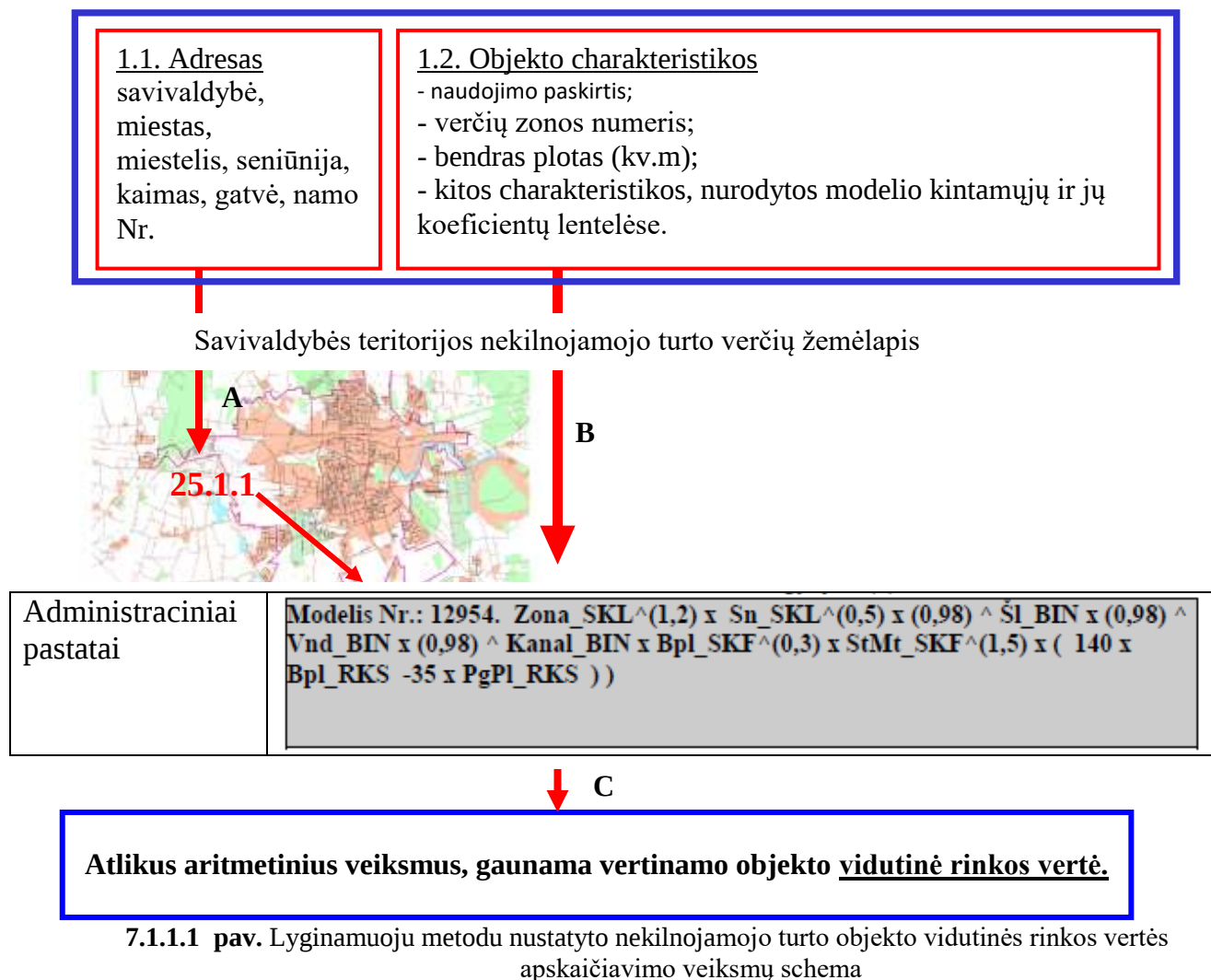
7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

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



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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	- Marijampolės sav., Marijampolės miestas, Pramonės g.
Naudojimo paskirtis	- administracinė
Zona	- 25.1.1
Pastato statybos metai	-1958
Sienų tipas	- mūras
Šildymas	vietinis centrinis
Vandentiekis	vietinis
Nuotekų šalinimas	vietinis
Objekto bendras plotas m ²	- 9,52
Pagalbinis plotas m ²	- 3,57

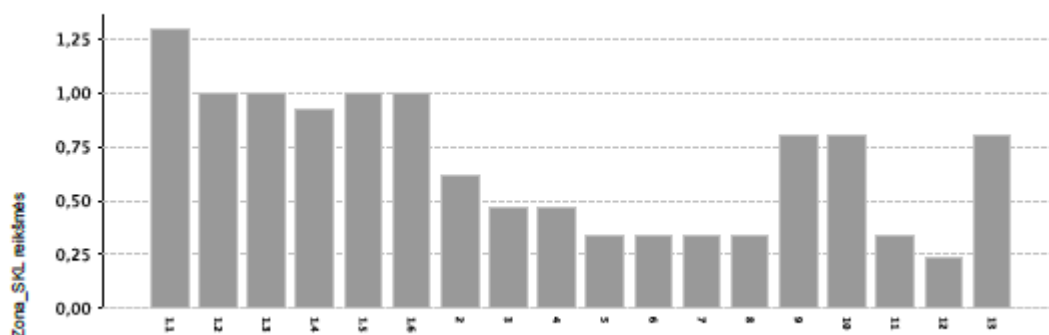
Administracinės ir gydymo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12954. $Zona_SKL^{(1,2)} \times Sn_SKL^{(0,5)} \times (0,98)^{\tilde{S}l_BIN} \times (0,98)^{Vnd_BIN} \times (0,98)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,3)} \times StMt_SKF^{(1,5)} \times (140 \times Bpl_RKS - 35 \times PgPl_RKS)$

Marijampolės sav., Marijampolės miestas, Pramonės g. yra 25.1.1 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, 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



Verčių zonos

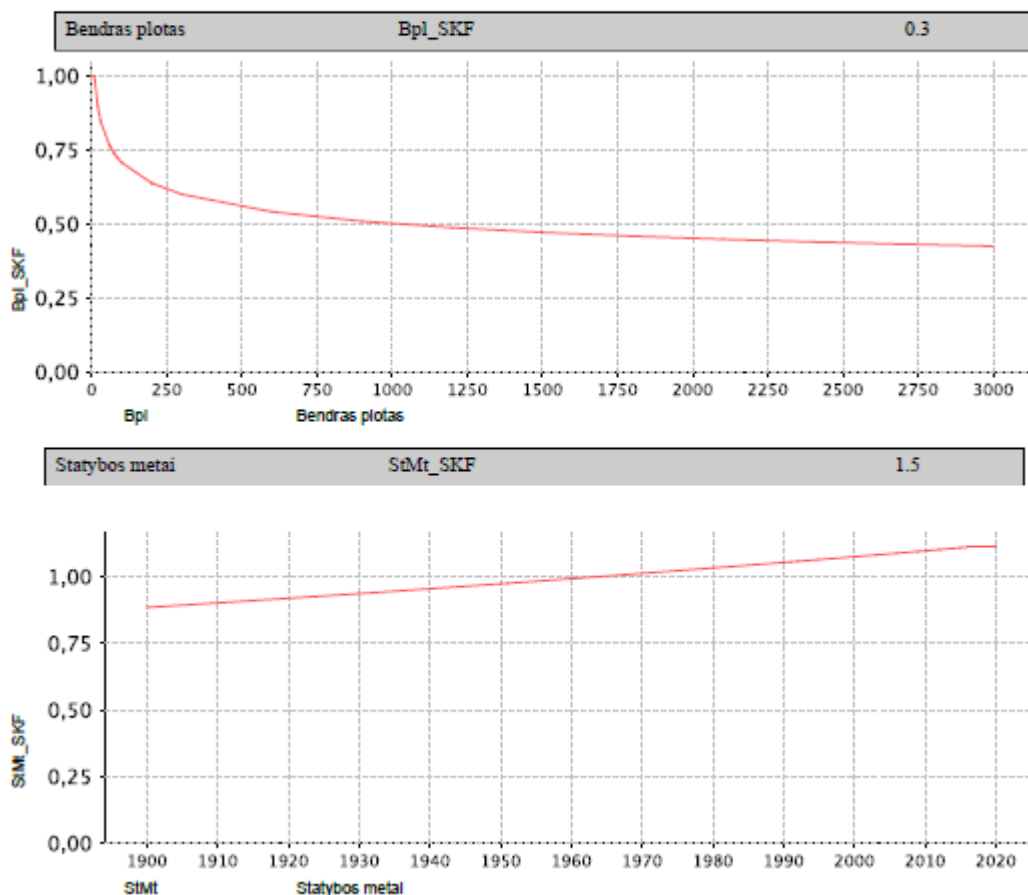
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5	
Akmenbetonis	0.63	Asbestcementis su karkasu	0.12	Blokeliai	1.0
Geltbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.63
Molis	0.12	Monolitinis geltbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.63
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	0.63

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.98	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

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



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

$$S = 1,3^{0,5} * 1^{0,5} * 0,98^{10} * 0,98^{10} * 0,98^{10} * 0,98^{10} * 0,95^{0,3} * 1^{1,5} * (140 * 9,52 - 35 * 3,57)$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1,37 * 1 * 1 * 1 * 1 * 0,58 * 1 * 1170 = 1579$$

Išvada. Marijampolės mieste, Pramonės g. administracinės paskirties plytų mūro pastato, statyto 1958 m., 9,52 kv.m. bendro ploto, vidutinė rinkos vertė apskaičiuota lyginamuoju metodu yra 1 580 Eur.

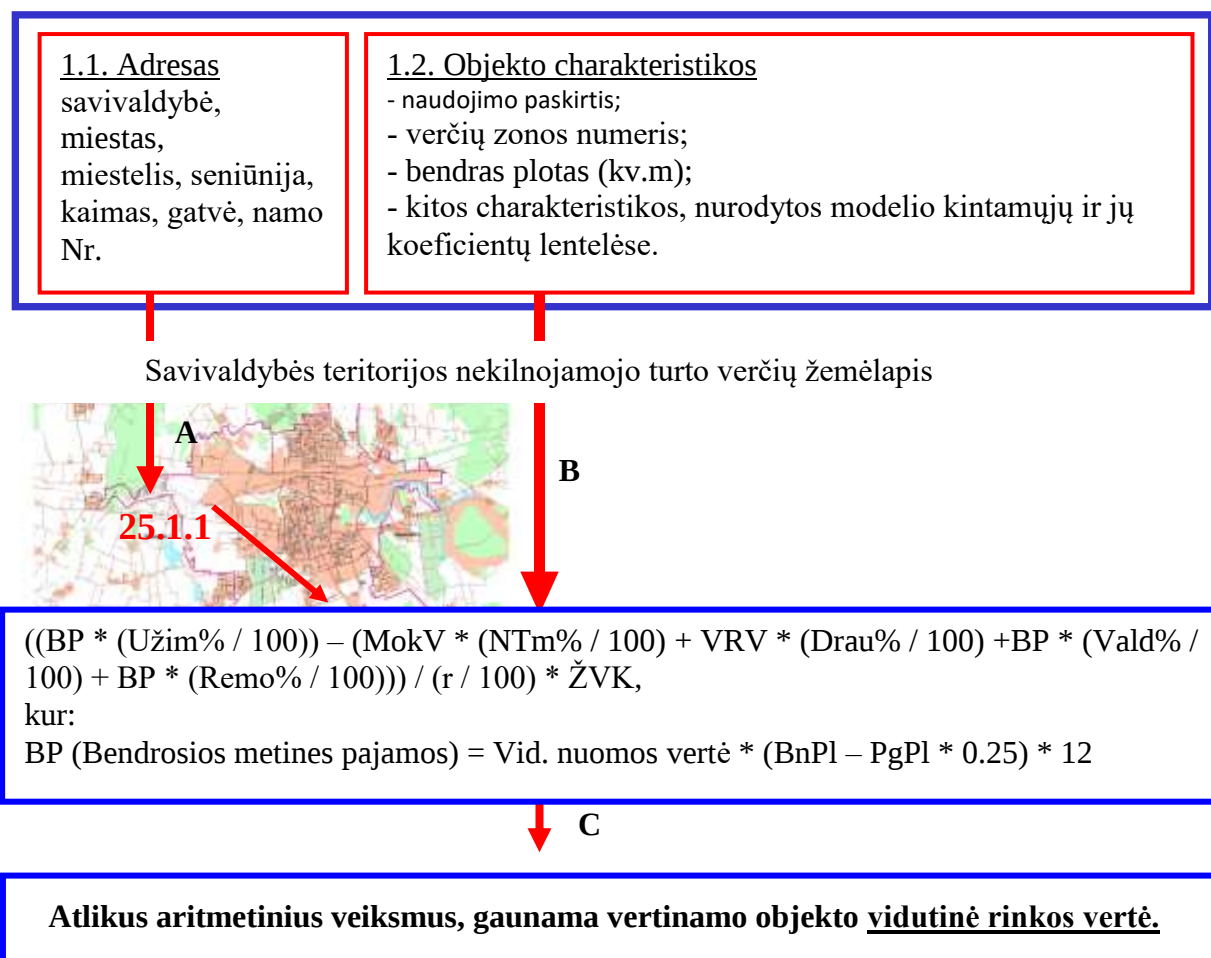
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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 nustatyto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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



