



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
KLAIPĖDOS FILIALAS**

V. Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311,
el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: valstybės įmonės filialas Baltijos pr. 123, LT-93224 Klaipėda, tel. (8 ~ 46) 466259,
faks. (8 46) 466265, el. p. klpib@registrucentras.lt, filialo kodas 140042759, PVM kodas LT241102419

**NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-23-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Neringos savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas (įm. k.140042759)
Turto vertintojai	Vida Labuckaitė Romas Petrauskas Sandra Kucinienė

Klaipėda, 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 NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS ..	8
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	8
2.1.1. Gyventojų skaičius	9
2.1.2. Gyventojų migracija.....	10
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	10
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 25	
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	25
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	27
4.4.3. Rinkos modeliavimas	28
4.4.4. Ekspertinis vertinimas.....	28
4.5. Statybos metų įtaka.....	28
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	28
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą.....	28
5.1.1. Rinkos duomenų patikra	30
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	30
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	31
5.1.4. Neringos savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai.....	32
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	33
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas	34
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas	36
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	37
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	39
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	39
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	40
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	41
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	43
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	43
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys.....	44
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	47
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	48
9. PRIEDAI.....	50
1. Neringos sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	51
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	52
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema	53
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	54
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu	74
6. Neringos savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	78
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	79

8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	80
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	81
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	82

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet ir ne rečiau kaip kas 5 metai masinio vertinimo būdu nustatytos vidutinės rinkos vertės finansų ministro patvirtinamos kaip mokestinės vertės. 2005 m. nustatytos vertės nuo 2006 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t. y. 2006-2010 metais. 2010 metais nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t. y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių)

masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto ir pajamų deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau - Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Neringos 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 Klaipėdos filialo, kodas 140042759, Baltijos pr. 123, LT-93224 Klaipėda, tel. (8 46) 466 255; 466 259, faks. (8 46) 466 263, el. P. klpib@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Vida Labuckaitė, kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321);

Romas Petrauskas, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas – ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186);

Sandra Kucinienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000013).

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:

1.1. lentelė. Atliktų statinių masinių vertinimų ataskaitos

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005-12-29 Įsakymas Nr. 1K-402	2005 06 01	2006 01 01
2.	Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007-01-23 įsakymas Nr. V-12	2006 06 01	2007 02 01
3.	Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008-01-16 įsakymas Nr. V-12	2007 06 01	2008 05 01
4.	Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009-01-12 įsakymas Nr. V-7	2008 06 01	2009 02 01
5.	Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009-12-21 įsakymas Nr. V-282	2009 06 01	2010 01 01
6.	Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010 06 01	2011 01 01
7.	Neringos 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.	Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. Įsakymas Nr. V-357	2012 08 01	2013 01 01
9.	Neringos 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.	Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285	2014 08 01	2015 01 01

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

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

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;

John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV.

Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;

Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;

Anders Muller, Nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;

Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;

Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV;

1.6. Vertinimo data

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

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

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

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

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys¹

Neringa yra įsikūrusi Kuršių nerijoje, siaurame pusiasalyje, skiriančiame Kuršių marias nuo Baltijos jūros. 2000 m. Kuršių nerijos teritorija buvo įtraukta į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą kaip kultūrinio kraštovaizdžio objektas. Kuršių nerijos nacionalinis parkas įkurtas 1991 m. Neringa įkurta 1961 m., kai Kuršių nerijos gyvenvietės – Juodkrantė, Pervalka, Preila, Nida – buvo sujungtos į vieną administracinį vienetą. Gyventojų skaičiumi ir plotu Neringos savivaldybė yra pati mažiausia iš visų 60 Lietuvos savivaldybių. Neringos savivaldybės administracinis centras – Nidos gyvenvietė. Neringos savivaldybė administraciniu požiūriu suskirstyta į 8 seniūnaitijas.

Neringa yra ilgiausias (50 km ilgio) ir labiausiai į vakarus nutolęs miestas Lietuvos Respublikoje. Neringos savivaldybės teritorijos riba pietuose susijungia su Kaliningrado sritimi (Rusijos Federacija). Kitas Neringos unikalumas yra tas, kad visa miesto teritorija yra Kuršių nerijos nacionaliniame parke. Neringa yra pajūrio kurortas, kurio išskirtines savybes lemia unikali Kuršių nerijos gamta. Kurorte plėtojamas rekreacinis turizmas, racionaliai naudojami gamtiniai ir kultūros ištekliai. Neringą sudaro iš pietų į šiaurę išsidėsčiusios keturios gyvenvietės – Nida, Preila, Pervalka bei Juodkrantė ir viensėdis – Alksnynė. Alksnynėje yra įkurtas kontrolinis postas, kuriame yra renkama vietinė rinkliava už įvažiavimą į Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją, administruojamą Neringos savivaldybės. Atstumai nuo Nidos iki Vilniaus m. 370 km., iki Kauno m. 270 km., iki Klaipėdos m. 50 km., iki Palangos m. 80 km.

Neringa yra unikalus Lietuvos Respublikos kurortas, todėl svarbiausias savivaldybės verslo sektorius yra turizmas. Lietuvos Respublikoje Kuršių nerija yra vertinama kaip viena svarbiausių šalies turistinių vietovių. Kuršių nerija pasižymi išskirtiniu kraštovaizdžiu, gamtiniais bei rekreaciniais ištekliais ir kultūriniu paveldu. Nidos turizmo ir kultūros „Agila“ informacijos duomenimis, Neringoje yra 3 pažintiniai takai: Parnidžio pažintinis takas, pažintinis takas Naglių gamtos rezervate prie Pervalkos ir pažintinis-dendrologinis takas Juodkrantėje. Rezervate esančio pažintinio tako ilgis yra 1,1 km ir juo keliaujant galima pamatyti Pilkąsias (Mirusias) kopas, užpustytų gyvenviečių vietas ir senųjų dirvožemių fragmentus. Neringoje yra vienas dviračių takas nuo Klaipėdos iki Nidos, kurio ilgis yra 52 km. Visas dviračių takas yra asfaltuotas. Visose Neringos savivaldybės gyvenvietėse yra sudarytos galimybės priplaukti laivams: Nidoje įrengtas keleivinis bei žvejų uostas, Juodkrantėje prieplauka, Preiloje ir Pervalkoje pirsai laivams švartuoti².

¹ Neringos savivaldybės strateginis plėtros planas 2014-2020 metams [elektroninis šaltinis]. Prieiga per internetą: <http://www.neringa.lt/go.php/lit/Strateginisplanavimas/1205>.

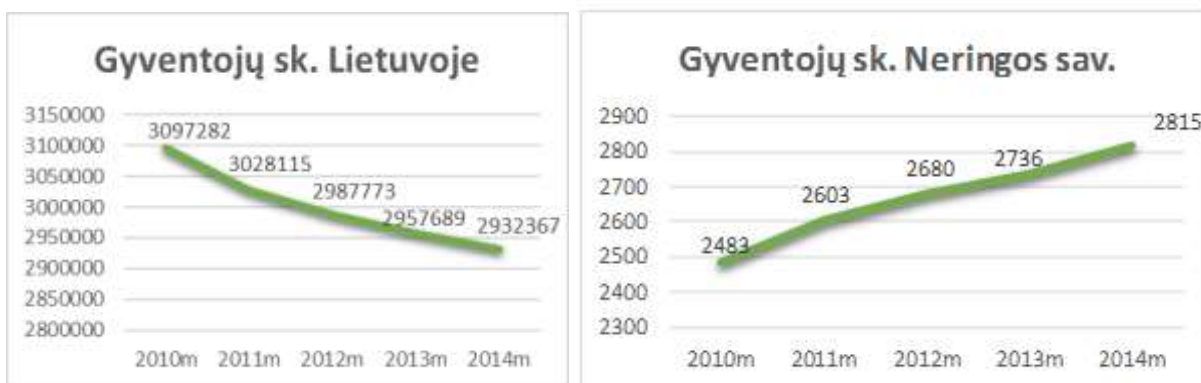
² *Ibid.*



2.1.1 pav. Neringos sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta balta spalva)³

2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvoje gyventojų skaičiaus nuolat mažėja Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais, t. y. apie 5 %.



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius⁴

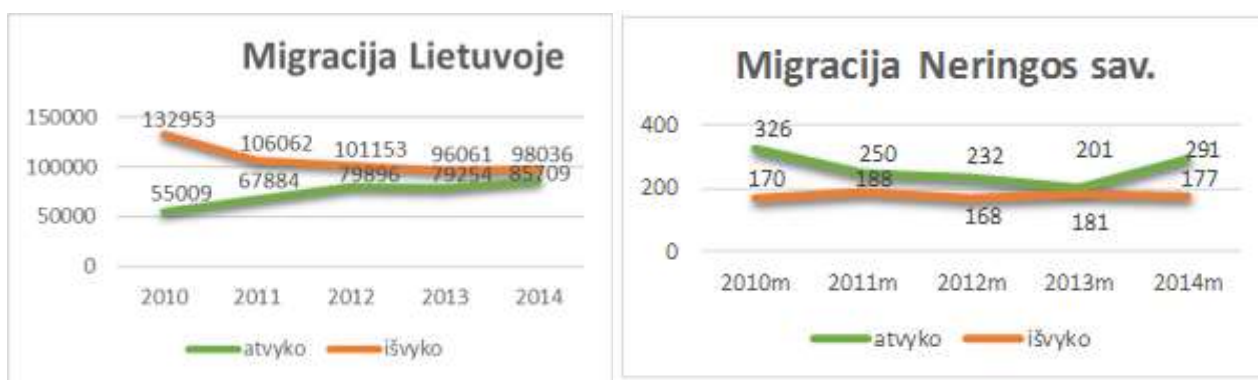
³ Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis?redirect=http%3A%2F%2Fosp.stat.gov.lt%2Ftemines-lenteles%3Fp_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3DTeritorijos%2Badministracinis%2Bsuskirstymas%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_redirect%3D%252Ftemines-lenteles.3

Neringos savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai nesutampa su visos Lietuvos – gyventojų nuolat didėja. Gyventojų skaičius Neringos savivaldybėje padidėjo beveik 12 % lyginant su 2010 metais. Iš viso savivaldybėje gyvena 2,815 tūkst. gyventojų.

Gyventojų skaičiaus didėjimas gali būti susijęs su natūralia teigiama gyventojų kaita bei tuo, kad žmonės, įsigiję nekilnojamojo turto Neringos savivaldybėje, deklaruoja savo gyvenamąją vietą minėtoje savivaldybėje, tačiau ten negyvena.

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniais šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55 009, o jau 2014 - 85 709 žmonės.



2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija⁵

Neringos savivaldybėje išvykstančių gyventojų skaičius išlieka panašus. 2014 metais išvyko 177 gyventojai, tai 7 gyventojais daugiau nei 2010 metais. Atvykstančių gyventojų skaičius Neringos savivaldybėje mažėjo iki 2013 metų, 2014 metais padidėjo 30 % lyginant su 2013 metais.

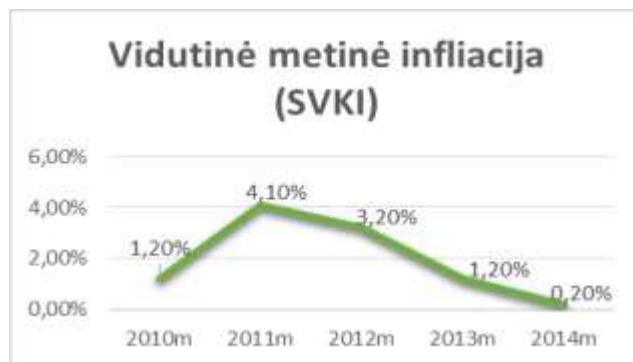
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

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 %.

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

⁴ Gyventojų skaičius pagal amžių apskrityse ir savivaldybėse [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-15]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/> >

⁵ Gyventojų migracija apskrityse ir savivaldybėse [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-15]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/> >



2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁶

2.1.4. Įmonės

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.



2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁷

Klaipėdos apskrityje įmonių skaičius didėjo nuo 2012 metų. 2015 metų pradžioje buvo 8844 veikiančios įmonės, t. y. beveik tiek pat kaip ir prieškriziniu laikotarpiu – 2011 metais.

Klaipėdos apskrityje vyrauja statybos (8,21 %), didmeninės ir mažmeninės prekybos (21,61 %) bei transporto ir saugojimo (11,16 %) srityse dirbančios įmonės.

Neringos savivaldybės įmonių augimo tendencija sutampa su visos Lietuvos bei Klaipėdos apskrities įmonių augimu: nuo 2012 metų įmonių skaičius nuolat didėjo. 2015 metų pradžioje Neringos savivaldybėje veikė 160 įmonių, t. y. sudaro apie 1,80 % visų Klaipėdos apskrityje veikiančių įmonių. Pagal ekonominės veiklos rūšis, Neringos savivaldybėje dominuoja apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų (23 %), kitos aptarnavimo veiklos (13 %), žemės ūkio, miškininkystės ir žuvininkystės (10,5 %), didmeninės bei mažmeninės prekybos (9 %) ir meninės, pramoginės ir poilsio organizavimo veikla užsiimančios įmonės (8 %). Tokių ūkio subjektų pasiskirstymą pagal ekonominės veiklos rūšis sąlygoja tai, kad Neringa yra kurortas, todėl dominuoja su turizmo veikla susijusios ir paslaugas teikiančios įmonės.

Statistikos departamento duomenimis, pagal darbuotojų skaičių Neringos savivaldybėje dominuoja mažos ir labai mažos įmonės. 19 % visų veikiančių įmonių sudaro įmonės, turinčios iki 4 darbuotojų. Neringos kurortas itin veikiamas sezoniškumo, kas sudaro kliūtis vietos įmonėms

⁶ Vidutinė metinė infliacija [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-20]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/> >

⁷ Įmonių skaičius apskrityse ir savivaldybėse [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-20]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/> >

išlaikyti pastovų didesnę darbuotojų skaičių. Tai yra viena iš sąlygų, kodėl savivaldybėje dominuoja mažą darbuotojų skaičių turinčios įmonės.

2.1.5. Nedarbo lygis

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



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁸

Klaipėdos apskrityje nedarbo lygis 2010 m. buvo aukštesnis nei šalyje ir regione, o didžioji dauguma bedarbių neturėjo pakankamos profesinės kvalifikacijos įsitvirtinti šiuolaikinėje darbo rinkoje.

Statistikos departamento duomenims, 2014 m. Klaipėdos apskrityje buvo 160200 užimtųjų. Iš jų: 10 % buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje, 16 % – pramonėje, 7 % – statyboje ir 67 % – paslaugų sferoje.

Bendras bedarbių skaičius ir nedarbo lygis Neringoje išlieka stabilus. Kaip ir registruotų bedarbių skaičius, bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų Neringos savivaldybėje varijuoja, priklausomai nuo metų laiko: mažiausias nedarbas yra vasarą (liepos rugpjūčio mėn.), o didžiausias – žiemą (sausio-vasario mėn.)

2.1.6. Investicijos

Neringos savivaldybės investicijas daugiausia lemia šalies vykdoma politika, nes Neringos savivaldybė yra Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje, investicijų įgyvendinimo, o kartu ir bet kokios turizmo plėtros galimybės saugomose teritorijose yra ribojamos. Turizmo infrastruktūros plėtrą galima vystyti tiek, kiek leidžia įgyvendinti numatyti teisės aktai bei Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija.

Remiantis Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos nuostatais, Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos tikslas – organizuoti autentiškų pamario kultūros paveldo objektų (vertybių), etnografinių žvejų sodybų, senųjų gyvenviečių, memorialinių vietų apsaugą, sunaikintų ir pažeistų gamtos, kultūros kompleksų bei objektų, nacionalinio parko sausumos, marių ir jūros ekosistemų stabilumo atkūrimą, sudaryti sąlygas plėtoti pažintinę rekreaciją, reguliuoti ūkinę veiklą ir urbanizacijos plėtrą pagal nacionalinio parko planavimo schemą, statinių formas ir tūrius riboti pagal gamtos ir kultūros vertybių apsaugos reikalavimus, nustatytus teisės aktuose ir teritorijų planavimo dokumentuose, organizuoti ir/ar inicijuoti gamybos objektų, teršiančių aplinką ar nesusijusių su parko veikla ir jo gyventojų interesais išskėlimą iš nacionalinio parko teritorijos arba jų veiklos pobūdžio pakeitimą įstatymų nustatytą tvarka, propaguoti Kuršių nerijos gamtos

⁸ Nedarbo lygis apskrityse ir savivaldybėse [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-20]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/> >

vertybes, materialinės ir dvasinės kultūros paveldą bei jų apsaugą, puoselėti būdingas medinės architektūros tradicijas.

Svarbiausios Neringos savivaldybės investicijos susijusios su vandens, sveikatinimo ir kultūrinio turizmo plėtra. Siekiant ekonominio augimo, Neringos savivaldybė formuoja palankią viešąją nuomonę apie verslą ir verslumą, galimybes vykdyti verslą skatinančias iniciatyvas, teikia pagalbą verslo pradžiai ir didina verslo paslaugų ir finansinių išteklių prieinamumą pradedantiesiems verslininkams.

Nauja verslumo kryptis Neringoje - palankios verslo ir investicinės aplinkos kūrimas, kuri yra viena pagrindinių sąlygų, lemiančių privačių investicijų dydį bei užtikrinanti ekonominį augimą ne tik Neringos savivaldybėje, bet ir regione⁹.

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 %.

Neringos savivaldybėje 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 1 % didesnis nei 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2014 metus.



2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹¹

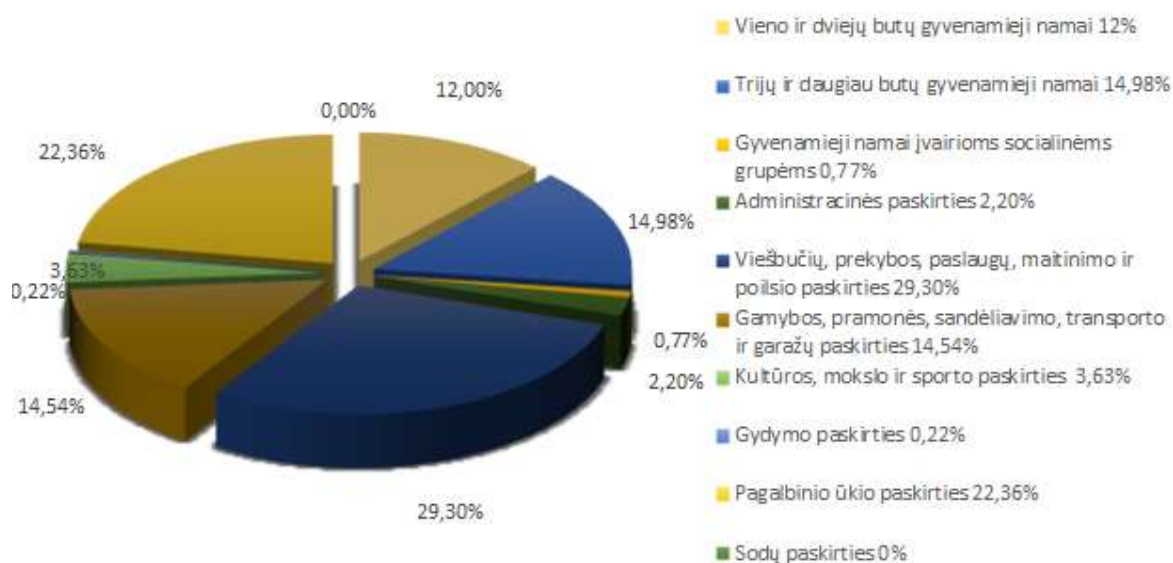
Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~ 0,65 %. Per 2014 metus statinių skaičius padidėjo 0,75 %, o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 %.

⁹ Neringos savivaldybės internetinis puslapis [elektroninis išteklius]. Prieiga per internetą: <http://www.neringa.lt>.

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

¹¹ Ibid.

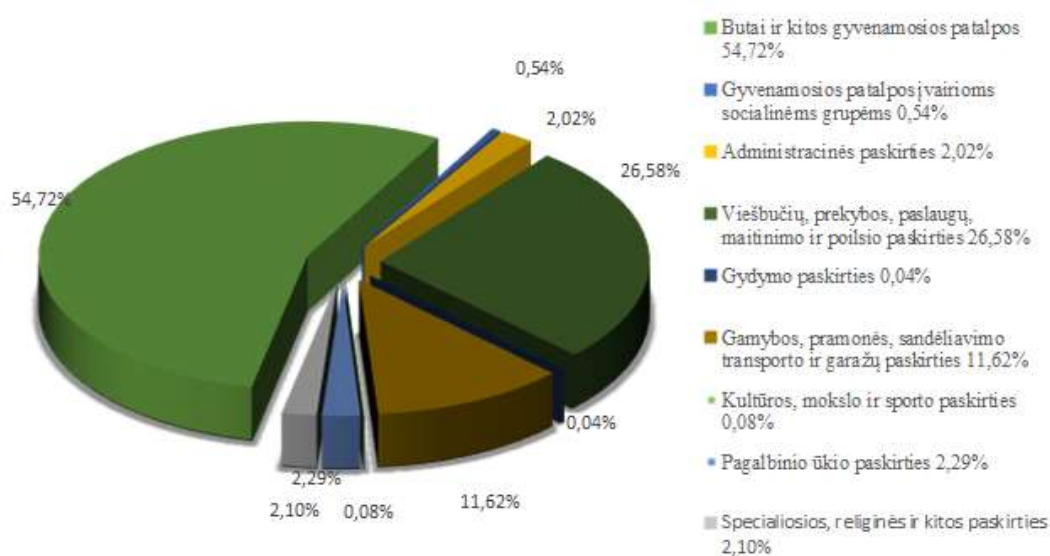
Neringos savivaldybėje 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų patalpų skaičius buvo 4,66 % didesnis nei 2014 metais. Daugiausiai patalpų buvo įregistruota per 2014 metus.



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

Neringos savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų. Jų yra 266. Keliais procentais mažiau užregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų. Jų buvo 203. Taip pat gana daug užregistruota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų, trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų bei gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų. Jų yra atitinkamai 109, 136 ir 132. Nebuvo užregistruota nei vieno sodų paskirties pastato.

Mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų - 2. Taip pat ne itin daug užregistruota administracinės paskirties ir kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų. Jų atitinkamai fiksuota 20 ir 33.

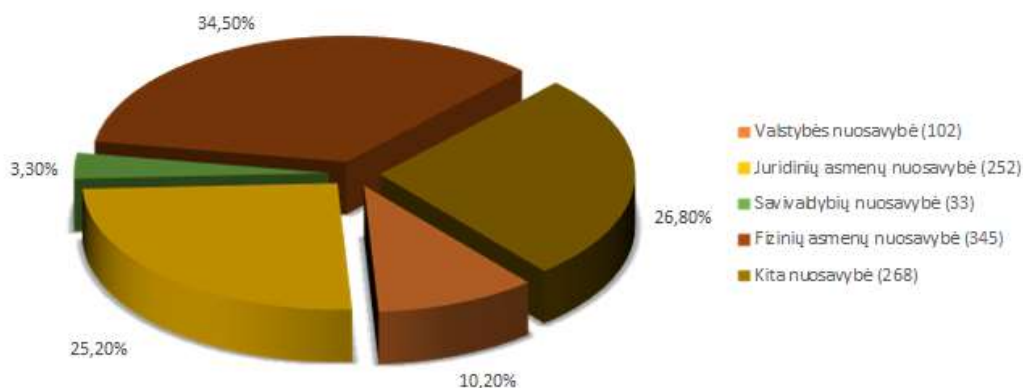


2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Neringos savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹³

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

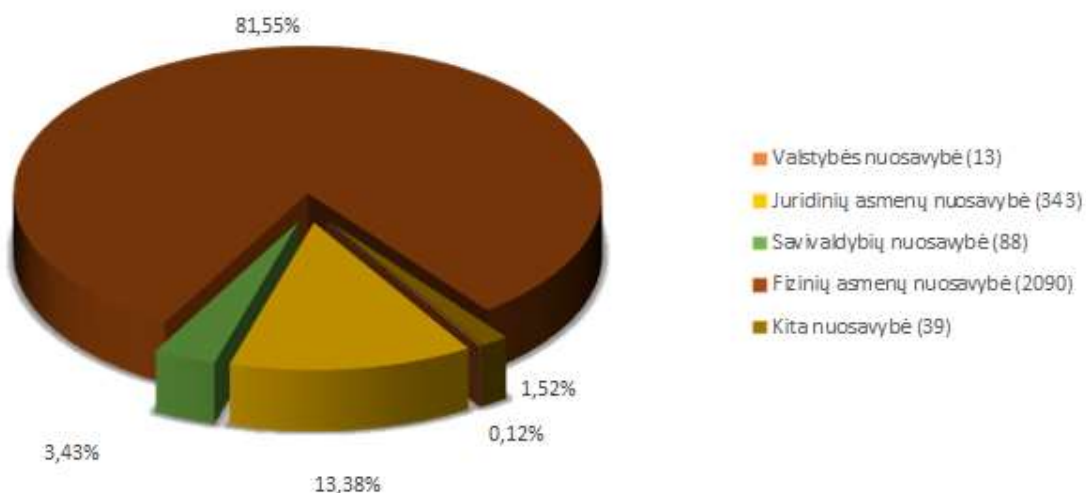
Neringos savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamosios paskirties patalpų. Jų buvo 1408. Gana daug užregistruota ir viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio bei gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirčių – 684 ir 299 patalpos. Mažiausia įregistruota gydymo paskirties patalpų. Jų buvo tik 1. Vieno procento nesiekia gyvenamosios patalpos įvairioms socialinės grupėms bei kultūros, mokslo ir sporto paskirčių patalpos. Jų buvo atitinkamai 14 ir 2. Įregistruotos buvo taip pat administracinės, pagalbinio ūkio bei specialiosios, religinės ir kitos paskirčių patalpos. Jų buvo atitinkamai 52, 59 ir 54.

Gyvenamojo fondo plotas Neringos savivaldybėje pastaraisiais metais mažėjo. Naudingasis būsto plotas, tenkantis vienam gyventojui Neringos savivaldybėje, 2012 m. siekė 34,4 m² ir buvo didesnis nei vidutiniškai šalyje (28,9 m²). Statybos leidimai gyvenamųjų pastatų statybai Neringos savivaldybėje nebuvo išduoti.



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

Neringos savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Jų viso 345. Taip pat gana daug įregistruota kitos nuosavybės patalpų - 268. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 102 ir 33. Įregistruota taip pat 25,20 % juridinių asmenų nuosavybės pastatų, t. y. 252 pastatai.