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

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

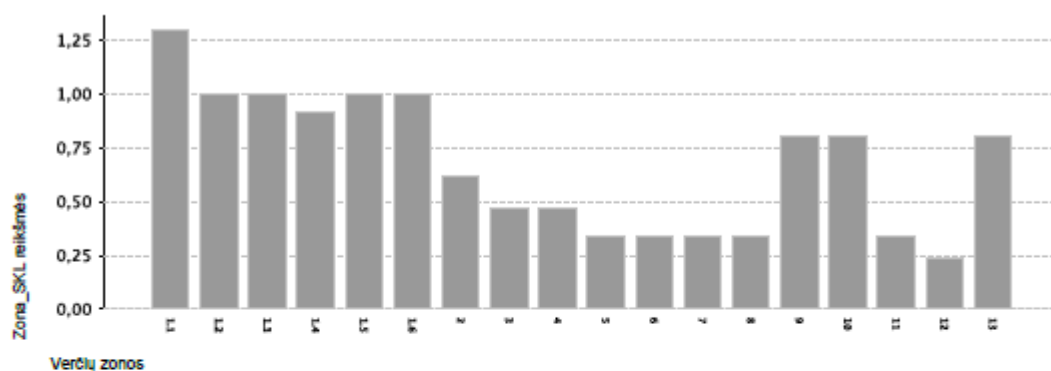
Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Marijampolės sav., Marijampolės miestas, Pramonės g.
Naudojimo paskirtis	- administracinė

Administracinės ir gydymo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Modelis Nr.: 6547. Zona SKL^(1,2) x Sn_SKL^(0,5) x (0,98) ^ SI_BIN x (0,98) ^ Vnd_BIN x (0,98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,3) x StMt_SKF^(1,5) x 3,5)

Verčių zonų Zona SKL reikšmės

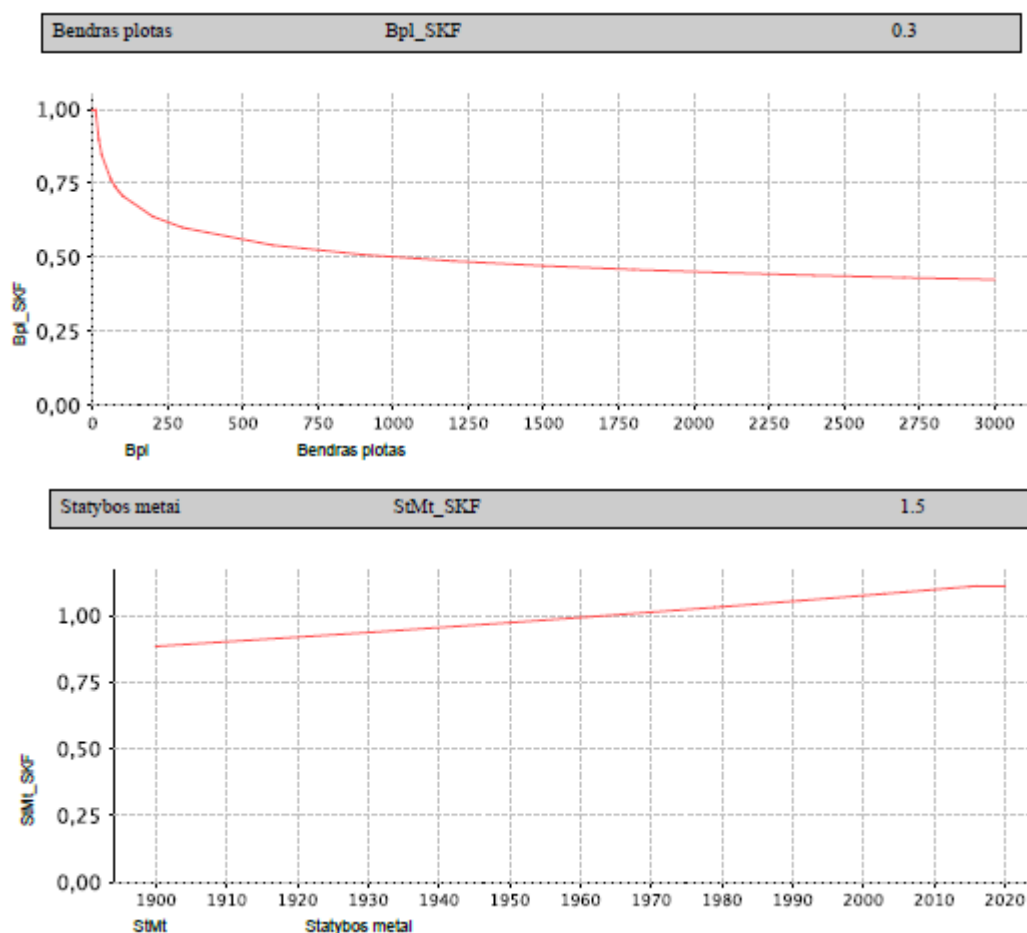


Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.5	
Akmenbetonis	0.63	Asbestcementis su karkasu	0.12	Blakelini	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.9	Kitos medžiagos	0.65	Medis su karkasu	0.63
Metals su karkasu	0.63	Molis	0.12	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plastikas su karkasu	0.63	Plutos	1.0	Rąstai	0.68
Stiklas su karkasu	0.63				

Šildymas		Laipsnis: Š1_BIN		Pagrindas: 0.98	
	Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra
	Vietinis centrinis šildymas	0.0			

Vandientikis		Laipsnis: Vnd_BIN			Pagrindas: 0.98	
	Komunalinis vandientikis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandientikis	0.0

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



Iš lentelių parinktas pagal vertinamo objekto charakteristikas reikšmes surašome į vertinimo modelį ir atlikę aritmetinius veiksmus gauname vidutinę nuomos vertę:

$$S = 1,3^{(1,2)} \cdot 1^{(0,5)} \cdot (0,98)^{0} \cdot (0,98)^{0} \cdot (0,98)^{0} \cdot 0,95^{(0,30)} \cdot 1^{(1,5)} \cdot 3,5$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1,37 \cdot 0,98 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 0,98 \cdot 1 \cdot 3,5 = 4,72 \text{ Eur}$$

Marijampolės 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 - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas					0,05				
r	Kapitalizavimo norma					10				
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					1				
Remo%	Remonto išlaidų procentas					2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas					2				
Užim%	Užimtumo procentas					50				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas									
25.1.1	0,84	25.1.2	0,84	25.1.3	0,84	25.1.4	0,84	25.1.5	0,84	
25.1.6	0,84	25.2	0,9	25.3	0,9	25.4	0,9	25.5	0,9	
25.6	0,9	25.7	0,9	25.8	0,9	25.9	0,9	25.10	0,9	
25.11	0,9	25.12	0,9	25.13	0,9					

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 4,72 * (9,52 - 3,57 * 0,25) * 12 = 489 \text{ Eur.}$$

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

$$((489 * (50 / 100) - (10732 * (1 / 100) + 1579 * (0,05 / 100) + 489 * (2 / 100) + 489 * (2 / 100))) / (10 / 100) * 0,84 = 1\,323 \text{ Eur.}$$

Išvada. Marijampolės mieste, Pramonės g. administracinės paskirties plytų mūro pastato, statyto 1958 m., 9,52 kv.m. bendro ploto, vidutinė rinkos vertė apskaičiuota pajamų metodu yra 1 320 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 Marijampolės 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 Marijampolės filialas

Marijampolės filialo direktorius

Petras Pavilonis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėjas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000279)

Žydrūnas Čekauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojo asistentė, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (pažymėjimo Nr. A 001636)

Zita Savukaitienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojo asistentė, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

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;

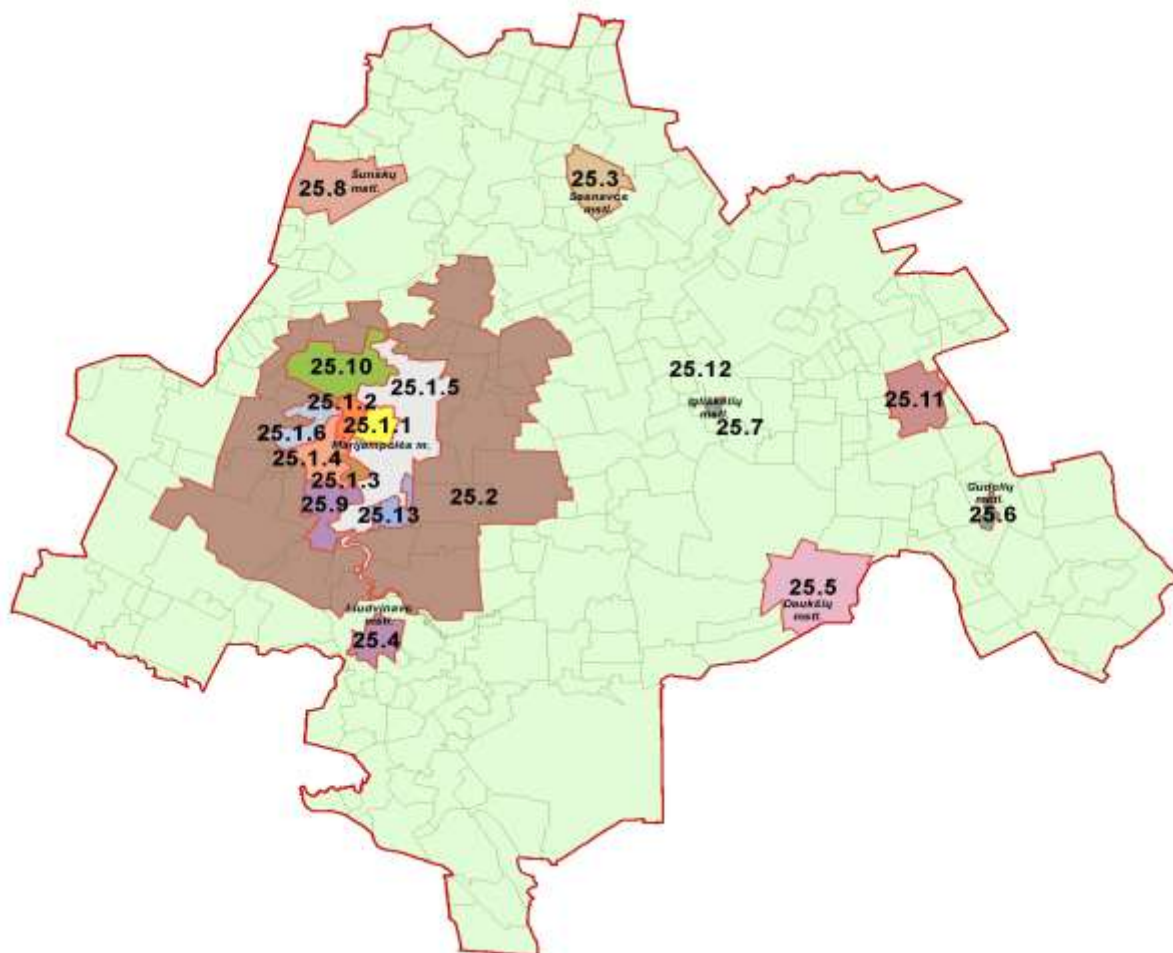
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey 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

1. Marijampolės sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:160.000



Sąrašiniai ženklai

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

RENGĖJAS:



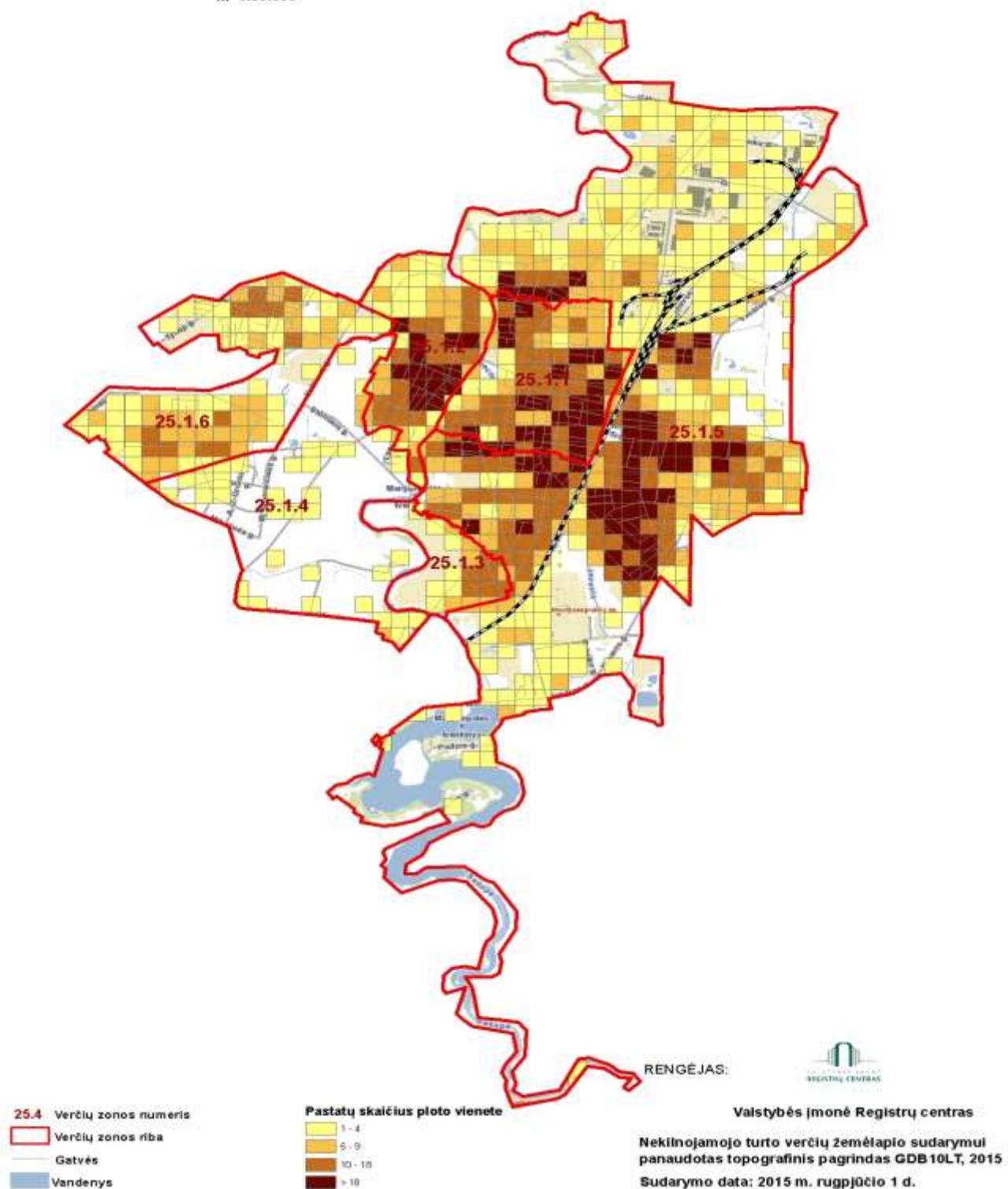
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