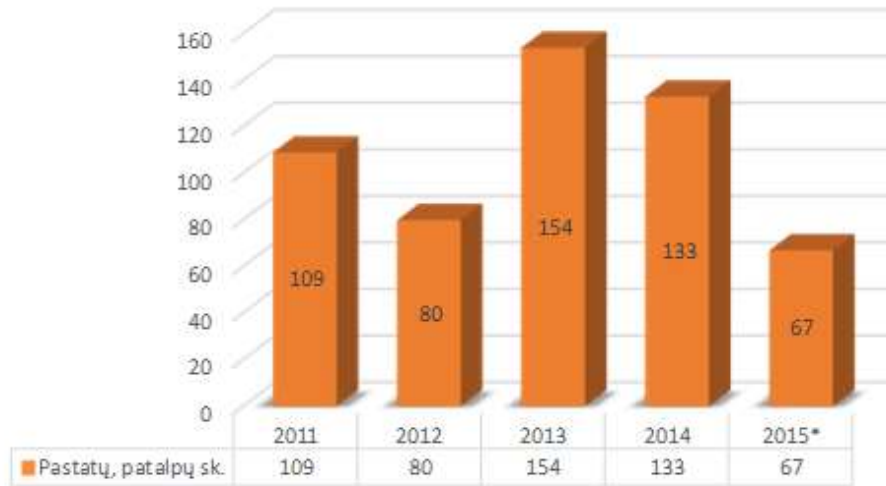
2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Neringos savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁵

¹³ 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

¹⁴ Ibid.

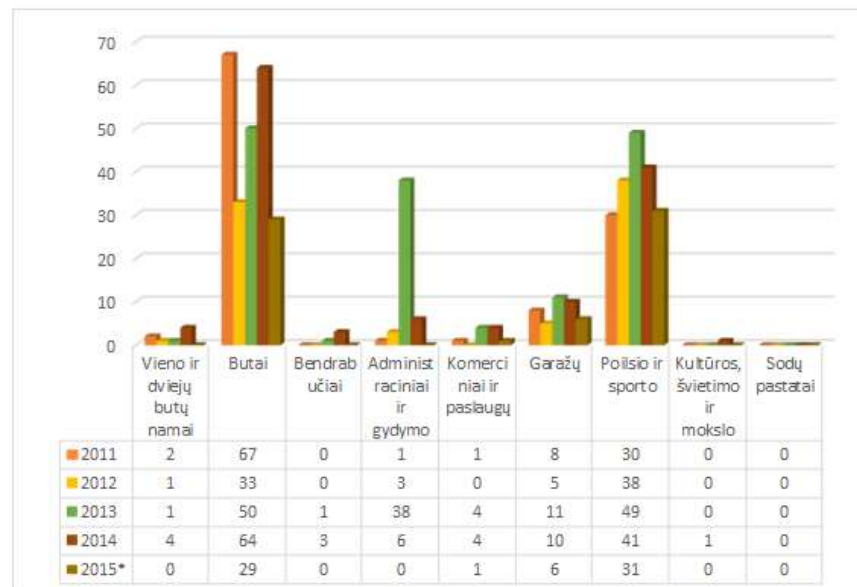
Neringos savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 81,55 %, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 13. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 343 ir 88. Kitos nuosavybės patalpų buvo 39.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.2.7 pav. 2011–2015* m. Neringos savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁶

2011 m. sandorių skaičius padidėjo. Tokiam sandorių didėjimui įtakos galėjo turėti mažėjančios objektų kainos. Tačiau 2012 m. sandorių skaičius sumažėjo ir tai sudarė 80 sandorių per metus, mažiausiai per analizuojamą laikotarpį. 2013 m. sandorių skaičius vėl išaugo. Tokiam sandorių padidėjimui įtakos galėjo turėti padidėjusi gyventojų perkamoji galia, 2014 m. sandorių skaičius sumažėjo. 2015 metais per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruoti 67 sandoriai, t. y. apie 50 % 2014 metais įregistruotų sandorių.



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

¹⁵ Šaltinis. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

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

¹⁶ Ibid.

Neringos savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais fiksuojama vidutiniškai 54 butai pardavimo sandorių, t. y 45,38 % visų pardavimų. Taip pat gana aktyviai parduodama poilsio ir sporto pastatų, apie 33,61 % visų pardavimų, bei garažų paskirties nekilnojamojo turto, apie 7,56 % visų pardavimų. Vieno ir dviejų butų namų, bei bendrabučių pastatų sandorių skaičius išlieka kiekvienais metais pakankamai pastovus ir siekia 1,68 %, bei 0,84 % visų pardavimų. Sodų pastatų sandorių nebuvo sudaryta. Administracinės ir gydymo, bei komercinės ir paslaugų paskirčių sandorių skaičius taip pat išlieka ne itin aukštas, siekia 10,08 % ir 1,68 % visų sandorių. Tik 2013 m. administracinės ir gydymo paskirties pastatų sandorių buvo sudaryta - 38. Mažiausiai sandorių yra susijusių su kultūros ir švietimo paskirtimi, 2014 m. buvo sudarytas vienas sandoris.

Lyginant 2013 ir 2014 metus sandorių skaičius keitėsi gana nežymiai, keliose paskirtyse jis išliko toks pat. Labai mažai keitėsi vieno ir dviejų butų namų, garažų, poilsio ir sporto, bei bendrabučių paskirtyse, atitinkamai sumažėjo 3, 1, 8 ir padidėjo 2. Butų pardavimai padidėjo 14.

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 (iv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinė	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros, švietimo	Kultūros, švietimo ir mokslo	Lyginamasis metodas
	Mokslo		
8.	Poilsio	Poilsio ir sporto	Lyginamasis metodas
	Sporto		

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
9.	Kita (sodų)	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas
10.	Pagalbinio ūkio	Pagalbinio ūkio	Lyginamasis metodas
	Kita (pagalbinio ūkio)		

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

$$RV = PK + PV;$$

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

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

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

$$OV = GP / r;$$

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

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto 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 pagalbinių duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

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

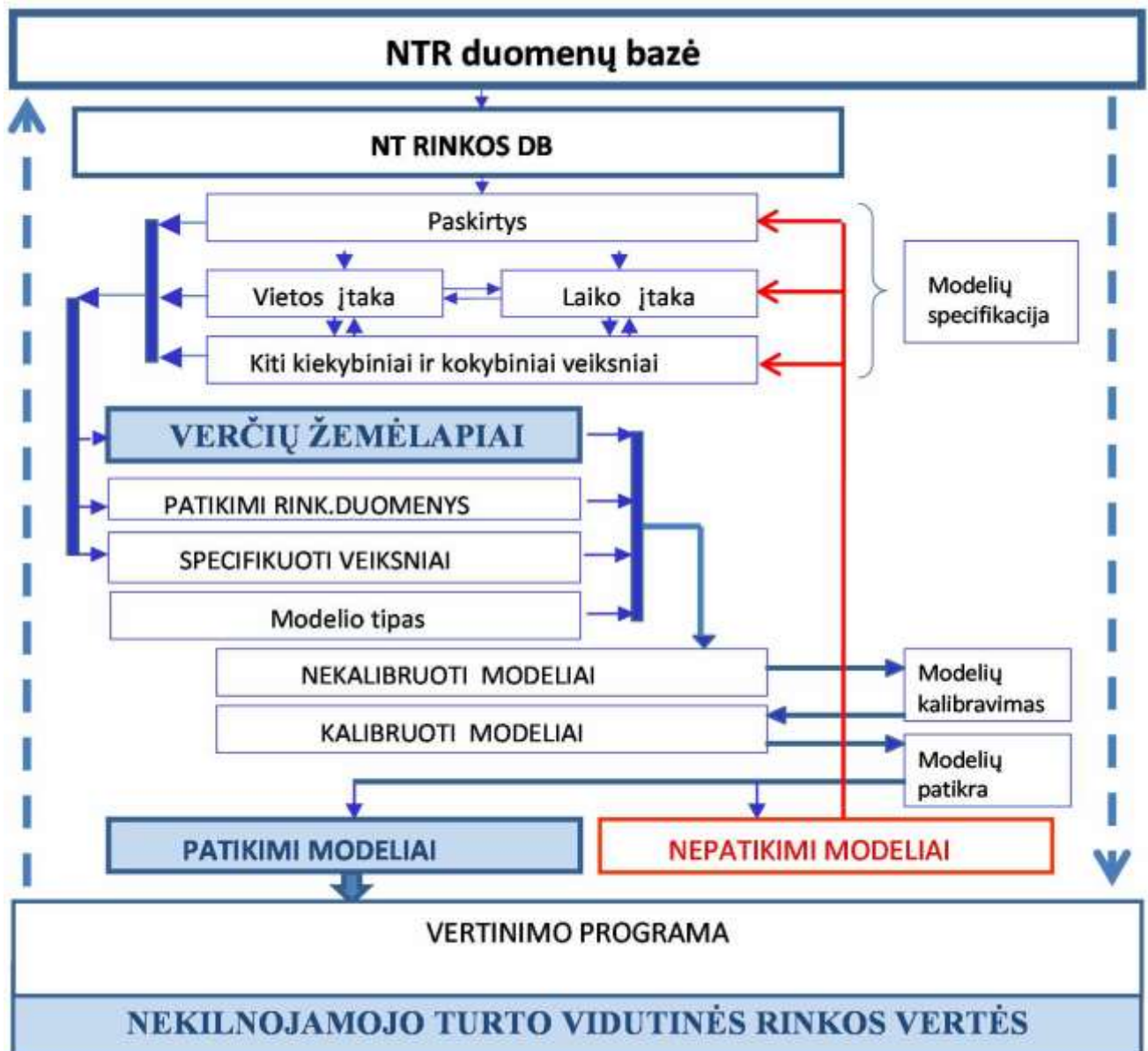
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko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

pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija.

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

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

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



4.1 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Adityvinis modelis.

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

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

Multiplikatyvinis modelis.

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

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

Hibridinis modelis.

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

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

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

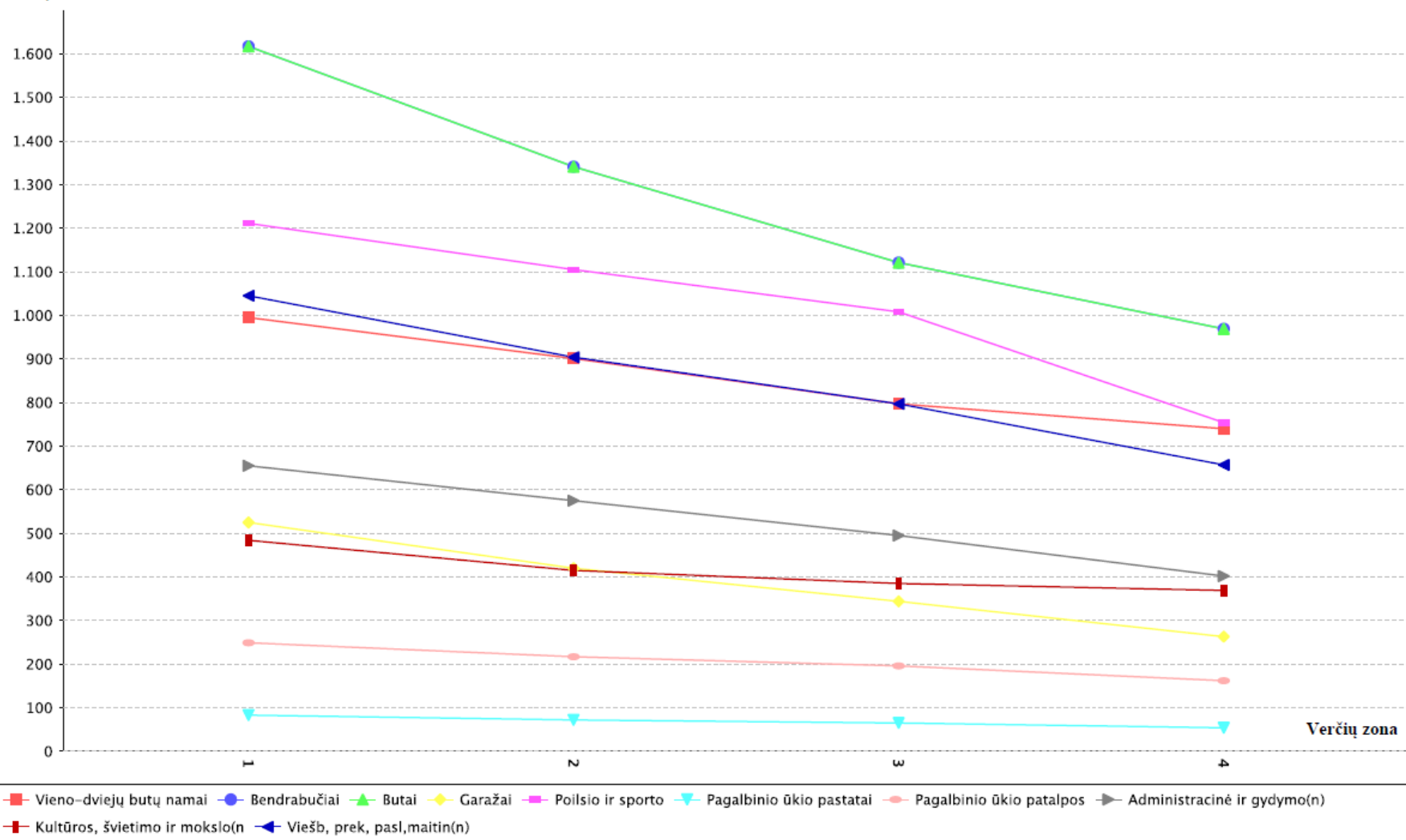
Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas *modelio kalibravimas*. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą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

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.2. pav.

Neringos sav.

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

Vertė, Eur

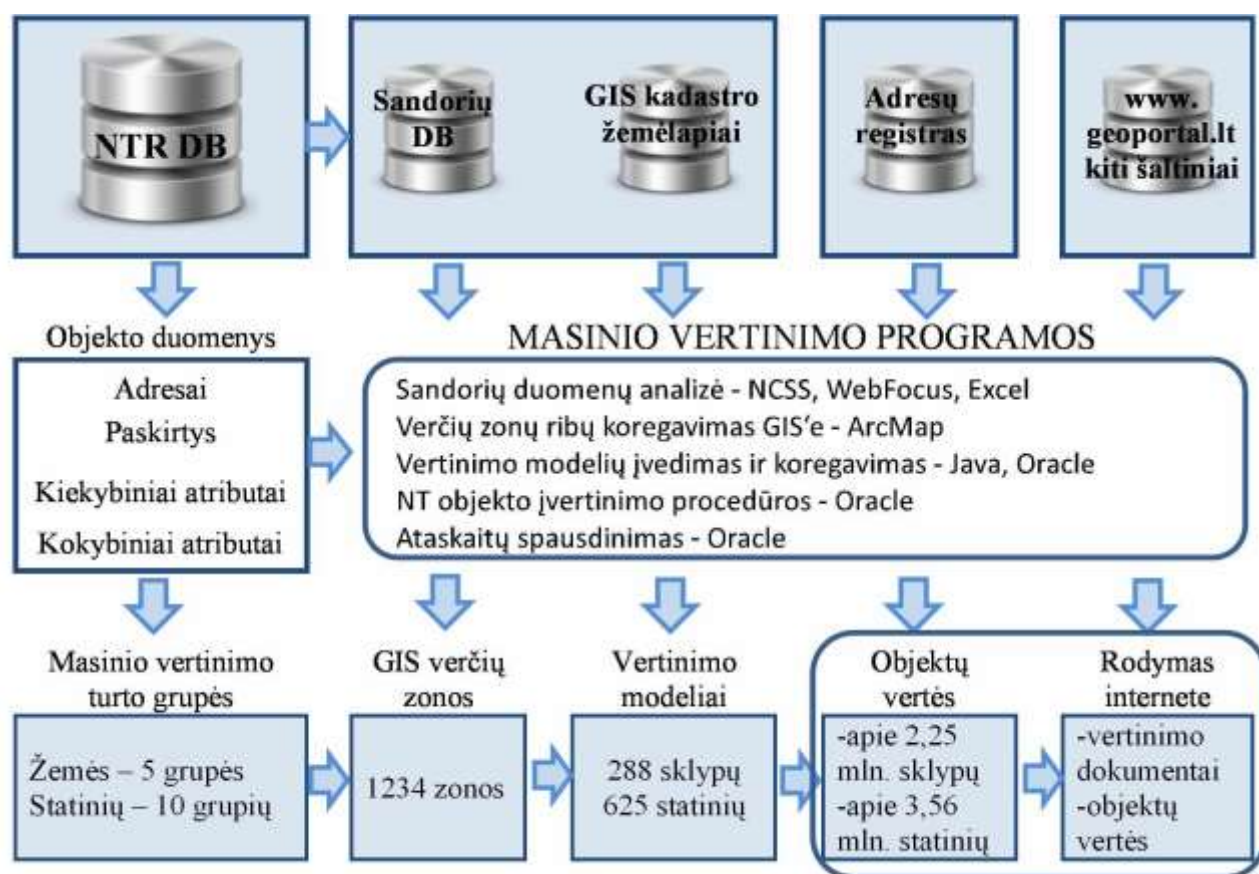


4.2. pav. Neringos savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali – horizontali patikra

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 patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

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



4.3. pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

4.2. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai :

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

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

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

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

Sandorių, vykusių vėliau nei vertinimo data, kainų koregavimas atliekamas pagal formulę:

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

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

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas 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. Neringos savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vieno-dviejų butų namai, butai, bendrabučiai, viešbučiai, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinė ir gydymo, garažų, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto, 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.

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

4.3.2. Zonų aprašymas

28. Neringos savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos aprašymas
28.1	Nida
28.2	Juodkrantė
28.3	Preila, Pervalka
28.4	Likusi savivaldybės dalis

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.

Neringos savivaldybėje atlikta 1 kv. metro statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 4 verčių zonos.

Zona 28.1. - Nidos gyvenvietė. Tai didžiausias Neringos miesto – administracinis ir kultūrinis centras. Šioje zonoje brangiausias nekilnojamas turtas, didžiausios nuomos kainos. Todėl ši teritorija išskirta į atskirą zoną.

Zona 28.2. – Juodkrantė – antroji pagal dydį Neringos savivaldybės gyvenvietė. Joje daug poilsio pastatų. Nekilnojamojo turto vertė šioje zonoje 10 – 20 % mažesnė negu Nidoje, todėl zona išskirta į atskirą zoną.

Zona 28.3. – Preilos ir Pervalkos gyvenvietės. Tai mažai apgyvendinta Neringos dalis, kurioje pagrindinis nekilnojamas turtas – poilsio pastatai. Dėl to zona išskirta į atskirą zoną.

Zona 28.4. – tai likusi savivaldybės dalis. Nekilnojamojo turto vertės pačios mažiausios.

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.

Studento kriterijus (pasiskirstymas) t – parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lygtyje. Kuo Studento 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 pasiklioavimo 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 ryši 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

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti įvykę pastatų ir patalpų sandoriai. Neringos savivaldybės pradiniai rinkos duomenys apima 2010–2015* m. laikotarpį. Per analizuojamą laikotarpį daugiausiai sudaryta butų bei poilsio ir sporto paskirties objektų sandorių, atitinkamai 297 ir 246 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo pastatų bei pagalbinio ūkio pastatų sandorių atitinkamai 1 ir 2 sandoriai. Taip pat lentelėje pateikti statistiniai rodikliai: mažiausia ir didžiausia vieneto kaina, vidutinis kvadratinis nuokrypis, mediana, aritmetinis vidurkis, kuris parodo tam tikros paskirties pastatų ar patalpų kainų vidurkį. Pavyzdžiui Neringos savivaldybėje butų 1 kv. m kaina vidutiniškai siekia 1652 Eur, poilsio ir sporto paskirties objektų – 1652 Eur/kv. m. ir t. t.

4.1. lentelė. Neringos 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	11	275	28210	4028	8135	1242
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	297	2	9831	2012	1074	2028
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	6	627	1461	937	318	877
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	47	537	2462	1271	398	1176
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	246	1	5059	1652	920	1652
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	1	-	249	249	-	249
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						

* 2015 m. sausio-liepos periodo duomenys.

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

Iš viso	9	235	2074	1229	651	1078
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	42	63	3440	910	646	774
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	2	2	17	10	11	10
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	11	0,29	2504	883	735	833
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	-	-	-	-	-	-

4.4.3. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, taikoma neįvertintų rinkos segmentų vertės parametrų 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 nustatytą 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 nekilnojamojo turto vienetų patirtimi ir analize, nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą. Šis būdas taikomas tada, kai trūksta duomenų, kad būtų galima taikyti Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme numatytus vertinimo metodus.

4.5. Statybos metų įtaka

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

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

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, jog vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų

suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

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

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

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

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

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

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo 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:

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

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

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

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

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

12 – mėnesiai.

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

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

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

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

5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Neringos savivaldybė turi 4 verčių zonas. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Neringos 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: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,
čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

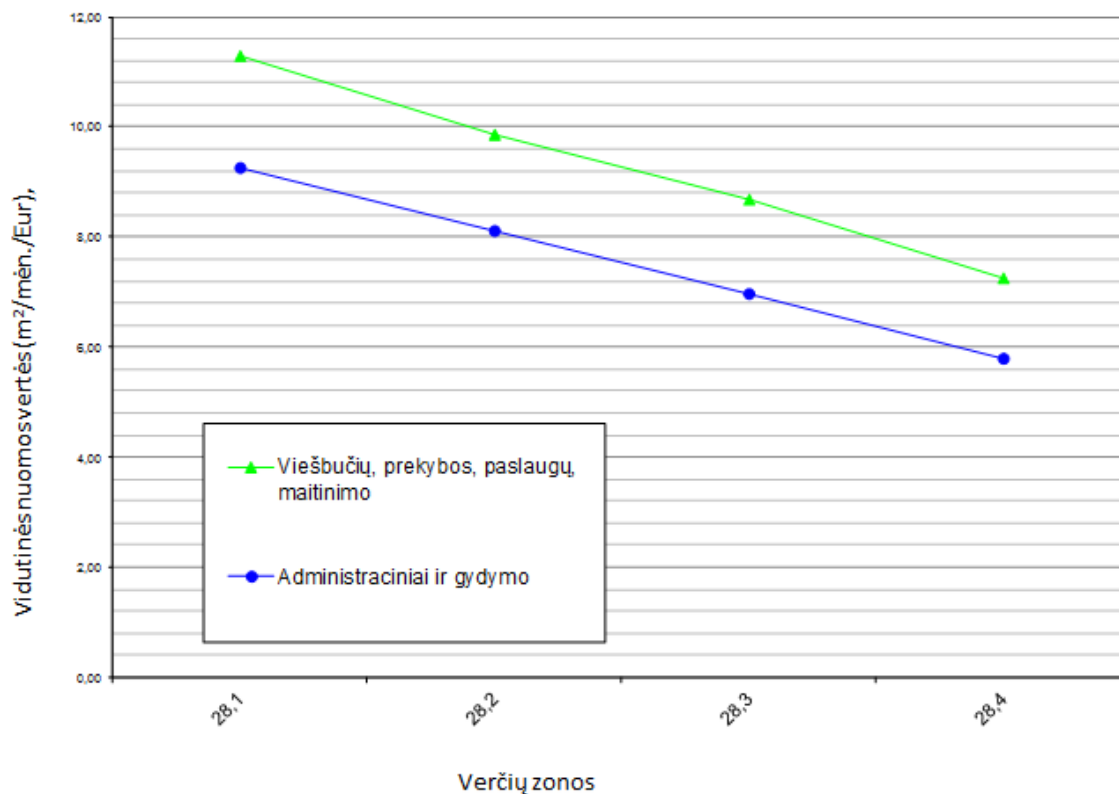
b_0 – konstanta,

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

Nustačius reikšmingus veiksnus 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 vertinamo objekto vidutinės nuomos vertės.

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



5.1. pav. Neringos savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali – horizontali patikra

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

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

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

5.1.4. Neringos savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

Neringos savivaldybėje nuomos rinkos analizei, verčių zonų žemėlapių ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymui panaudoti Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto Neringos ir Palangos m. nuomos sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal turto grupes pateikiami toliau lentelėje. Neringos savivaldybės pradiniai nuomos rinkos duomenys apima 2010-2015* m. laikotarpį.

* 2015 m. sausio-liepos periodo duomenys.

5.2. lentelė. Neringos sav. pradiniai nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Rinkos duomenų, panaudotų masiniam vertinimui, statistiniai rodikliai						
	Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas	19	5	5	3	0	12
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas	52	10	5	20	0	108

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 nuomojamų patalpų pagrindinio ir pagalbinio plotų verčių yra 25 proc. Todėl, apskaičiuojant bendrąsias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomos vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomos vertė mažinama 25 proc.

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

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Neringos savivaldybėje nustatyta, kad neužimtumo procentas administracinės ir gydymo paskirties grupės visoms zonoms yra 30 %, pajamų netekimo koef. = 0,7; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės visoms zonoms nustatytas neužimtumas - 20 %, pajamų netekimo koef. = 0,8.

5.3. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Procentas
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	0,5 %
Draudimas ²	0,1 %
Turto valdymo išlaidos ³	2 %
Einamojo remonto išlaidos ⁴	3 %

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Neringos sav. 2014 m. gegužės 23 d. sprendimu Nr. T1-75 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės; netvarkomam arba apleistam, nenaudojamam ar naudojamam ne pagal paskirtį nekilnojamojam turtui yra nustatytas 3 proc. Nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Nustatydami bendrą visai savivaldybei nekilnojamojo turto mokestį, pasirinktas 0,5 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė * 0,005.

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos, paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01-0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

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

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

Skaičiuojant savininko išlaidas priimama, kad nuomininkai moka 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 vienų 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 didesnė;

Bet iš esmės kapitalizavimo norma r priklauso nuo verslo stabilumo.

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

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

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

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

$$r = Y_b + \sum DY_b$$

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 dydis gali būti išvestas pagal esamas vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo-pardavimo kainas.

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

Neringos sav. kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė.

Kadangi Neringos sav. 2014-2015 metais įvykę nedaug komercinio turto pirkimo-pardavimo sandorių, todėl sandoriai buvo parinkti iš panašios vertės požičiuojamos teritorijos (Palangos m.).

Kapitalizavimo normai nustatyti atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, vertintojai daro išvadą, kad objektų paskirtis daro įtaką kapitalizavimo normos dydžiui, todėl normos dydžiai buvo nustatyti atskirai kiekvienai grupei, duomenys pateikti žemiau esančioje lentelėje.

5.4 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

<i>Administracinė ir gydymo paskirčių grupė</i>									
Sandorio data	Adresas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Sienų medžiaga	Pastato statybos (rekonstr.) metai	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, kv. m	Grynosios metinės pajamos, Eur	Kapitalizacijos norma %
2014/12/03	Vytauto g., Palanga	Administracinis	Administracinė	Plytos	1960	257774	484,17	17628	6,84
2014/04/03	Vytauto g., Palanga	Administracinės patalpos	Administracinė	Plytos	1987	46050	67,15	3288	7,14
2014/11/28	Sodų g., Palanga	Administracinės patalpos	Administracinė	Plytos	1983	43443	141,34	3186	7,34
2014/07/10	Vėjų g., Palanga	Administracinis	Administracinė	Plytos	1984	304101	288,79	5802	7,97
2015/07/02	Medvalakio g., Palanga	Parduotuvė	Gydymo	Plytos	1963	8689	29,17	677	7,79
2014/03/05	Ganyklų g., Palanga	Administracinės patalpos	Administracinė	Plytos	1960 (2000)	17522	46,08	1493	8,52
2014/04/08	Purvynės g., Neringa	Medicinos punktas	Gydymo	Plytos	1930	2078527	266,46	13355	9,33
2014/10/14	Malūno g., Palanga	Administracinis	Administracinė	Plytos	1975 (1990)	196942	595,00	17489	12,11
									~ 8,00
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>									
Sandorio data	Adresas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Sienų medžiaga	Pastato statybos (rekonstr.) metai	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, kv. m	Grynosios metinės pajamos, Eur	Kapitalizacijos norma %
2015/03/27	Preilos g., Neringa	Valgykla	Maitinimo	Plytos	1980	434430	435,74	27833	7,18
2015/06/29	Šventosios g., Palanga	Tualetas	Paslaugų	Plytos	1976	26275	37,12	1453	7,76

2015/03/04	Kontininkų g., Palanga	Svečių namai	Viešbučių	Blokeliai	2014	28962	44,79	1953	8,72
2014/04/08	Purvynės g., Neringa	Valgykla	Maitinimo	Plytos	1958	2078527	495,25	37732	8,94
									~ 8,00

Kapitalizavimo norma administraciniai ir gydymo paskirčių grupei nustatyta 8 %, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupei – 8 %.