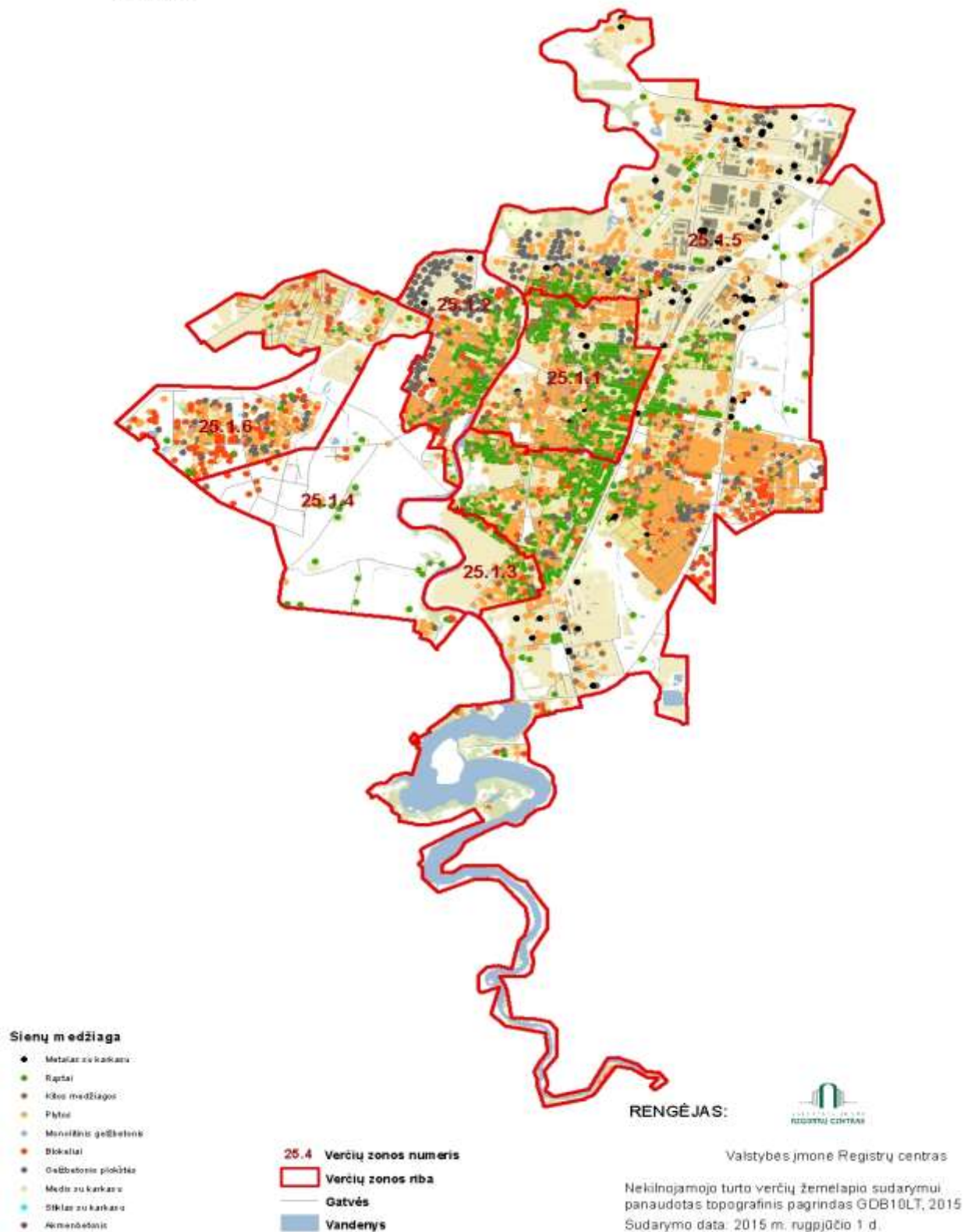
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Marijampolės miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema
M 1:30,000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Marijampolės miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema
M 1:31.000



4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

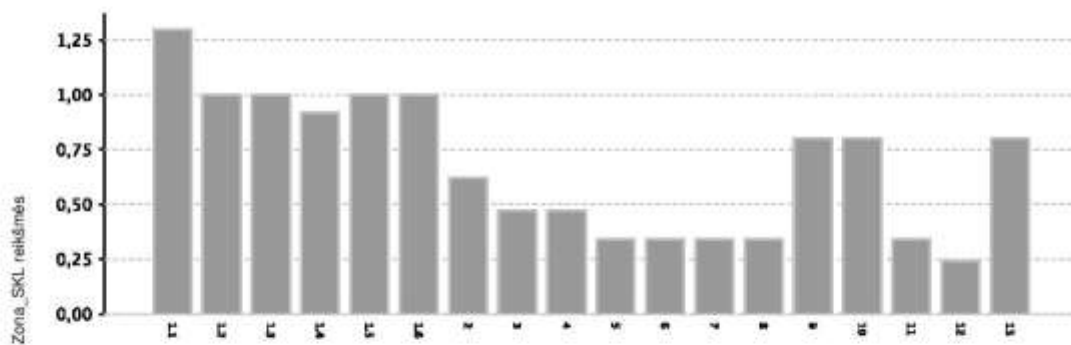
2016 m. masinis vertinimas

Marijampolės sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12954. Zona_SKL^(1,2) x Sn_SKL^(0,5) x (0,98) ^ Šl_BIN x (0,98) ^ Vnd_BIN x (0,98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0,3) x StMt_SKF^(1,5) x (140 x Bpl_RKS -35 x PgPl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5	
Akmenbetonis	0.63	Asbestcementis su karkasu	0.12	Blockfaj	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.63
Molis	0.12	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.63
Plynos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	0.63

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis/centrinis šildymas	0.0				

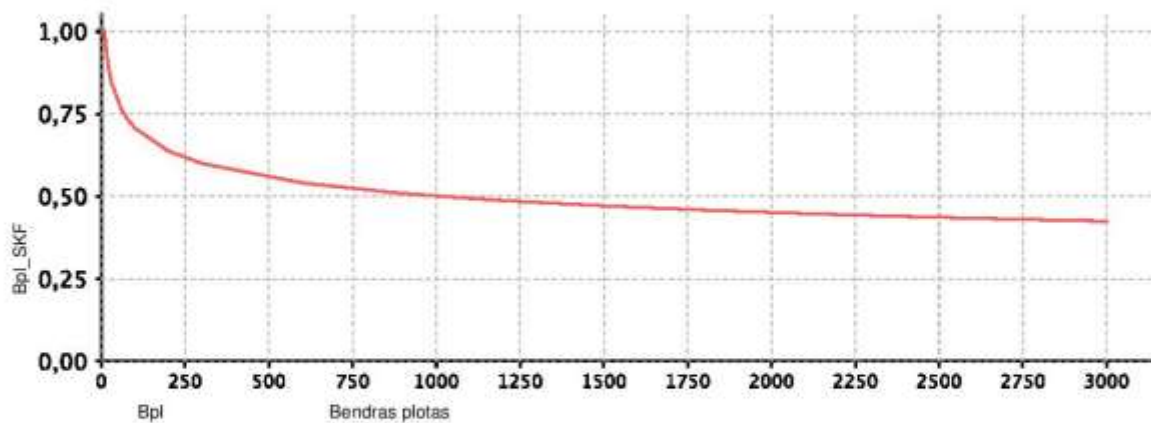
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.98	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

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

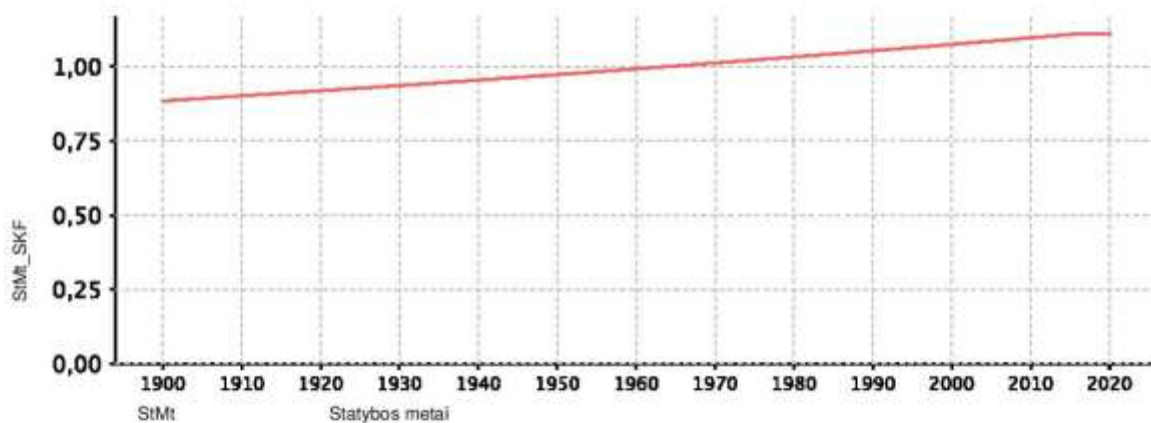
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.3	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Marijampolės sav.

Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metai	SiMt_SKF	1.5
----------------	----------	-----

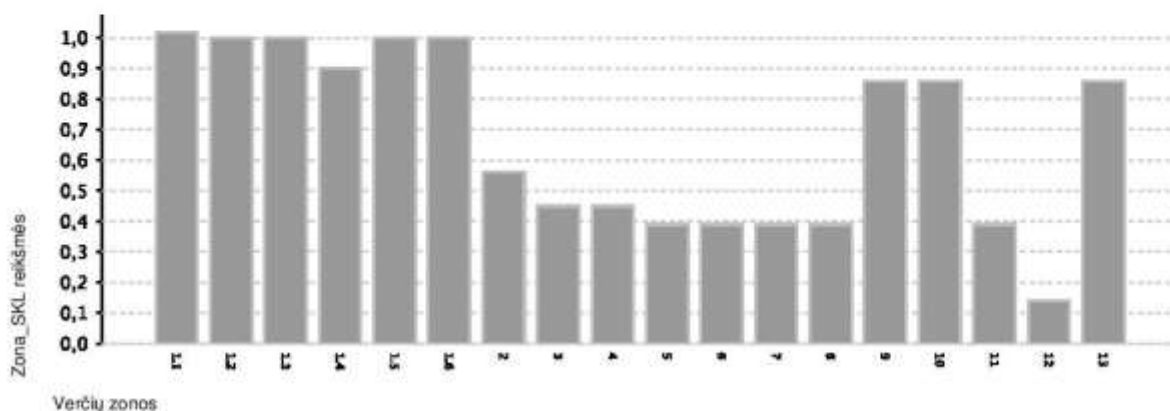


VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 12952. $Zona_SKL^{(0,85)} \times Sn_SKL^{(1,15)} \times (0,98)^{Šl_BIN} \times (0,98)^{Vnd_BIN} \times (0,96)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,2)} \times StMt_SKF^{(0,41)} \times (299 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.15	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.79	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.79	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.79	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.91
Plytos	1.0	Rąstai	0.74	Stiklas su karkasu	0.91

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

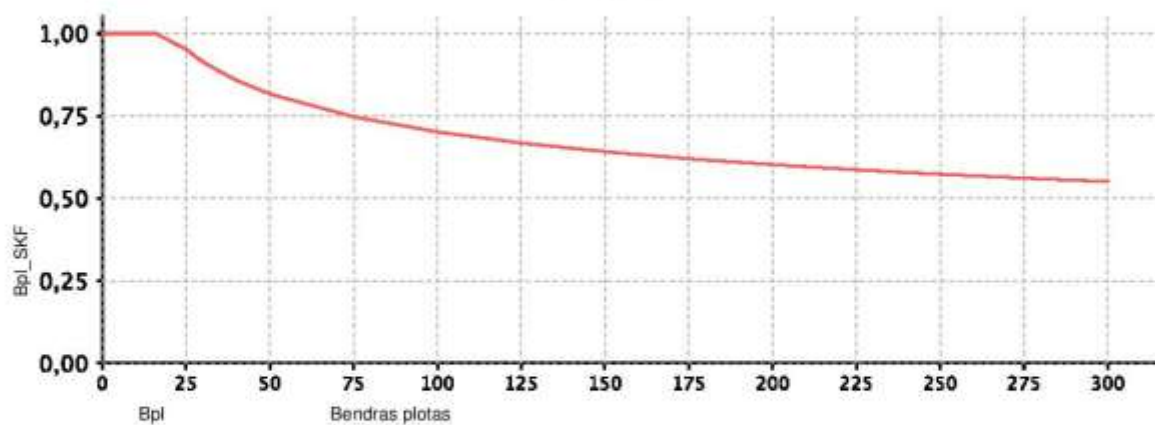
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.98	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.96	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

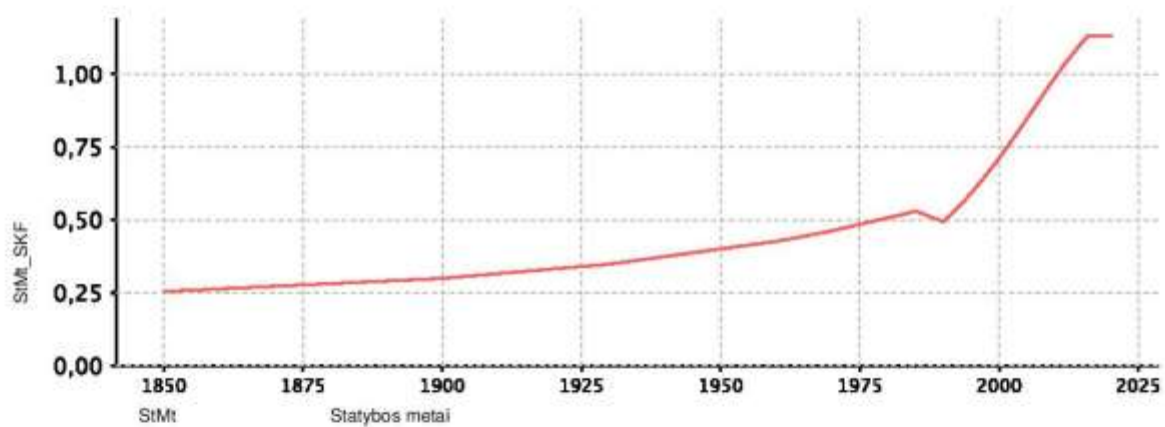
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.2	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Bendrabučiai



Statybos metai	SiMt_SKF	0.41
----------------	----------	------

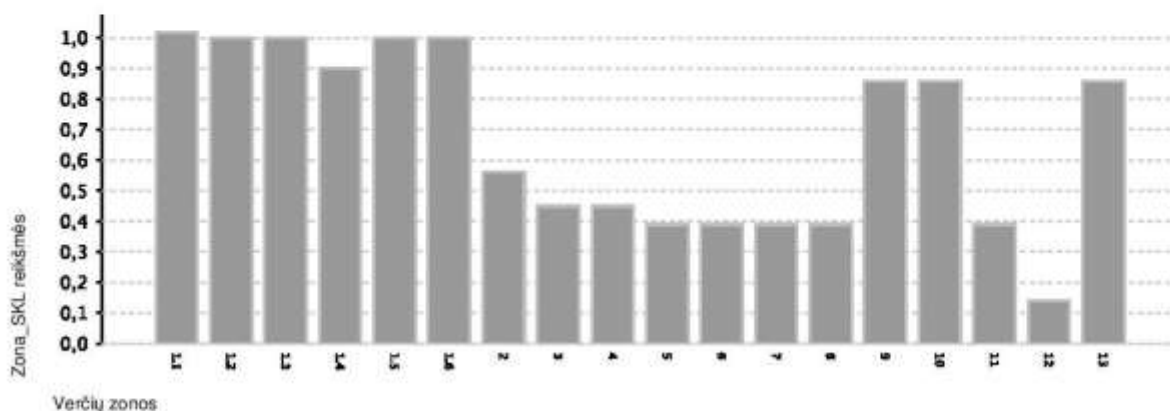


VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Butai

Modelis Nr.: 12951. $Zona_SKL^{(0,85)} \times Sn_SKL^{(1,15)} \times (0,98)^{Šl_BIN} \times (0,98)^{Vnd_BIN} \times (0,96)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,2)} \times StMt_SKF^{(0,41)} \times (498 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.15	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.79	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.79	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.79	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.91
Plytos	1.0	Rąstai	0.74	Stiklas su karkasu	0.91

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

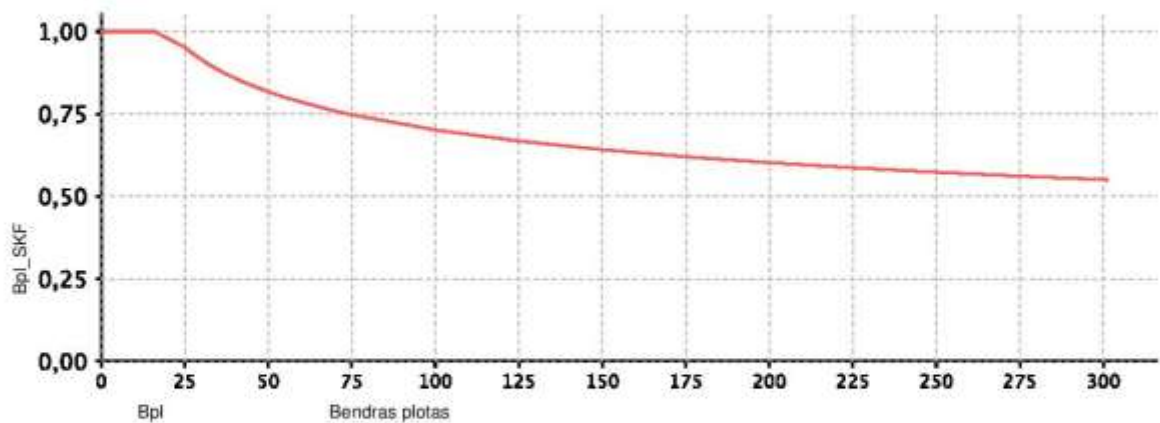
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.98	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.96	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

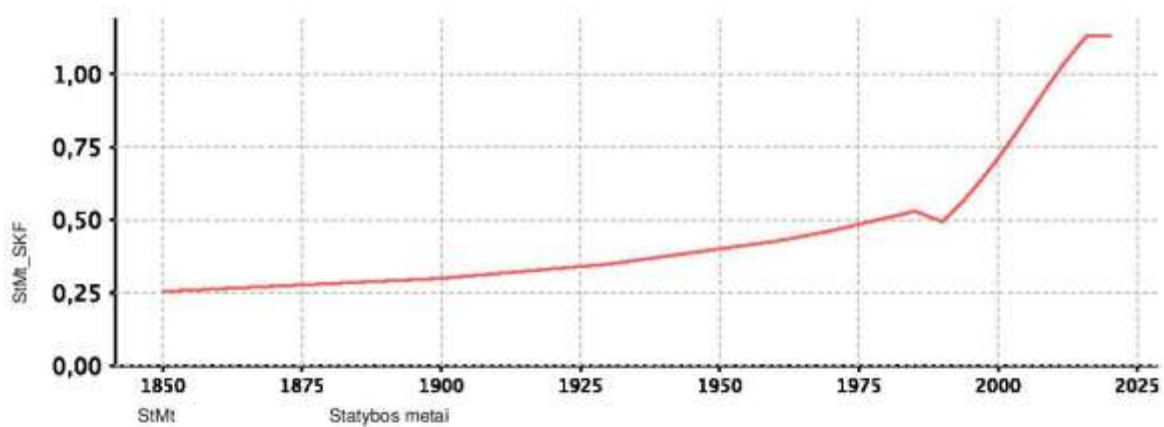
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.2	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Butai



Statybos metai	SiMt_SKF	0.41
----------------	----------	------

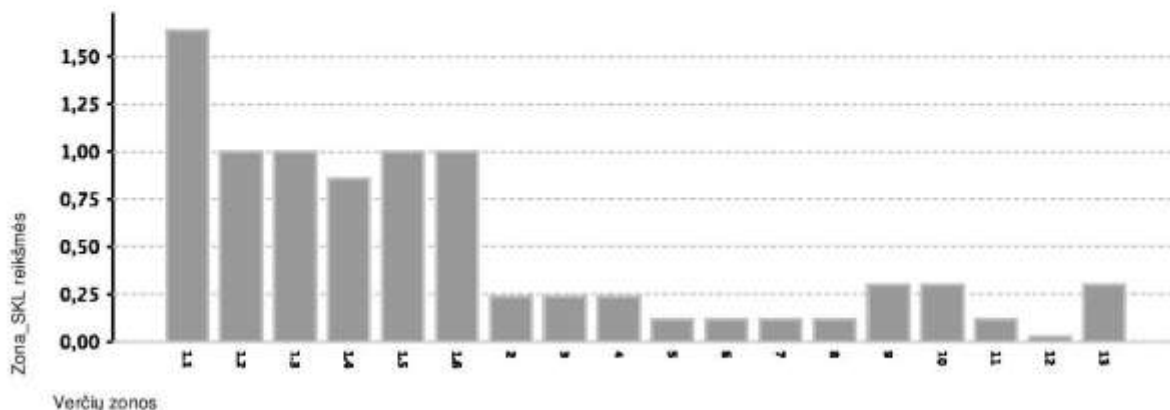


VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Garažai

Modelis Nr.: 12955. $Zona_SKL^{(0,5)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times Bpl_SKF^{(0,2)} \times StMt_SKF^{(0,25)} \times (67 \times Bpl_RKS)$

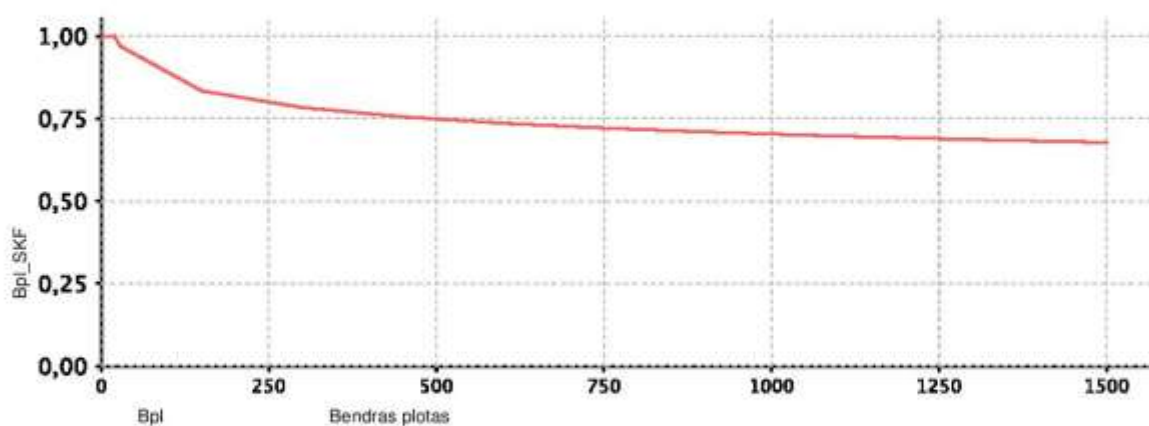
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.68	Asbestcementis su karkasu	0.32	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.32	Metalas su karkasu	0.32
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.85
Plytos	1.0	Rąstai	0.68	Stiklas su karkasu	0.85

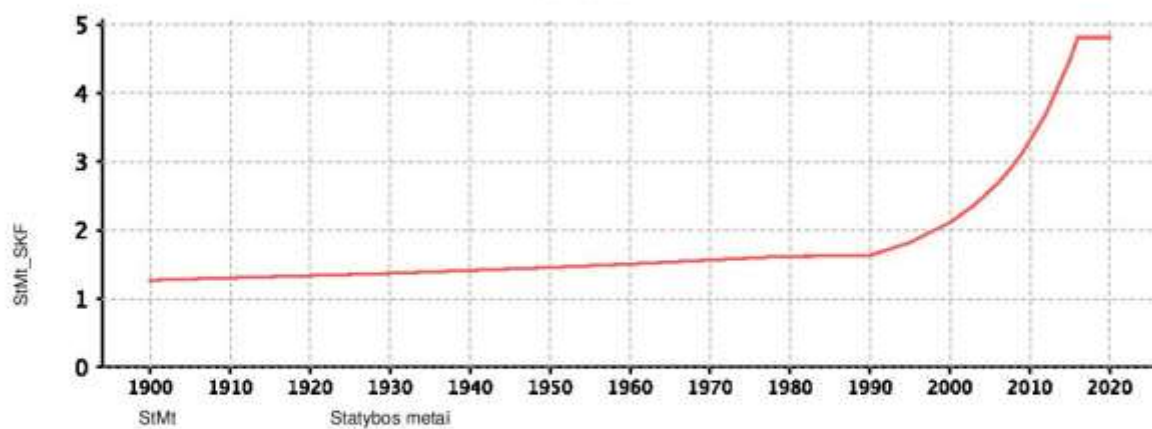
Bendras plotas	Bpl_SKF	0.2
----------------	---------	-----



Statybos metai	StMt_SKF	0.25
----------------	----------	------

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Garažai

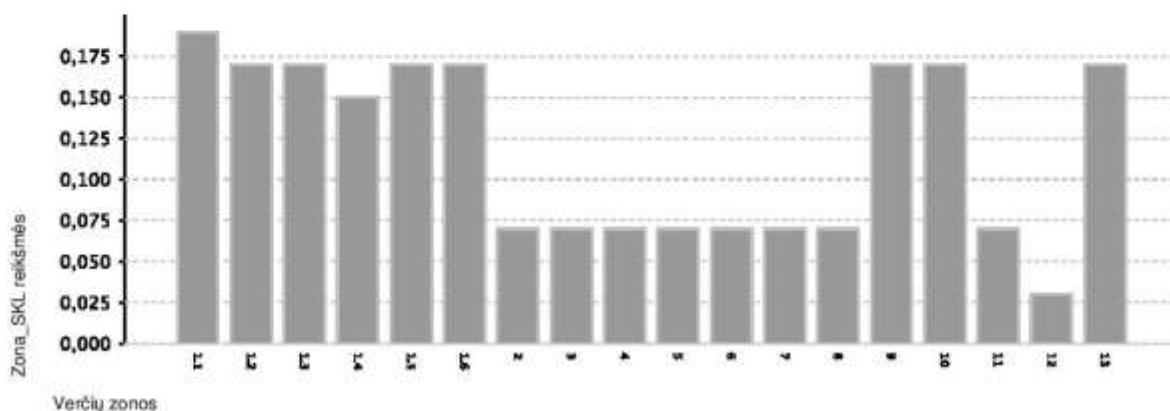


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 12956. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,2)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,6)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (595 \times Bpl_RKS - 149 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