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.

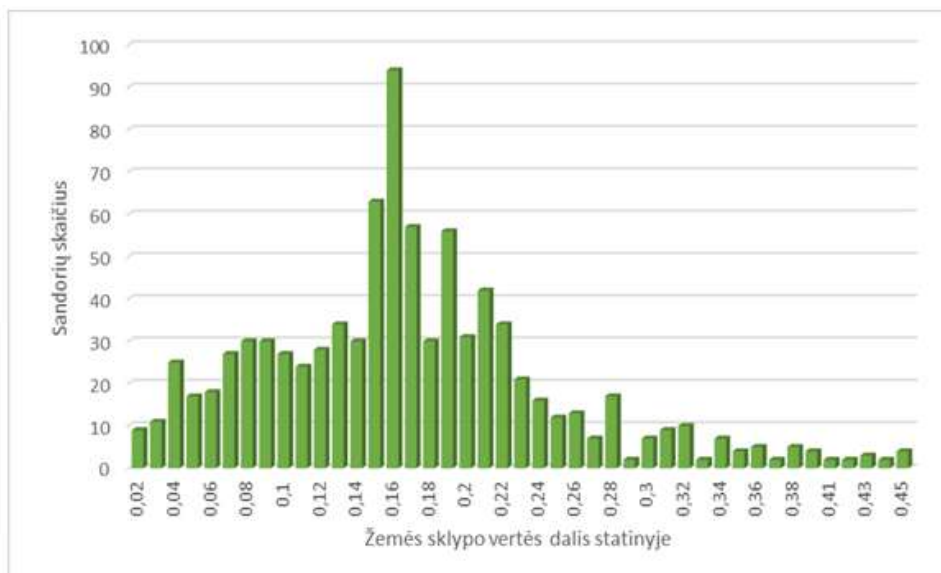
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra **santykio metodas** – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama 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. ir 5.3. pav.

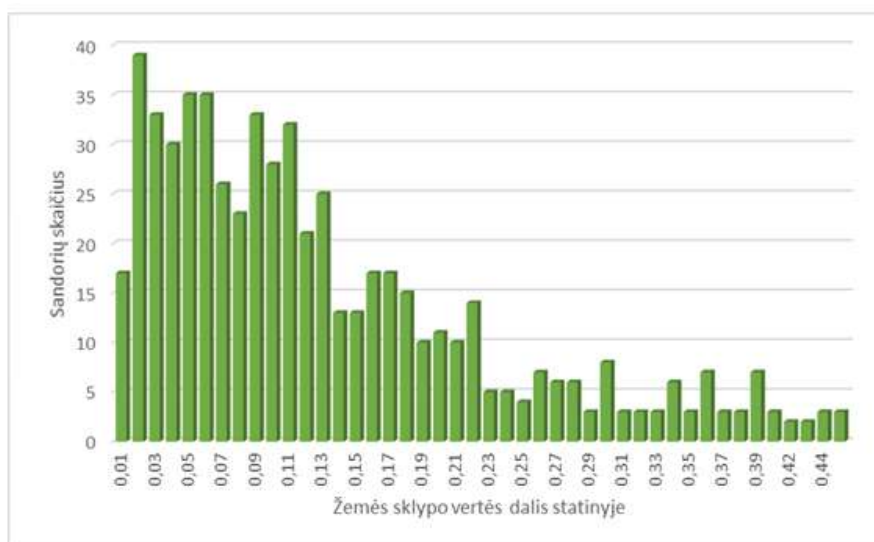
* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio – birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre



Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

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

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



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas 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. Neringos savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų zonose vidutinių rinkos verčių svertiniai vidurkiai ir skirtingais metodais nustatyti

verčių pokyčiai, pateikiami 6.1. lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
28.1	28.1	34	609,13	633,46
28.2	28.2	8	537,80	556,13
28.3	28.3	3	382,04	396,68
28.4	28.4	3	339,92	354,68
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
28.1	28.1	46	984,53	940,91
28.2	28.2	18	844,55	803,97
28.3	28.3	14	766,46	732,33
28.4	28.4	1	652,96	627,71

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

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

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

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, paskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose

dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinius neapibrėžtumus, taip pat į nuomos rinkos duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, manome, jog lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, jog Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo – pardavimo sandoriai, kuriais remiantis atliekami vertės skaičiavimai yra tikslesni ir patikimesni.

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, apvalinama iki sveikų skaičių, laikantis skaičių apvalinimo taisyklių (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs), tokiu tikslumu:

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

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

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

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S objekto vidutinė rinkos vertė;

+ suma;

- atimtis;

* ar × daugyba;

^1.1252 kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;

= lygybė;

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

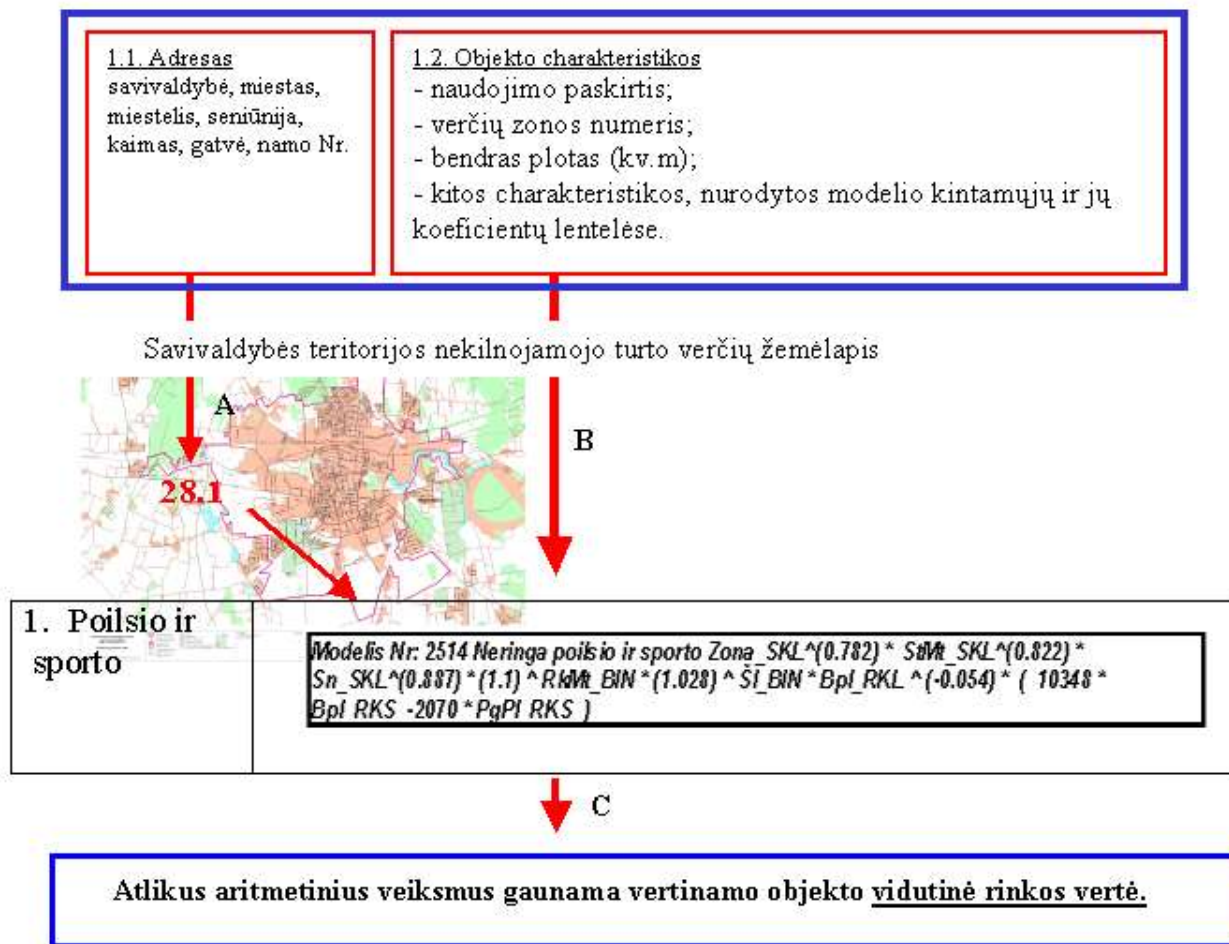
Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos

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

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

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

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“).
3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“ modelio koeficientų reikšmės).
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

adresas	- G.D. Kuverto g., Neringos sav.;
naudojimo paskirtis	- administracinė;
sienu medžiaga	- plytos;
vandentiekis	- yra;
šildymas	- centrinis šildymas;
statybos pabaigos m.	- 1973;
aukštas	- 1
objekto bendras plotas m ²	- 64,54
tame skaičiuje pagrindinis plotas m ²	- 56,20
tame skaičiuje pagalbinis plotas m ²	- 8,34

G.D. Kuverto g. yra 28.1 verčių zonoje – nustatome su verčių žemėlapiu arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., “Zonų aprašymas”. Administracinės paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

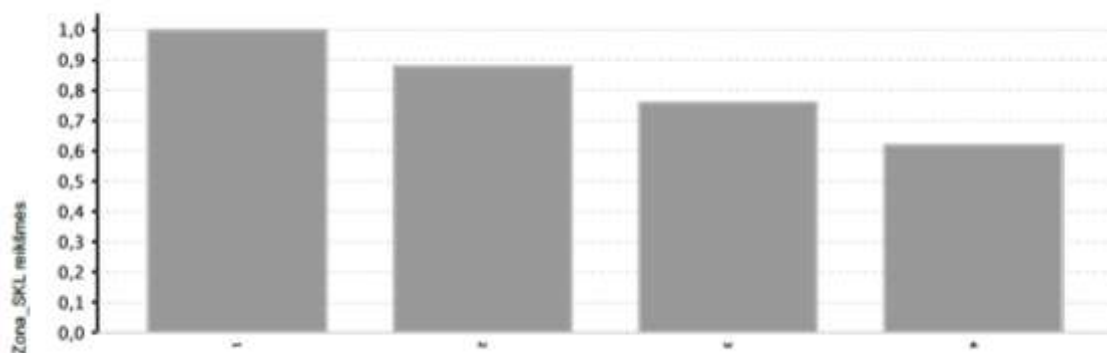
2016 m. masinis vertinimas

Neringos sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12890. Zona_SKL^(1,02) x Sn_SKL^(1,06) x Auk_SKL^(0,88) x (1,08) ^ RkMt_BIN x (1,05) ^ Šl_BIN x (1,03) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0,95) x StMt_SKF^(1,12) x (935 x Bpl_RKS -194 x PgPl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.06	
Akmebetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.81	Blockeliai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.98	Medis su karkasu	0.79	Metalai su karkasu	0.93
Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plytos	1.0	Žastai	0.93
Stiklas su karkasu	0.93				

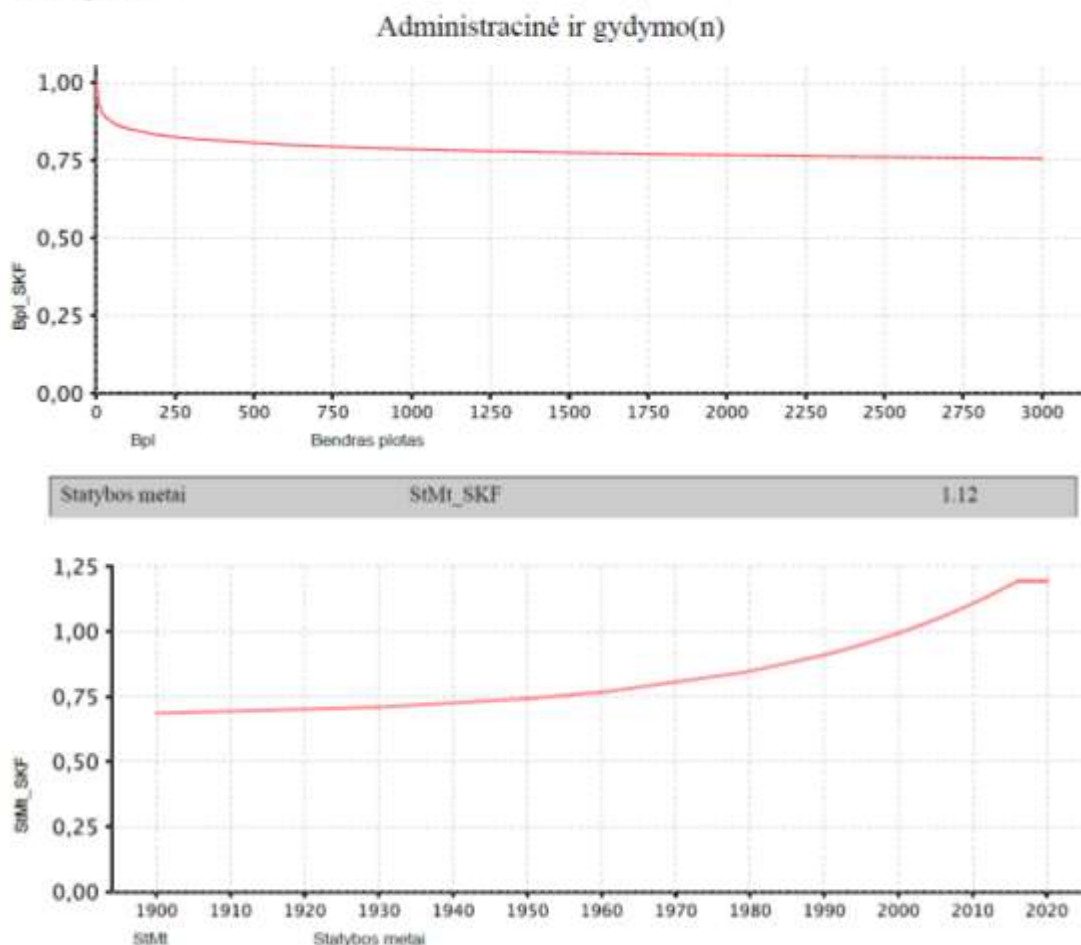
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.88	
0-0	0.83	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
1990-2020	1.0				

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

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.03	
Komunalinis vandentiekis	1.0	Nėra	0.0	Vietinis vandentiekis	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.95	
----------------	--	---------	--	------	--



Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmės surašome į vertinimo modelį ir apskaičiuojame vidutinę vertę:

$$S = 1^{1,02} * 1^{1,06} * 1^{0,88} * 1,08^{1,0} * 1,05^{1,1} * 1,03^{1,1} * 0,86^{0,95} * 0,81^{1,12} * (935 * 64,54 - 194 * 8,34);$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1 * 1 * 1 * 1 * 1,05 * 1,03 * 0,87 * 0,79 * (60345 - 1618);$$

$$S = 43\,653 \text{ Eur, suapvalinus} - 43\,700 \text{ eurų.}$$

Išvada. Administracinių patalpų, esančių G.D. Kuverto g., Neringos sav., pastatytų 1973 metais, 64,54 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 43 700 eurų.

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

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

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

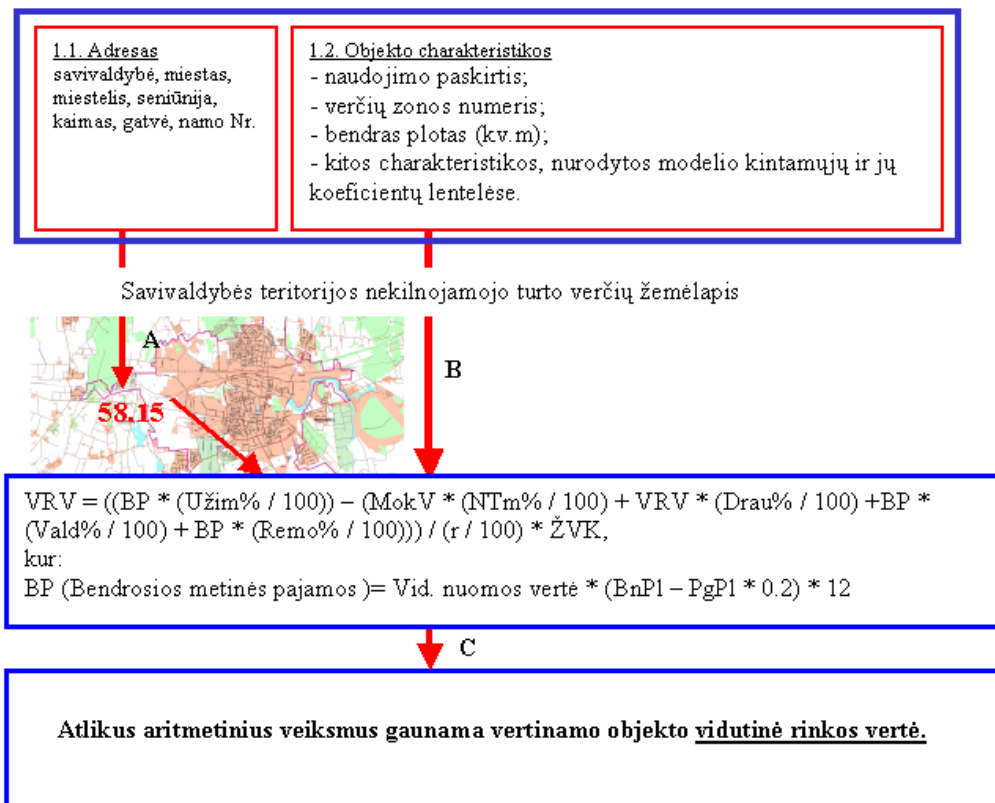
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymyje, nustatoma paskirties grupė.

2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“).

3. Pagal objekto charakteristiką parenkami koeficientai (atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės).

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

adresas	- G.D. Kuverto g., Neringos sav.;
naudojimo paskirtis	- administracinė;
sienų medžiaga	- plytos;
vandentiekis	- yra;
šildymas	- centrinis šildymas;
statybos pabaigos m.	- 1973;
aukštas	- 1
objekto bendras plotas m ²	- 64,54
tame skaičiuje pagrindinis plotas m ²	- 56,20
tame skaičiuje pagalbinis plotas m ²	- 8,34

G.D. Kuverto g. yra 28.1 verčių zonoje – nustatome su verčių žemėlapiu arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., „Zonų aprašymas“. Administracinės paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkame vertinimo koeficientus.

Neringos 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

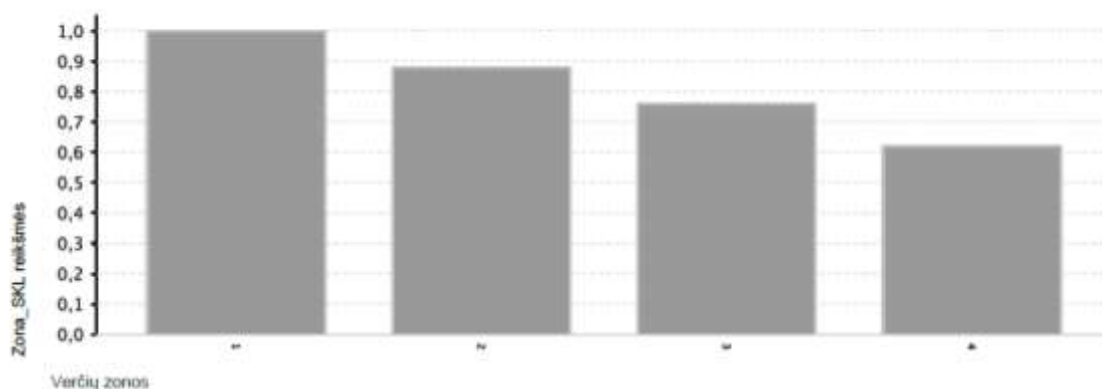
PgPl - pagalbinis plotas

Kitių modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6545. $Zona_SKL^{(1,02)} \times Sn_SKL^{(1,06)} \times Auk_SKL^{(0,88)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times (1,03)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,95)} \times StMt_SKF^{(1,12)} \times 12$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

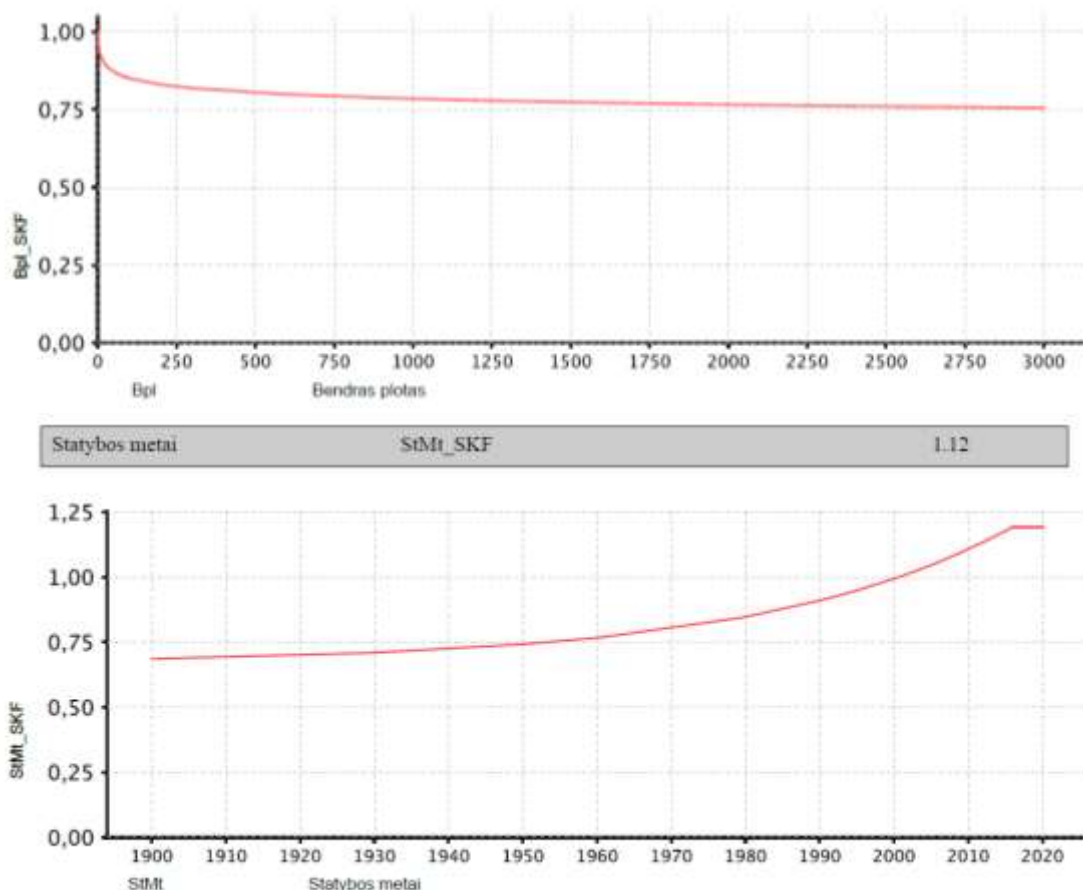
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.06	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.81	Blokeliai	0.96
Gelžbetono plokštės	0.98	Kitos medžiagos	0.81	Medis su karkasu	0.79
Metalas su karkasu	0.93	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plytos	1.0
Rąstai	0.93	Stiklas su karkasu	0.93		

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.88	
0-0	0.83	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
1990-2020	1.0				

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

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.03	
Komunalinis vandentiekis	1.0	Nėra	0.0	Vietinis vandentiekis	1.0



Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmės surašome į vertinimo modelį ir apskaičiuojame vidutinę nuomos vertę:

$$\begin{aligned} \text{Vidutinė nuomos vertė} &= \text{Zona_SKL}^{(1,02)} * \text{Sn_SKL}^{(1,06)} * \text{Auk_SKL}^{(0,88)} * \\ &(1,08)^{\text{RkMt_BIN}} * (1,05)^{\text{Šl_BIN}} * (1,03)^{\text{Vnd_BIN}} * \text{Bpl_SKF}^{(0,95)} * \text{StMt_SKF}^{(1,12)} * 12 \\ &= 1^{1,02} * 1^{1,06} * 1^{0,88} * 1,08^0 * 1,05^1 * 1,03^1 * 0,86^{0,95} * 0,81^{1,12} * 12 = 1 * 1 \\ &* 1 * 1 * 1,05 * 1,03 * 0,87 * 0,79 * 12 = 8,92 \text{ Eur.} \end{aligned}$$

Bendrosios metinės pajamos = vidutinė nuomos vertė * (vertinamo objekto bendras objekto plotas – vertinamo objekto pagalbinis plotas * 0,25) * 12.

$$\begin{aligned} \text{BP (Bendrosios metinės pajamos)} &= \text{Vid. nuomos vertė} * (\text{BnPl} - \text{PgPl} * 0,25) * 12 = \\ &= 8,92 * (64,54 - 8,34 * 0,25) * 12 = 8,92 * 62,46 * 12 = 6685 \text{ Eur.} \end{aligned}$$

Žemiau lentelėje esantys pajamų rodikliai paimti iš 5.1.5 skyriaus.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	3
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ZVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Lėšų praradimas dėl neužimtumo: $6685 * 0,3 = 2006 \text{ Eur.}$

Turtui tenkančios metinės išlaidos: $6685 * 0,001 + 43000 * 0,005 + 6685 * 0,03 + 6685 * 0,02 = 6,69 + 215 + 201 + 134 = 557 \text{ Eur.}$

Grynosios metinės pajamos: $6685 - 2006 - 557 = 4122$ Eur.

Vienų metų grynujų pajamų kapitalizavimas: $4122 / 0,08 = 51525$ Eur.

Administracinių patalpų vidutinė rinkos vertė, įvertinus žemės vertės įtaką: $VRV = 51525 \text{ Eur} * 0,9 = 46373$ Eur, suapvalinus – 46 400 Eur.

Išvada: 64,54 kv. m. bendro ploto administracinės paskirties patalpų, esančių G. D. Kuverto g., Neringos sav., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu yra 46 400 Eur.

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

Valstybės įmonės Registrų centro
Klaipėdos filialo direktorius

Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas
– ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo
asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000013)

Sandra Kucinienė

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. Seminario 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.