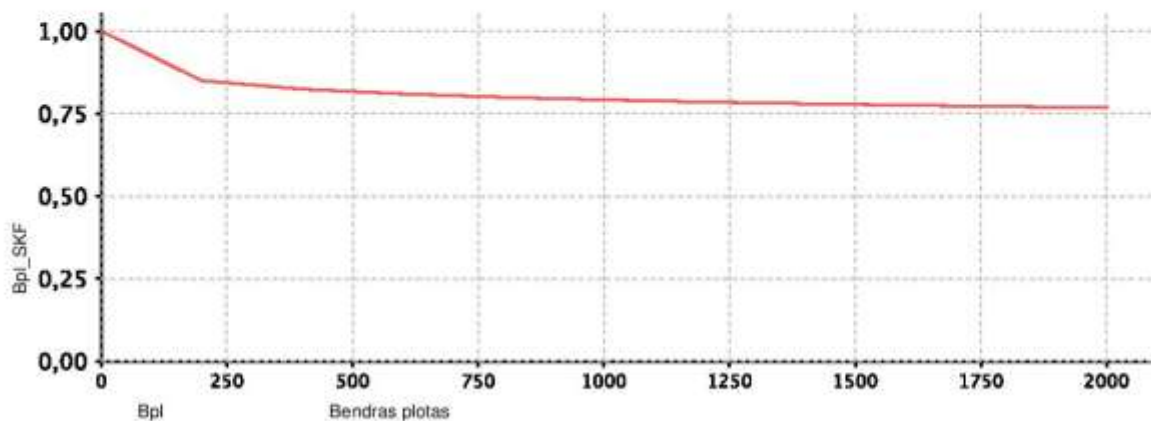


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

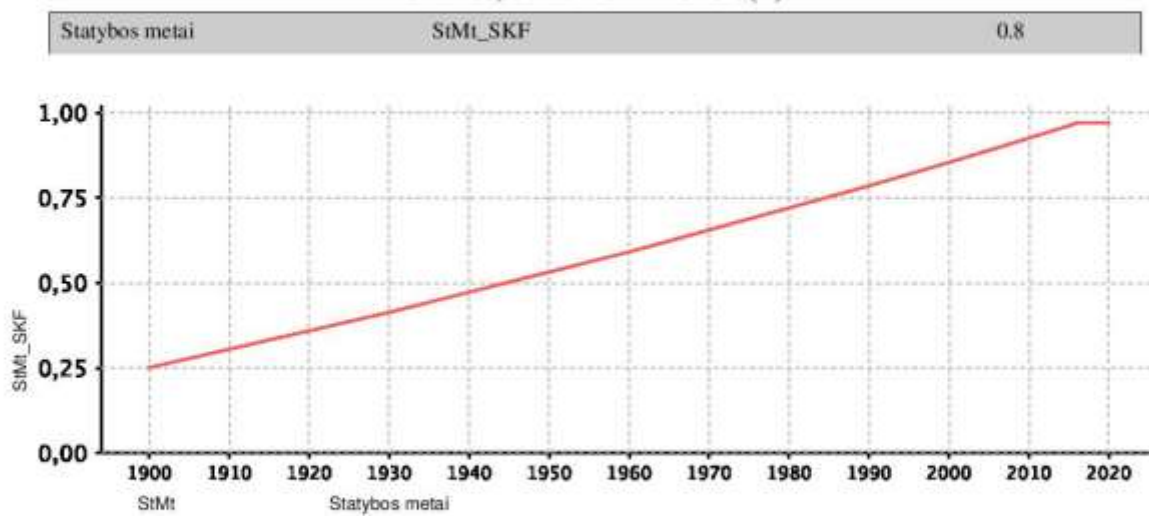
Šildymas		Laipsnis: $Šl_BIN$		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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



VI Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Marijampolės sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

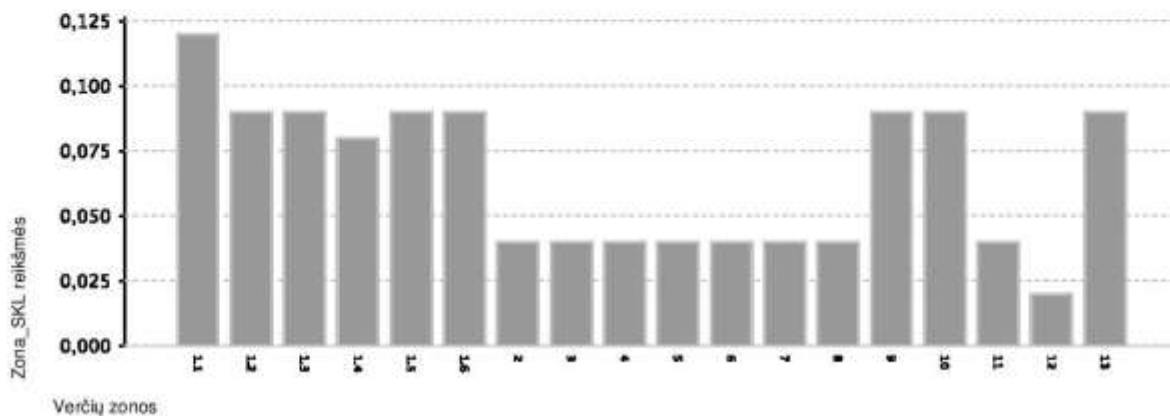


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 12959. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,2)^{ŠI_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,8)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (61 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

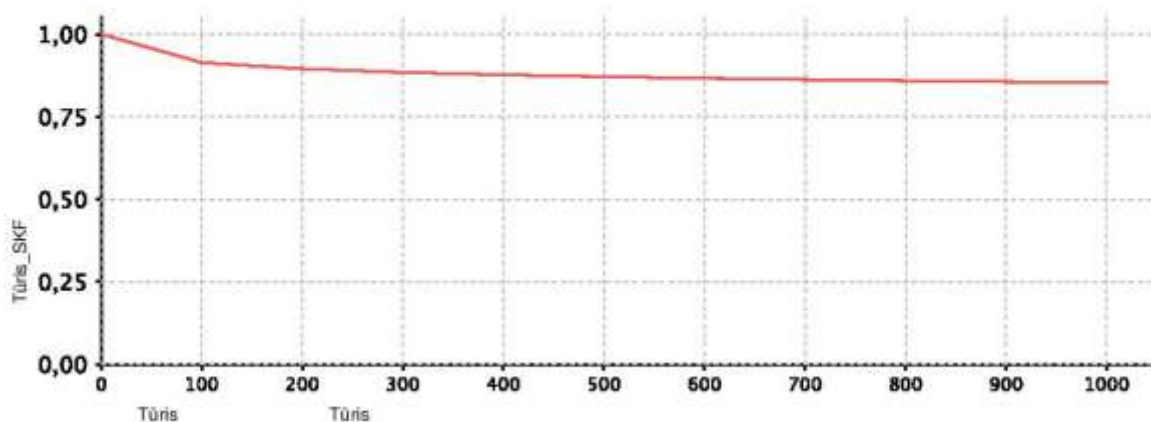


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

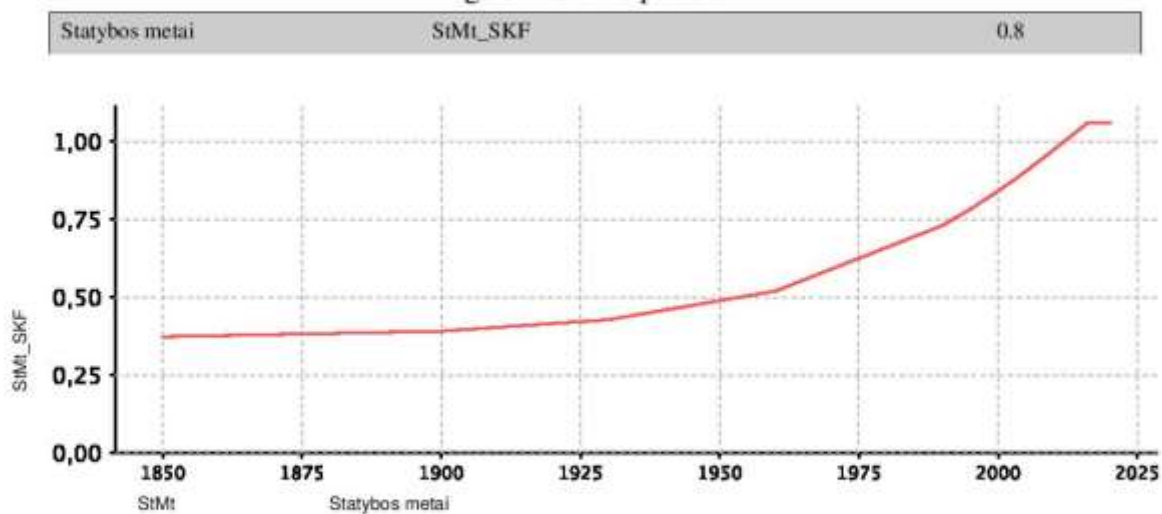
Šildymas		Laipsnis: ŠI_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėm	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Tūris	Tūris_SKF	0.8
-------	-----------	-----



VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Marijampolės sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

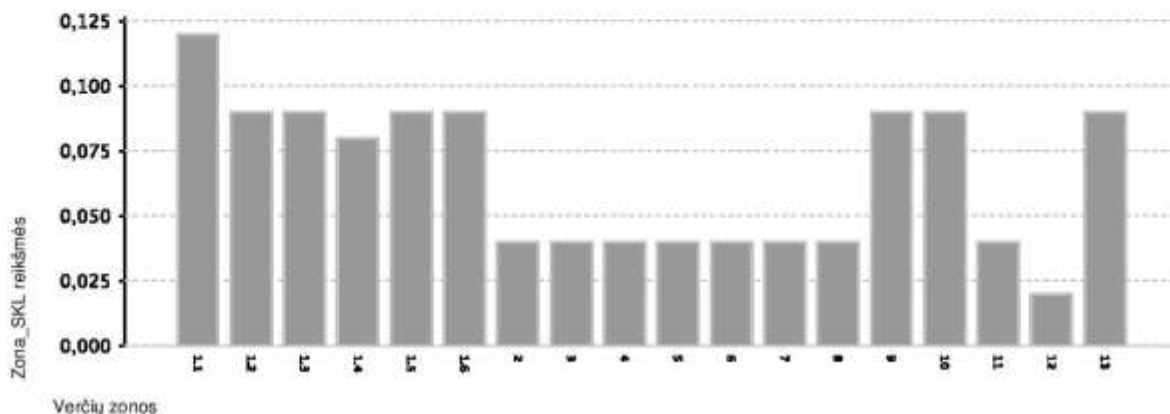


VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 12960. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,2)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,3)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (190 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

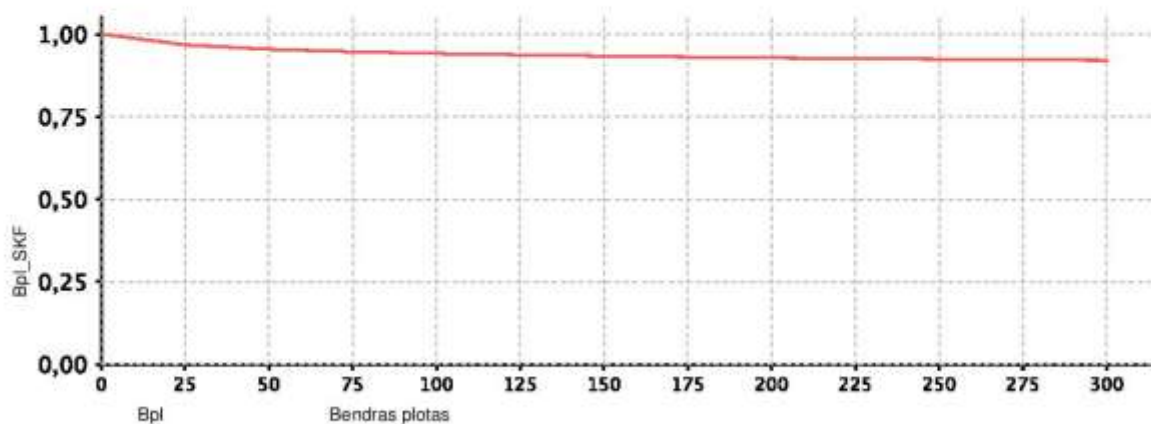


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

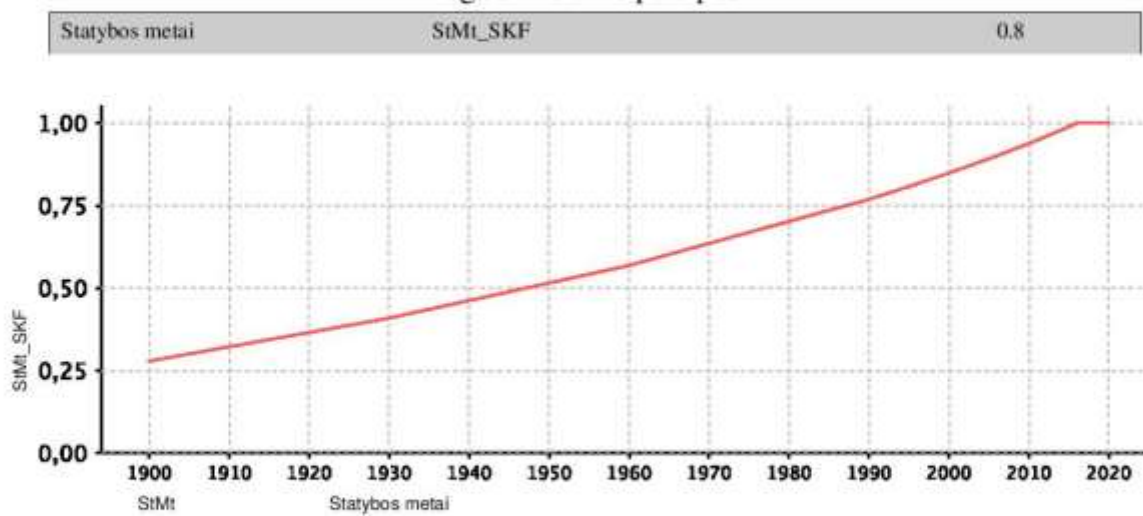
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėm	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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



VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

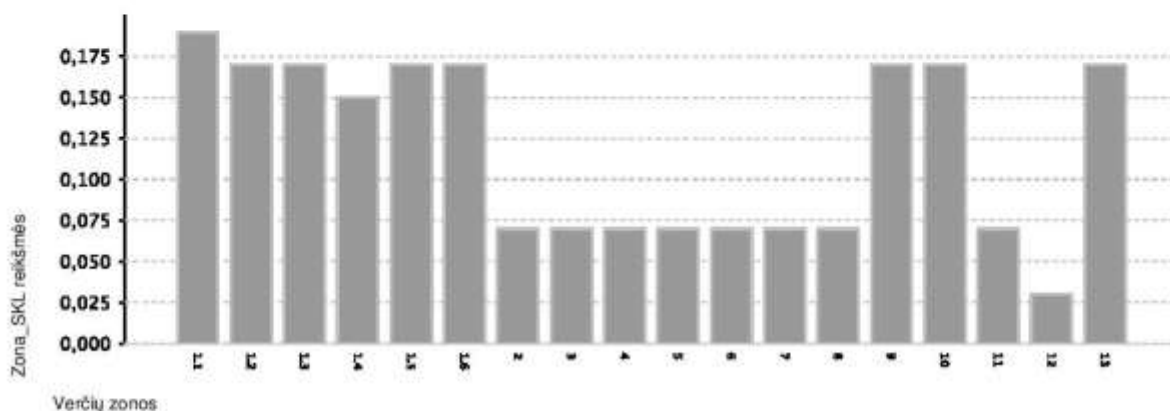


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 12957. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,2)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,55)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (725 \times Bpl_RKS - 181 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

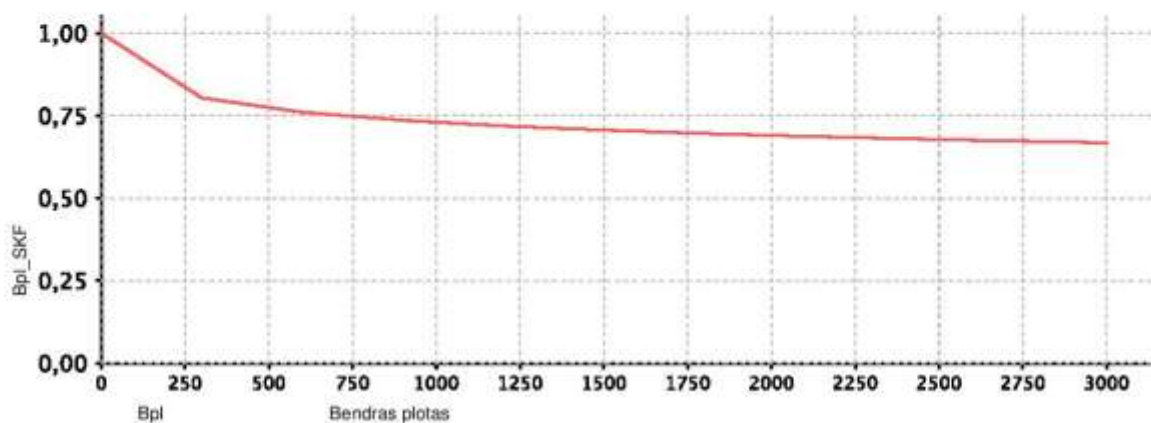


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

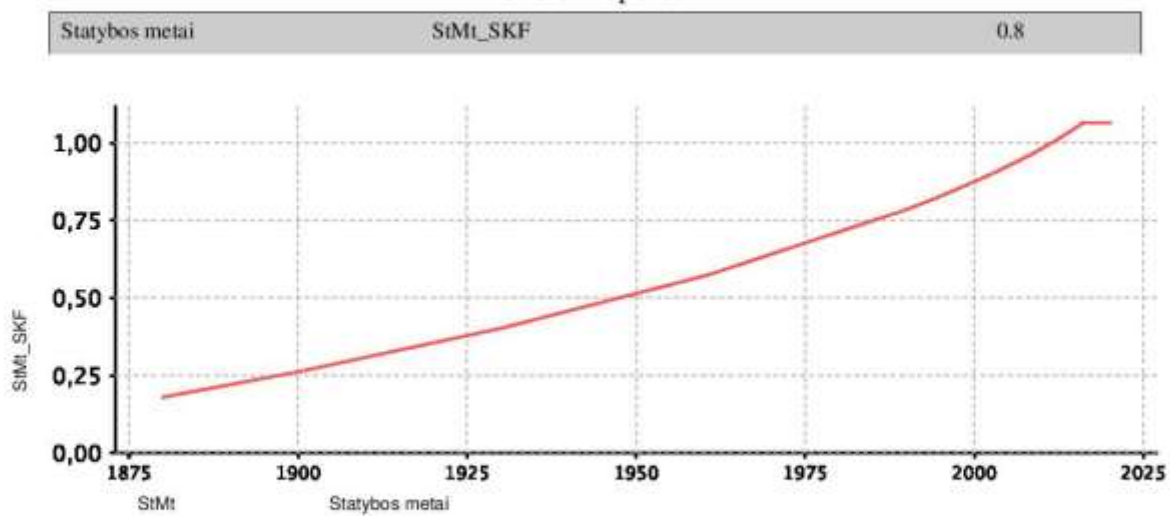
Šildymas		Laipsnis: $Šl_BIN$		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF
	0.55



VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Poilsio ir sporto

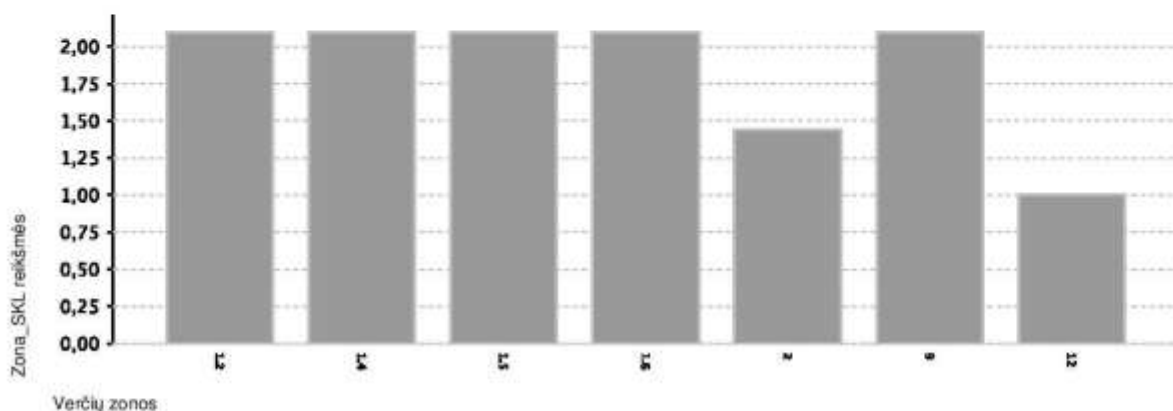


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 12958. $Zona_SKL^{(1,5)} \times Sn_SKL^{(1,5)} \times (0,98)^{Šl_BIN} \times (0,98)^{Vnd_BIN} \times (0,98)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,13)} \times StMt_SKF^{(0,2)} \times (80 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.5	
Akmenbetonis	1.05	Asbestcementis su karkasu	1.0	Blokeliai	1.05
Gelžbetonio plokštės	1.05	Medis su karkasu	1.0	Metalas su karkasu	1.0
Molis	1.0	Monolitinis gelžbetonis	1.05	Plastikas su karkasu	1.0
Plytos	1.09	Rąstai	1.0	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

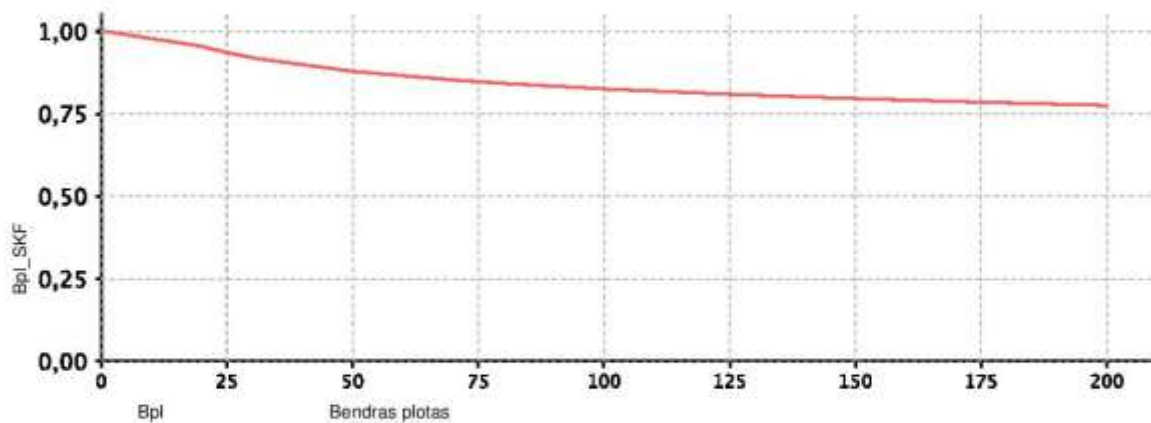
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.98	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

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

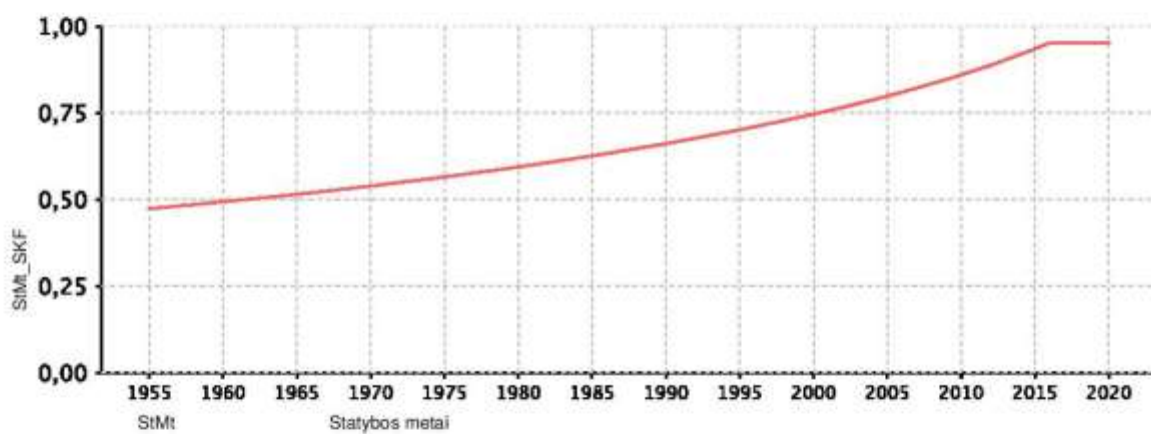
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.13	
----------------	--	---------	--	------	--

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Sodų pastatai



Statybos metai	SiMt_SKF	0.2
----------------	----------	-----

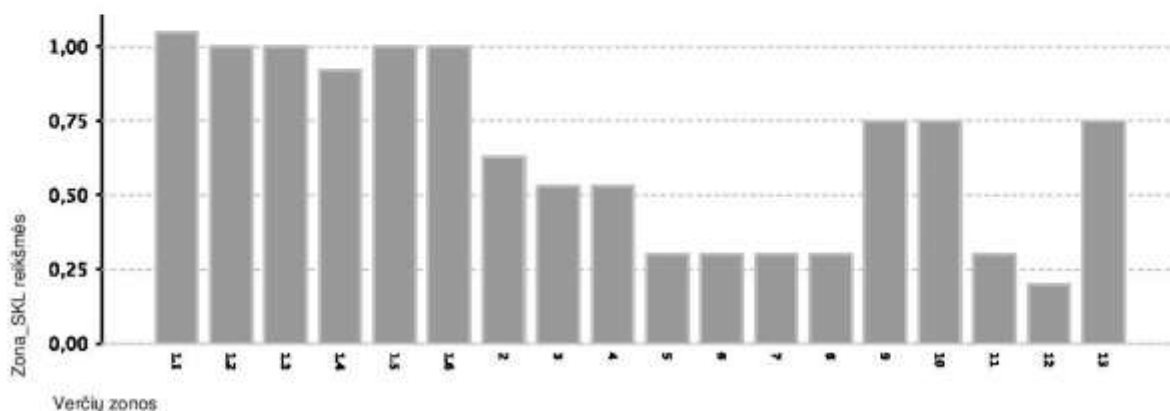


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 12950. $Zona_SKL^{(0,52)} \times Sn_SKL^{(0,99)} \times (0,98)^{Šl_BIN} \times (0,98)^{Vnd_BIN} \times (0,98)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,58)} \times StMt_SKF^{(0,47)} \times (203 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	1.09	Asbestcementis su karkasu	0.9	Blokeliai	1.15
Gelžbetonio plokštės	1.09	Medis su karkasu	0.95	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.9	Monolitinis gelžbetonis	1.09	Plastikas su karkasu	1.06
Plytos	1.15	Rąstai	1.0	Stiklas su karkasu	1.06