9. PRIEDAI

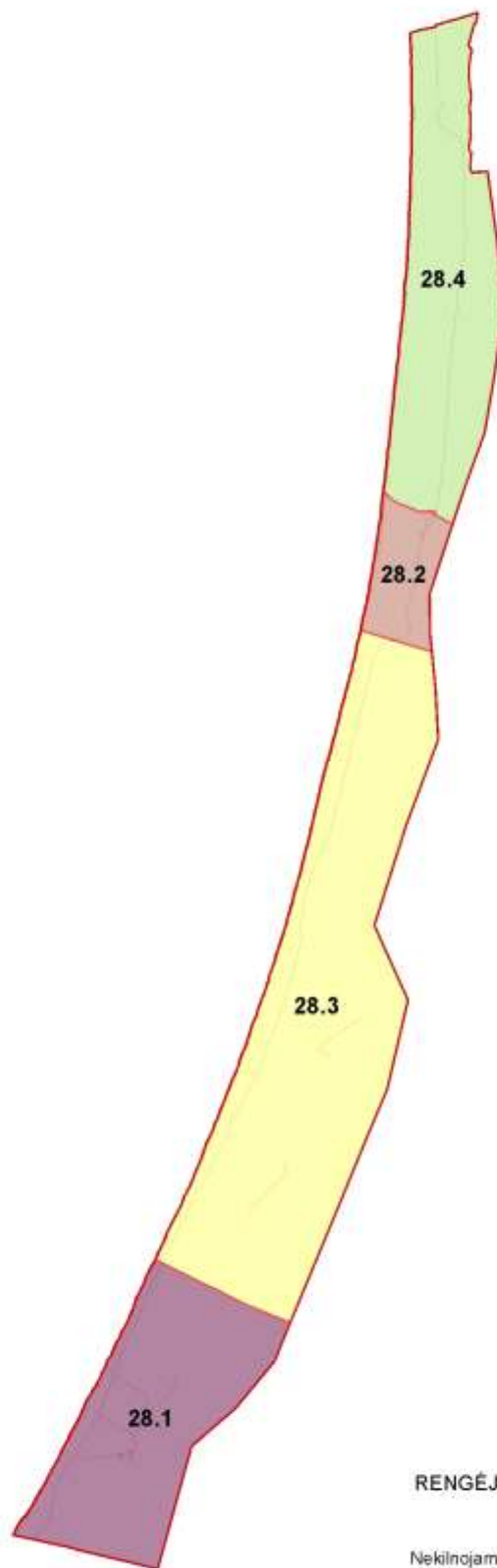
1. Neringos sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:120.000

Sątautiniai ženklai

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



RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

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

2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Neringos miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

M 1:120.000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Neringos miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:126,000



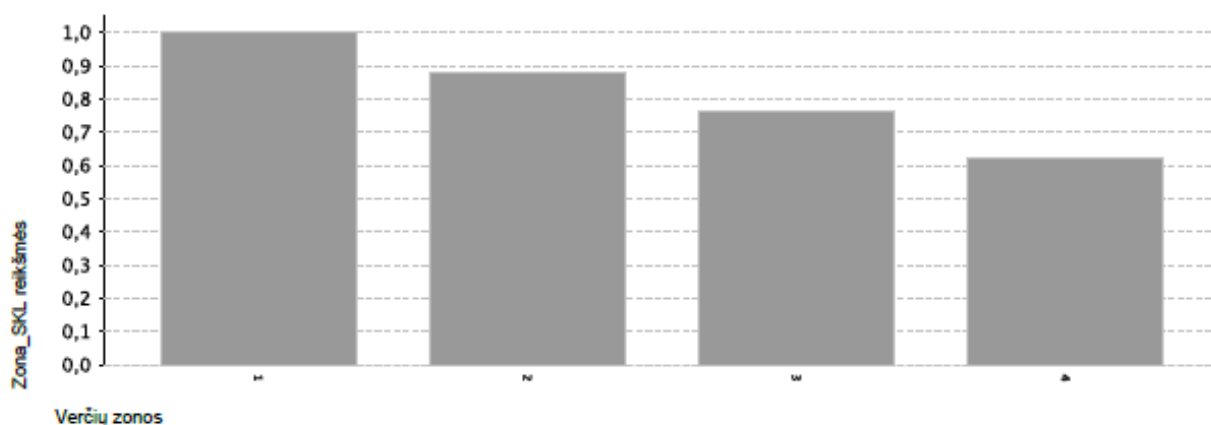
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12890. $Zona_SKL^{(1,02)} \times Sn_SKL^{(1,06)} \times Auk_SKL^{(0,88)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{\dot{S}l_BIN} \times Vnd_BIN \times Bpl_SKF^{(0,95)} \times StMt_SKF^{(1,12)} \times (935 \times Bpl_RKS - 194 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.06	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.81	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.98	Medis su karkasu	0.79	Metalas su karkasu	0.93
Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plytos	1.0	Rąstai	0.93
Stiklas su karkasu	0.93				

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.88	
0-0	0.83	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9				

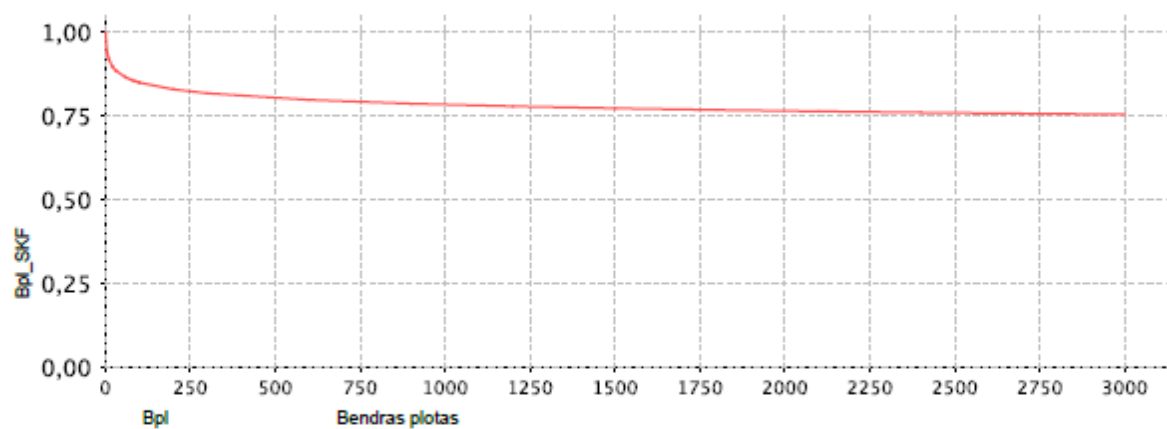
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
1990-2020	1.0				

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

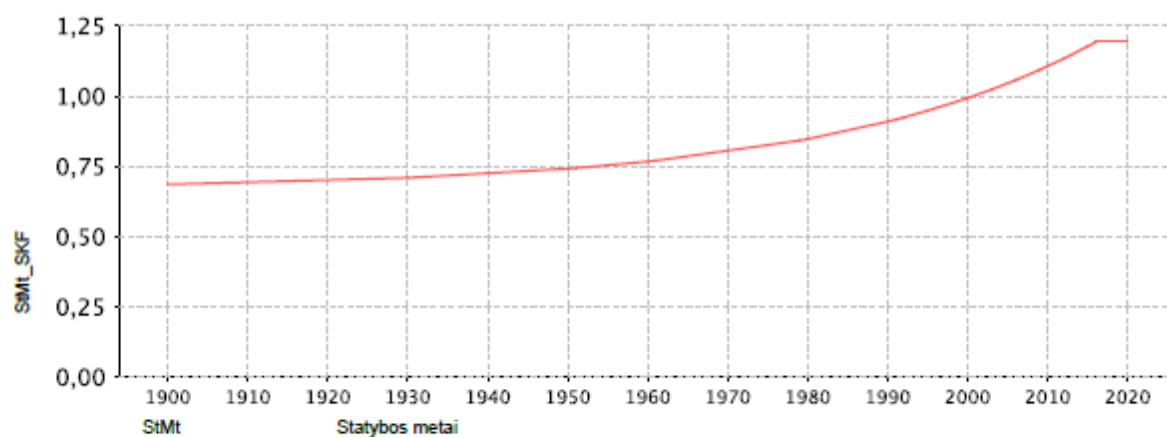
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.03	
Komunalinis vandentiekis	1.0	Nėra	0.0	Vietinis vandentiekis	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.95	
----------------	--	---------	--	------	--

Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.12
----------------	----------	------

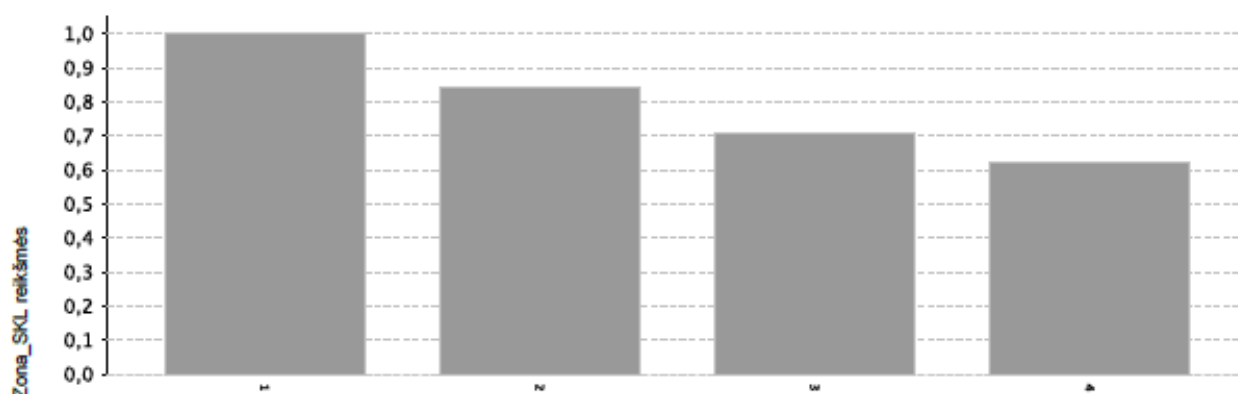


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 12888. $Zona_SKL^{(1,07)} \times Sn_SKL^{(0,95)} \times (1,18)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,08)} \times StMt_SKF^{(1,13)} \times (1570 \times Bpl_RKS - 396 \times PgNPI_RKS - 396 \times R\ddot{u}sPI_RKS - 396 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

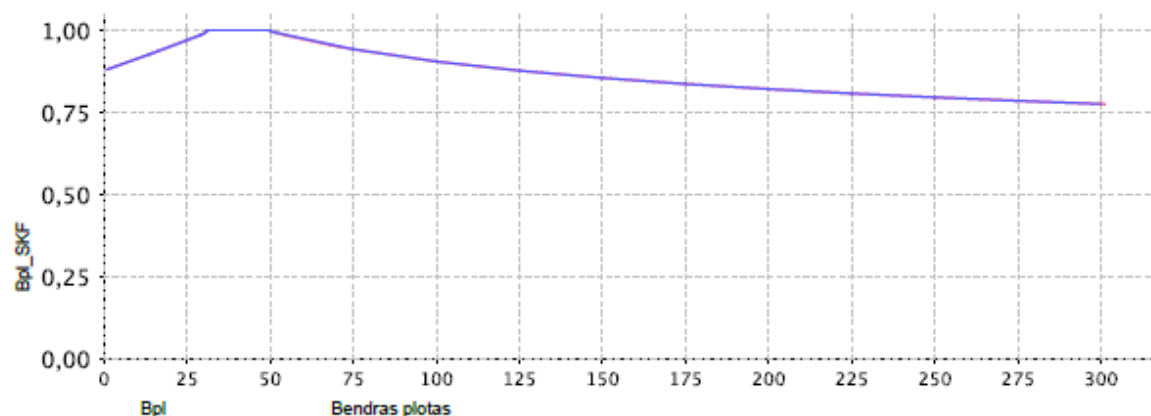
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.95	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.79	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.9	Molis	0.76
Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plytos	1.0	Rastai	0.93

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.18	
1990-2020	1.0				

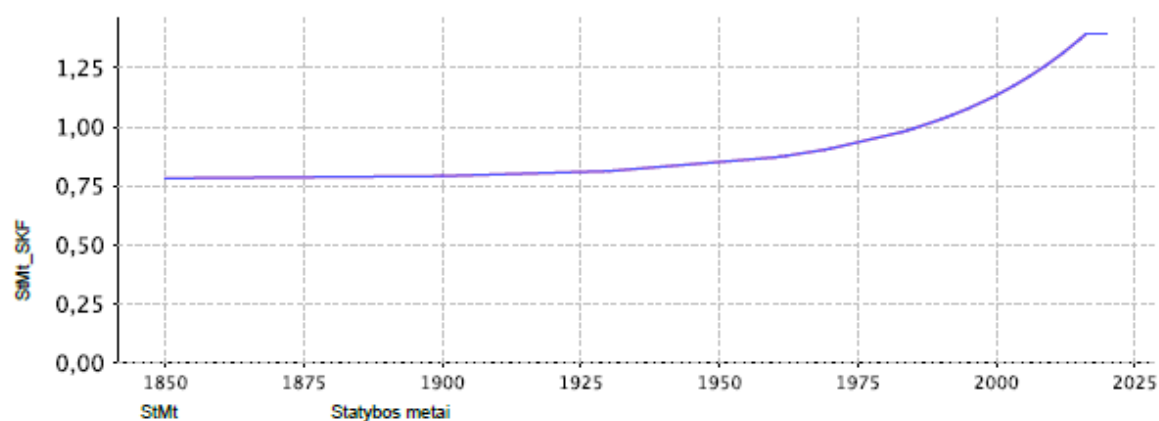
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.08	
----------------	--	---------	--	------	--