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

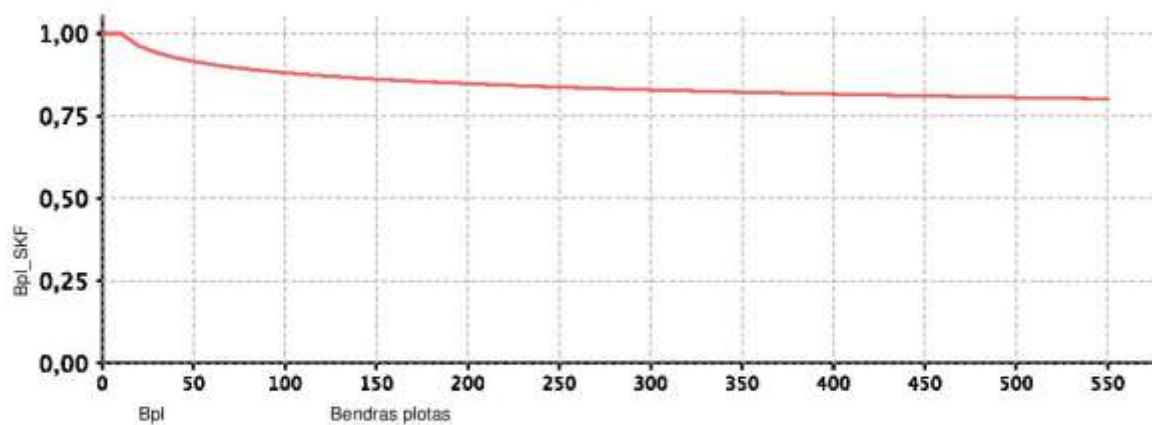
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.98	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

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

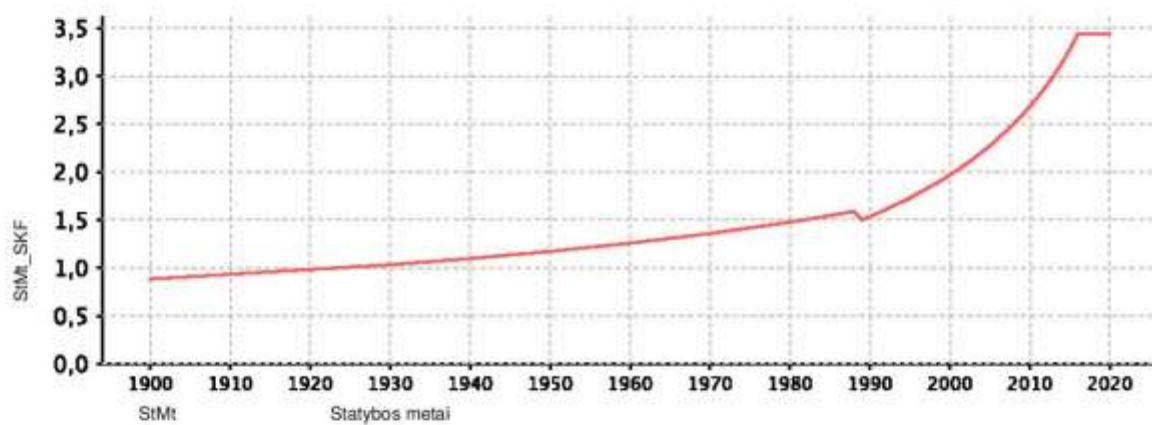
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.58	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai	SiMt_SKF	0.47
----------------	----------	------

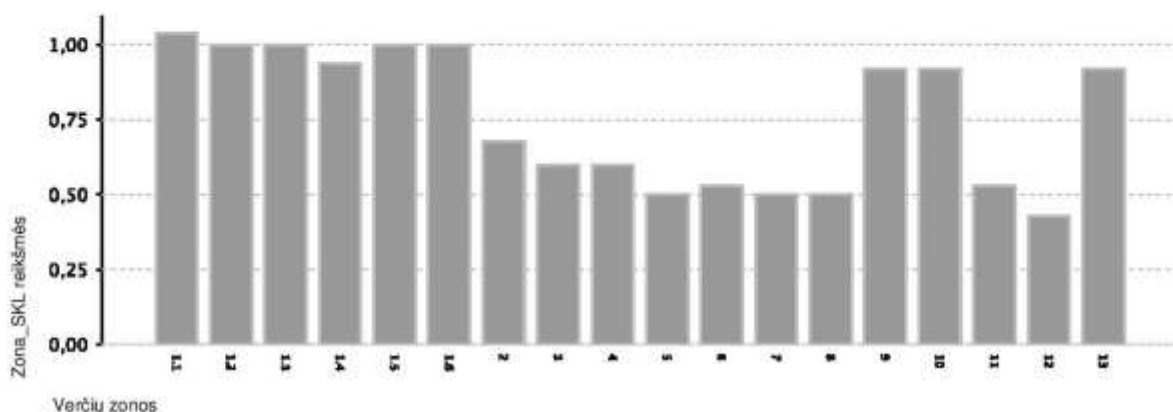


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Marijampolės sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 12953. Zona_SKL^(1,32) x Sn_SKL^(1,2) x (0,9) ^ Auk_BIN x (0,98) ^ ŠI_BIN x (0,98) ^ Vnd_BIN x (0,98) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1,5) x StMt_SKF^(0,93) x (650 x Bpl_RKS -163 x PgPl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.2	
Akmenbetonis	0.95	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.85	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.67	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.88
Plytos	1.0	Rąstai	0.88	Stiklas su karkasu	0.88

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.9	
0-0	1.0	1-1	0.0	2-20	1.0

Šildymas		Laipsnis: ŠI_BIN		Pagrindas: 0.98	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

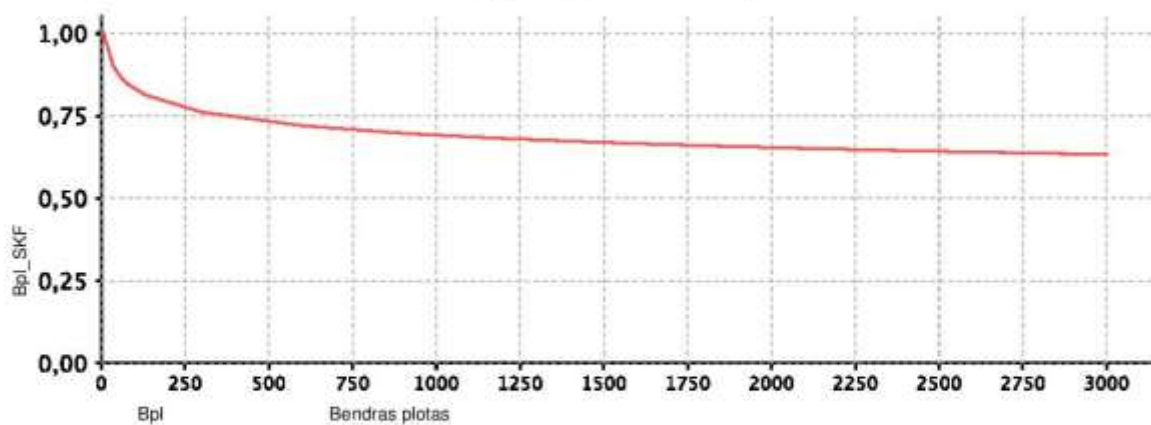
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.98	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

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

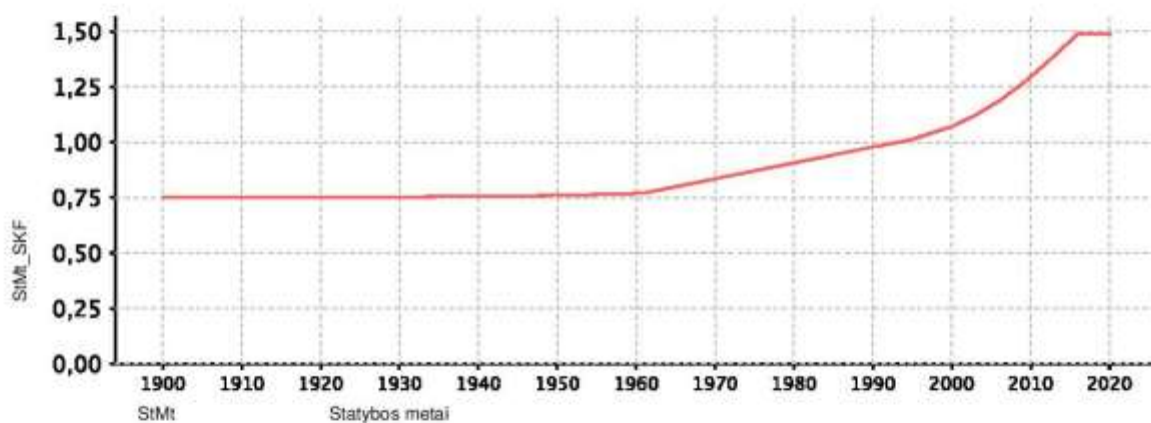
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.5	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Marijampolės sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai	SiMt_SKF	0.93
----------------	----------	------



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Marijampolės 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

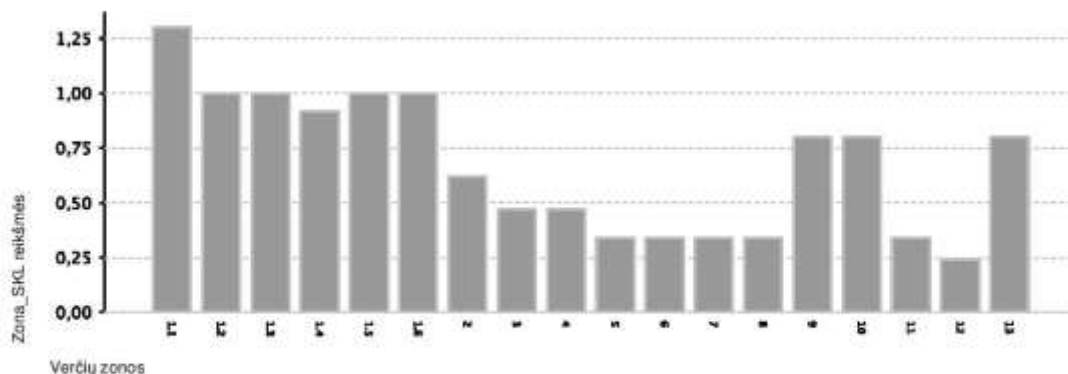
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6547. Zona_SKL^{^(1,2)} $\times$ Sn_SKL^{^(0,5)} $\times$ (0,98) $\times$ Šl_BIN $\times$ (0,98) $\times$ Vnd_BIN $\times$ (0,98) $\times$ Kanal_BIN $\times$ Bpl_SKF^{^(0,3)} $\times$ StMt_SKF^{^(1,5)} $\times$ 3,5)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



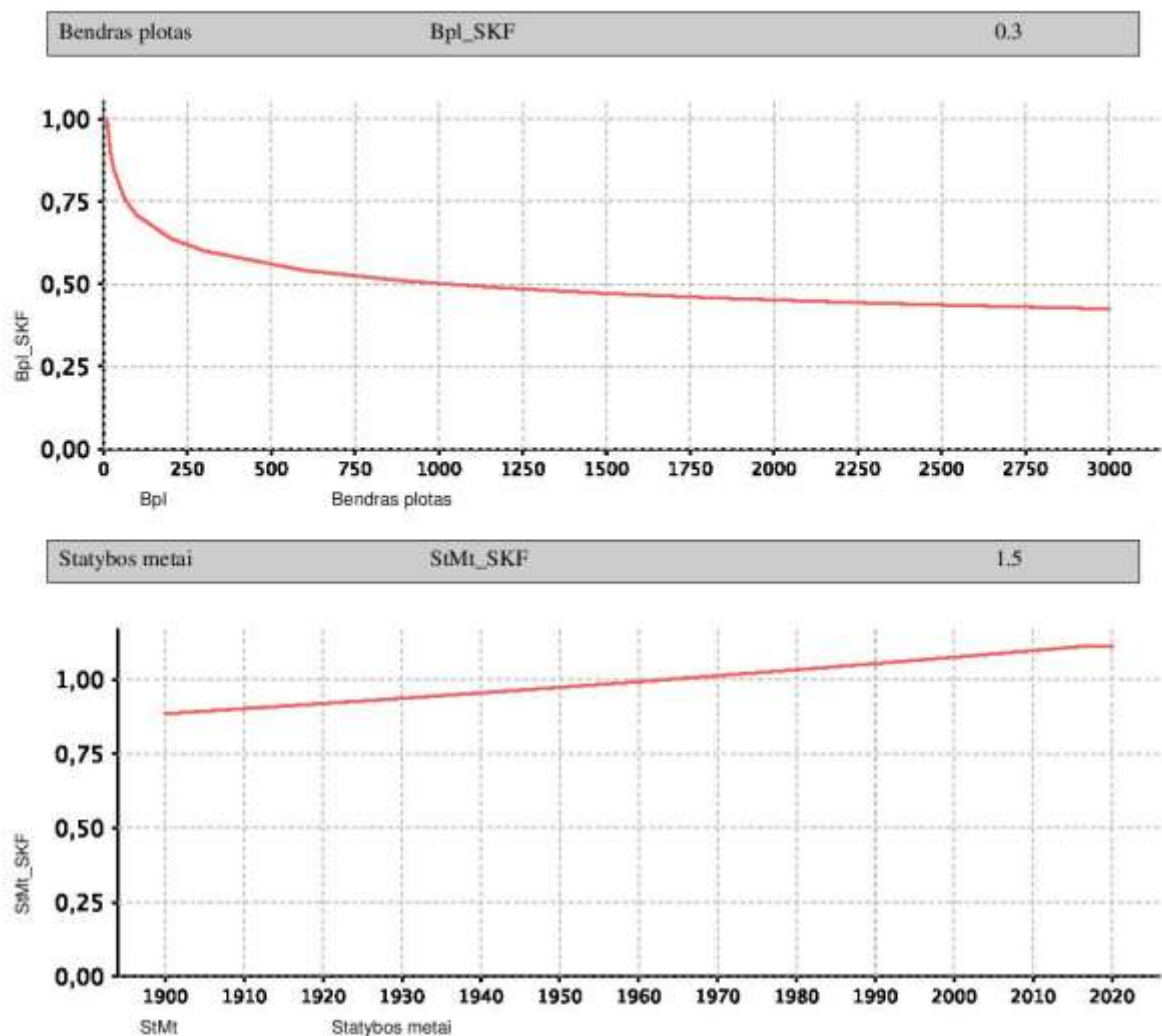
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0,5	
Akmenbetonis	0,63	Asbestcementis su karkasu	0,12	Blokeliai	1,0
Gelžbetonio plokštės	0,9	Kitos medžiagos	0,65	Medis su karkasu	0,63
Metalas su karkasu	0,63	Molis	0,12	Monolitinis gelžbetonis	0,9
Plastikas su karkasu	0,63	Plytos	1,0	Rąstai	0,68
Stiklas su karkasu	0,63				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0,98	
Centrinis šildymas	0,0	Krosninis šildymas	1,0	Nėra	1,0
Vietinis centrinis šildymas	0,0				

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0,98	
Komunalinis vandentiekis	0,0	Nėra	1,0	Vietinis vandentiekis	0,0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0,98	
Komunalinis nuotekų	0,0	Nėra	1,0	Vietinis nuotekų šalinimas	0,0



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas
Remo%	Remonto išlaidų procentas
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas
Užim%	Užimtumo procentas
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas
25.1.1	0,84
25.1.6	0,84
25.6	0,9
25.11	0,9
25.1.2	0,84
25.2	0,9
25.7	0,9
25.12	0,9
25.1.3	0,84
25.3	0,9
25.8	0,9
25.13	0,9
25.1.4	0,84
25.4	0,9
25.9	0,9
25.1.5	0,84
25.5	0,9
25.10	0,9

Paskirtis: Gydomo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas
Remo%	Remonto išlaidų procentas
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas
Užim%	Užimtumo procentas

ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas								
25.1.1	0,84	25.1.2	0,84	25.1.3	0,84	25.1.4	0,84	25.1.5	0,84
25.1.6	0,84	25.2	0,9	25.3	0,9	25.4	0,9	25.5	0,9
25.6	0,9	25.7	0,9	25.8	0,9	25.9	0,9	25.10	0,9
25.11	0,9	25.12	0,9	25.13	0,9				

Marijampolės sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(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 - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

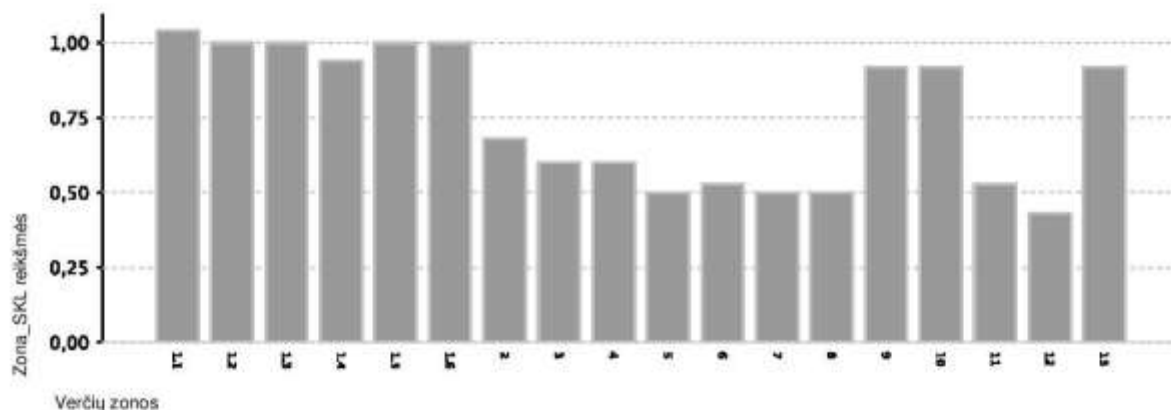
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6548. $Zona_SKL^{(1,32)} \times Sn_SKL^{(1,2)} \times (0,9)^{Auk_BIN} \times (0,98)^{Šl_BIN} \times (0,98)^{Vnd_BIN} \times (0,98)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,5)} \times StMt_SKF^{(0,93)} \times 7,3$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.2	
Akmenbetonis	0.95	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.9	Kitos medžiagos	0.68	Medis su karkasu	0.85
Metalas su karkasu	1.09	Molis	0.67	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plastikas su karkasu	0.88	Plytos	1.0	Rastai	0.88
Stiklas su karkasu	0.88				

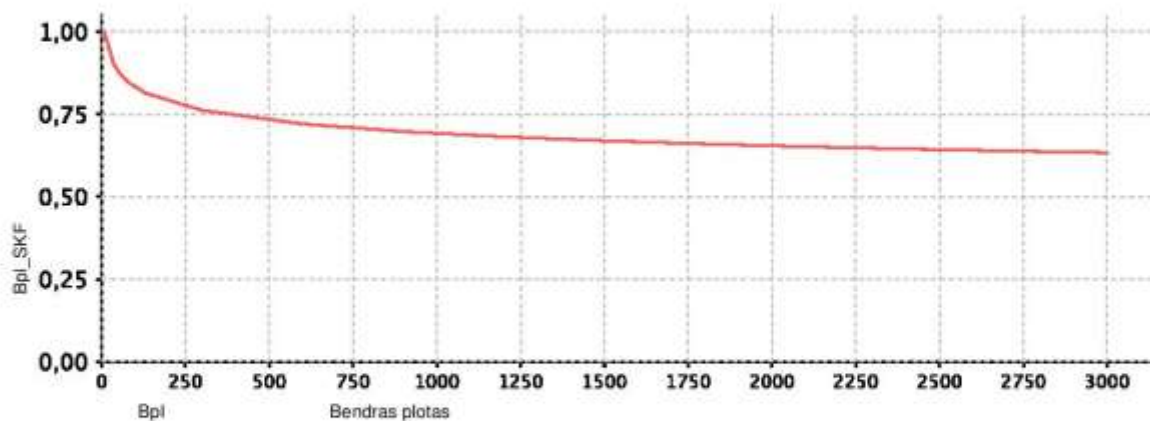
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.9	
0-0	1.0	1-1	0.0	2-20	1.0

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

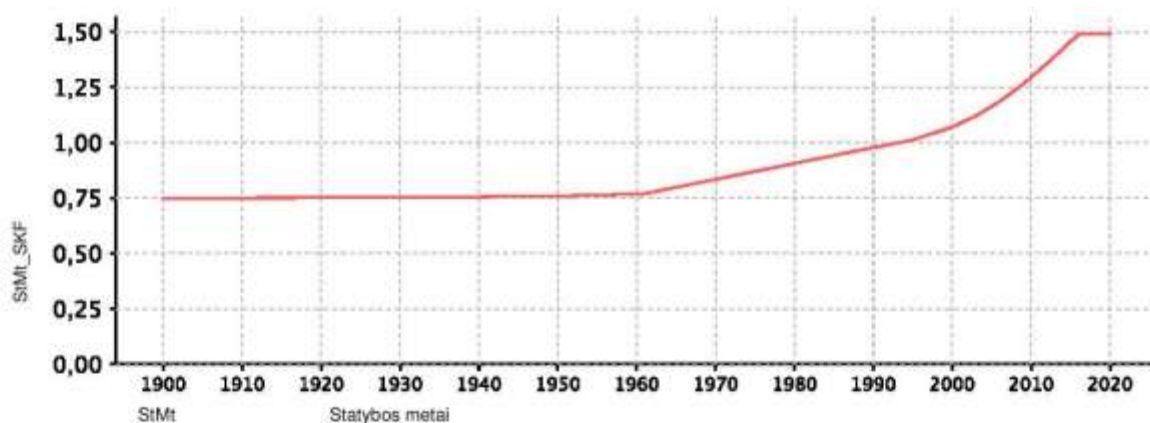
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.98	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.5
----------------	---------	-----



Statybos metai	SiMt_SKF	0.93
----------------	----------	------



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas					0,05				
r	Kapitalizavimo norma					10				
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					1				
Remo%	Remonto išlaidų procentas					2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas					2				
Užim%	Užimtumo procentas					90				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas									
25.1.1	0,84	25.1.2	0,84	25.1.3	0,84	25.1.4	0,84	25.1.5	0,84	
25.1.6	0,84	25.2	0,9	25.3	0,9	25.4	0,9	25.5	0,9	
25.6	0,9	25.7	0,9	25.8	0,9	25.9	0,9	25.10	0,9	
25.11	0,9	25.12	0,9	25.13	0,9					
Paskirtis:	Paslaugų									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas					0,05				
r	Kapitalizavimo norma					10				
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					1				

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2								
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2								
Užim%	Užimtumo procentas	90								
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas									
25.1.1	0,84	25.1.2	0,84	25.1.3	0,84	25.1.4	0,84	25.1.5	0,84	
25.1.6	0,84	25.2	0,9	25.3	0,9	25.4	0,9	25.5	0,9	
25.6	0,9	25.7	0,9	25.8	0,9	25.9	0,9	25.10	0,9	
25.11	0,9	25.12	0,9	25.13	0,9					
Paskirtis:	Prekybos									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05								
r	Kapitalizavimo norma	10								
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1								
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2								
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2								
Užim%	Užimtumo procentas	90								
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas									
25.1.1	0,84	25.1.2	0,84	25.1.3	0,84	25.1.4	0,84	25.1.5	0,84	
25.1.6	0,84	25.2	0,9	25.3	0,9	25.4	0,9	25.5	0,9	
25.6	0,9	25.7	0,9	25.8	0,9	25.9	0,9	25.10	0,9	
25.11	0,9	25.12	0,9	25.13	0,9					
Paskirtis:	Viešbučių									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05								
r	Kapitalizavimo norma	10								
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1								
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2								
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2								
Užim%	Užimtumo procentas	90								
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas									
25.1.1	0,84	25.1.2	0,84	25.1.3	0,84	25.1.4	0,84	25.1.5	0,84	
25.1.6	0,84	25.2	0,9	25.3	0,9	25.4	0,9	25.5	0,9	
25.6	0,9	25.7	0,9	25.8	0,9	25.9	0,9	25.10	0,9	
25.11	0,9	25.12	0,9	25.13	0,9					

6. Marijampolės savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo

Elektroninio dokumento nuorašas



MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO

2014 m. balandžio 28 d. Nr. 1-159
Marijampolė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049, 2008, Nr. 113-4290, 137-5379, 2009, Nr. 77-3165, 2010, Nr. 25-1177, Nr. 51-2480, Nr. 86-4525, 2011, Nr. 52-2504, 2012, Nr. 136-6958, 2013, Nr. 76-3826) 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (Žin., 2005, Nr. 76-2741, 2006, Nr. 65-2384, 2010, Nr. 145-7415) 6 straipsnio 2 dalimi, Marijampolės savivaldybės taryba nusprendžia:

Nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio 2015 metų tarifus procentais nekilnojamojo turto mokestinės vertės:

1. Administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, kultūros, mokslo ir sporto, sodų, garažų, inžinerinių, gamybos, pramonės, sandėliavimo ir kitų paskirties statinių ir patalpų – 1 proc. (išskyrus nenaudojamus, apleistus, neprižiūrimus statinius (patalpas)).
2. Nenaudojamiems, apleistiems, neprižiūrimiems statiniams (patalpoms) – 3 proc.

Savivaldybės meras

Vidmantas Brazys

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

2015 m. spalio 9 d.

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, V skyriumi VĮ Registrų centro Marijampolės filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 8 d. buvo skelbta leidinyje „Suvalkietis“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 dienų laikotarpį pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo su visuomene registracijos žurnalas pridodamas.

Valstybės įmonės Registrų centro Marijampolės filialas

Filialo direktoriaus

Direktorius pavaduotojas,
nekilnojamojo turto vertinimo
(pažymėjimo Nr. A 000279)

Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus vertintojo asistentė,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001636)

Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus vertintojo asistentė,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Petras Pavilionis

Žydrūnas Čekauskas

Zita Savukaitienė

Nijolė Valaitienė

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

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
	2015-09-21 – 2015-10-02			Viešo svarstymo metu pastabų negauta	Nekilnojamojo turto vertintojai: Ž.Čekauskas Z.Savukaitienė N.Valaitienė

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

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

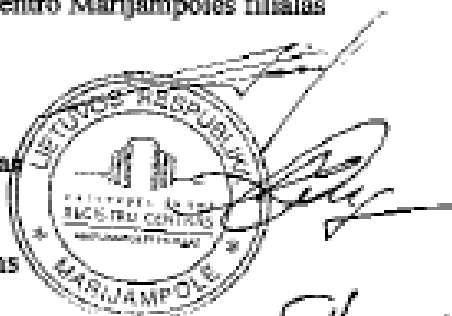
Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Marijampolės savivaldybė pastabų nepateikė.

Valstybės įmonės Registrų centro Marijampolės filialas

Filialo direktorius

Petras Pavilonis

Direktoriaus pavaduotojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000279)



Zydrūnas Čekauskas

Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus vertintojo asistentė,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001636)

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Zita Savukaitienė.

Zita Savukaitienė

Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus vertintojo asistentė,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Nijolė Valaitienė.

Nijolė Valaitienė

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—
I 2015-10-22 Nr. (1.1.31)S-4911 1508266

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

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

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

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_601 rašinio verslas_2012 11 01

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