Bendrabučiai



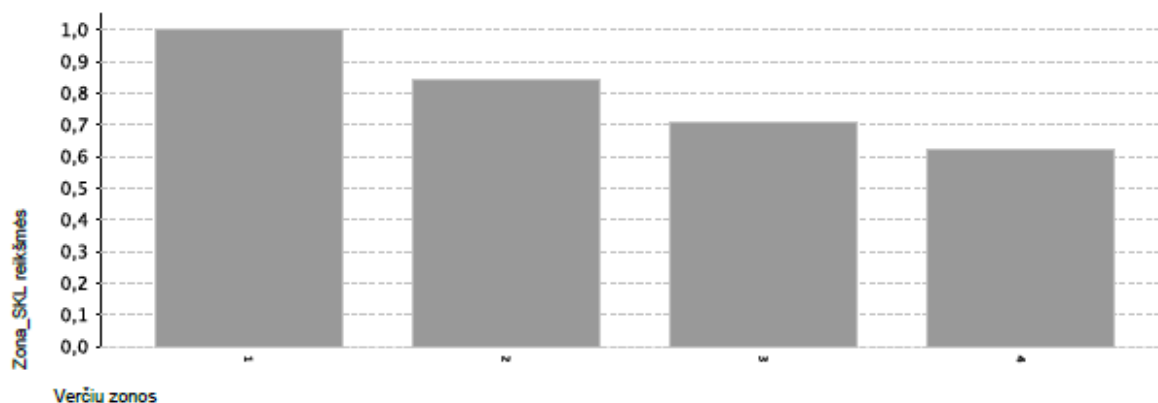
Statybos metai	StMt_SKF	1.13
----------------	----------	------



Butai

Modelis Nr.: 12888. $Zona_SKL^{(1,07)} \times Sn_SKL^{(0,95)} \times (1,18)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,08)} \times StMt_SKF^{(1,13)} \times (1570 \times Bpl_RKS - 396 \times PgNPl_RKS - 396 \times RūsPl_RKS - 396 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.95	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.79	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.9	Molis	0.76
Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plytos	1.0	Rąstai	0.93

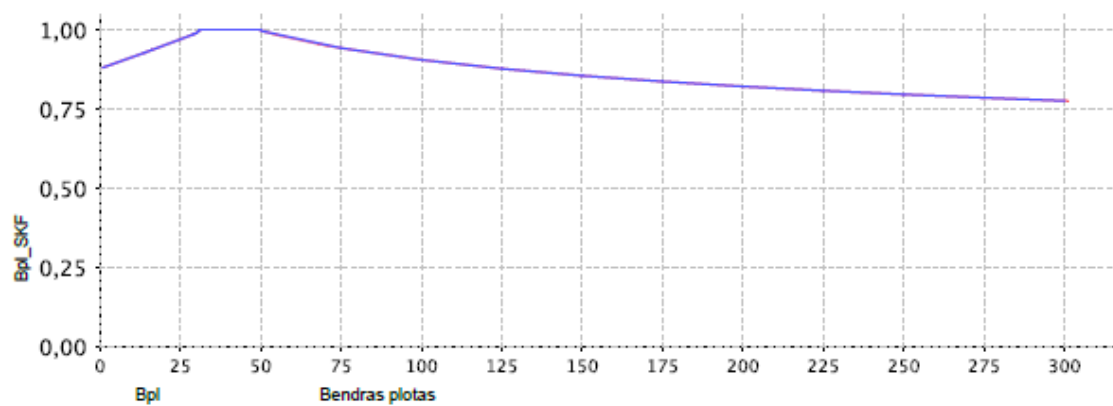
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.18	
1990-2020	1.0				

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

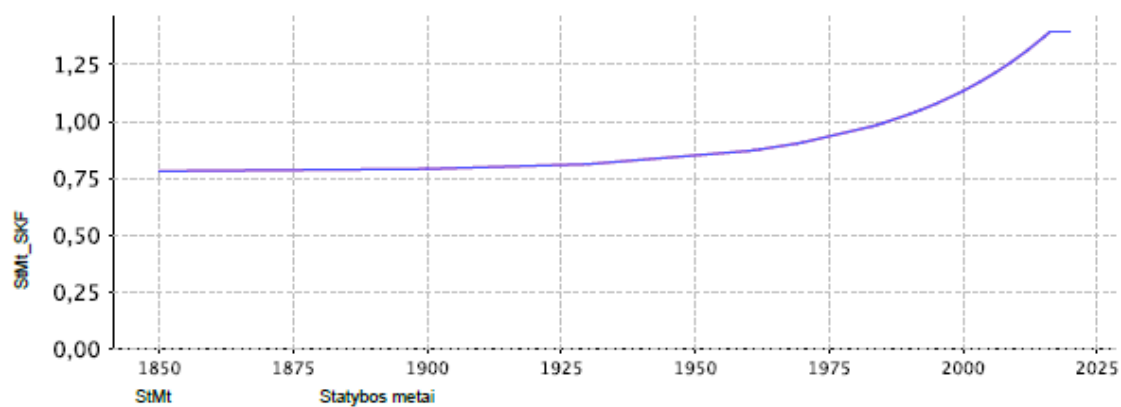
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.08	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.

Butai



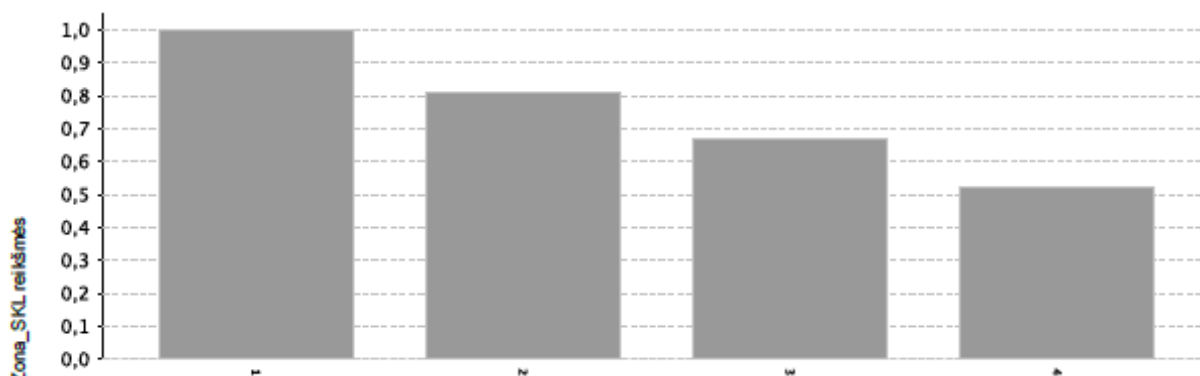
Statybos metai	StMt_SKF	1.13
----------------	----------	------



Garažai

Modelis Nr.: 12891. $Zona_SKL^{(1,06)} \times Sn_SKL^{(0,85)} \times (1,06)^{RkMt_BIN} \times (1,04)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,04)} \times StMt_SKF^{(1,16)} \times (607 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.85	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.69	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.88	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.61	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plytos	1.0
Rąstai	0.76				

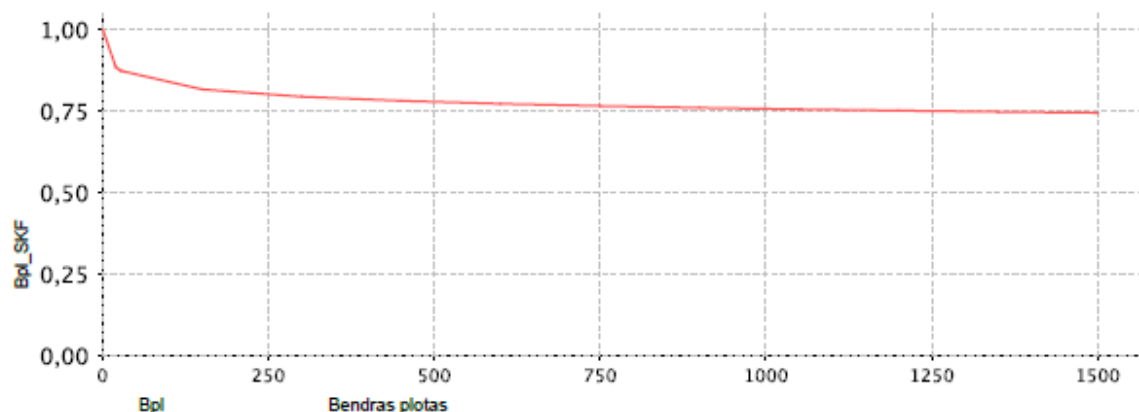
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1990-2020	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.04	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

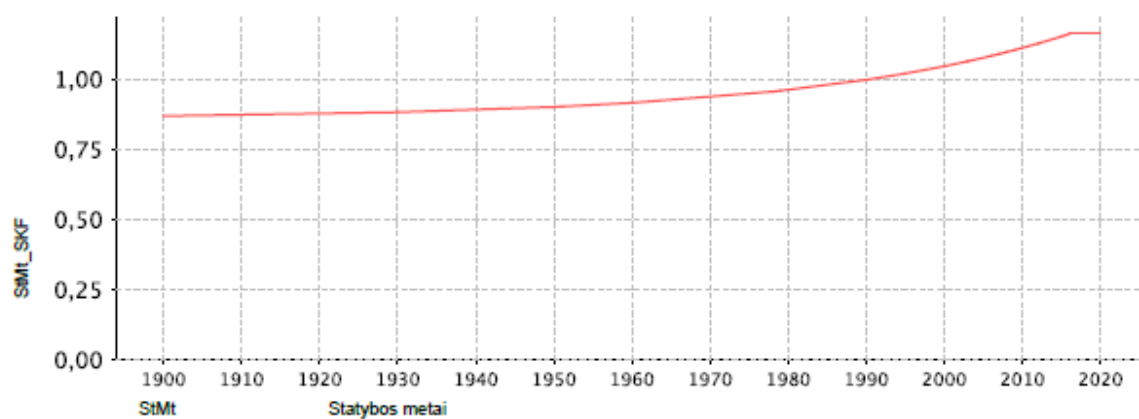
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.04	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.

Garažai



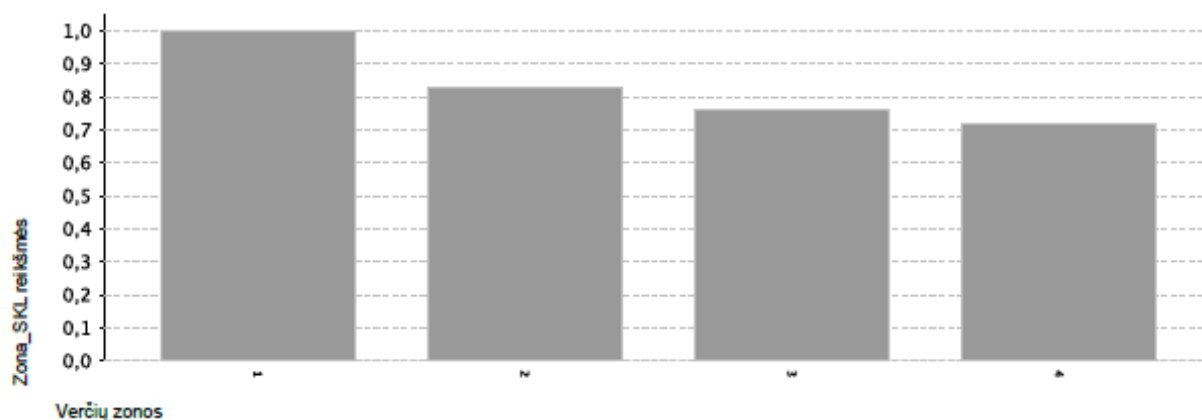
Statybos metai	StMt_SKF	1.16
----------------	----------	------



Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 12892. $Zona_SKL^{(0,83)} \times Sn_SKL^{(0,82)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,08)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,45)} \times StMt_SKF^{(1,14)} \times (559 \times Bpl_RKS - 142 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.82	
Akmenbetonis	0.89	Blokeliai	0.89	Gelžbetonio plokštės	0.89
Medis su karkasu	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plytos	1.0
Rąstai	0.78	Stiklas su karkasu	0.89		

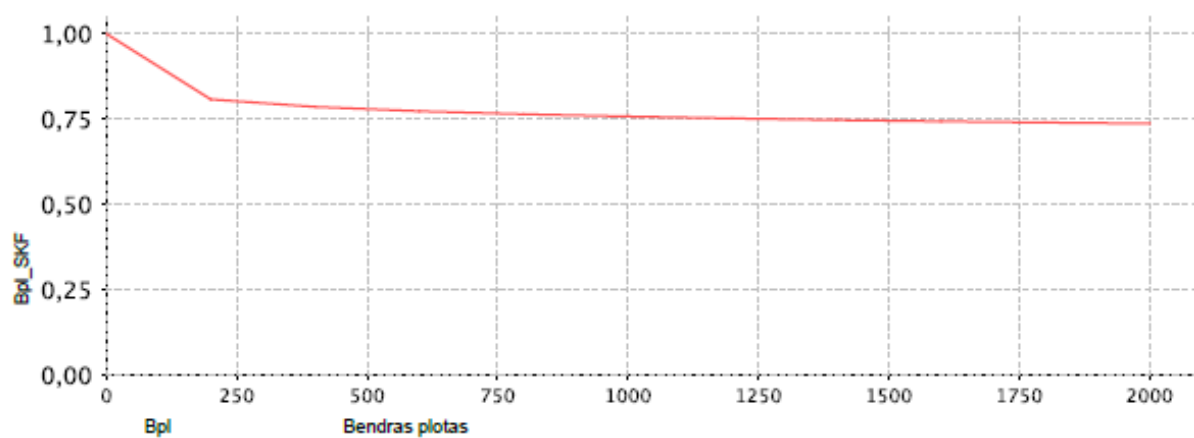
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1990-2020	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.08	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

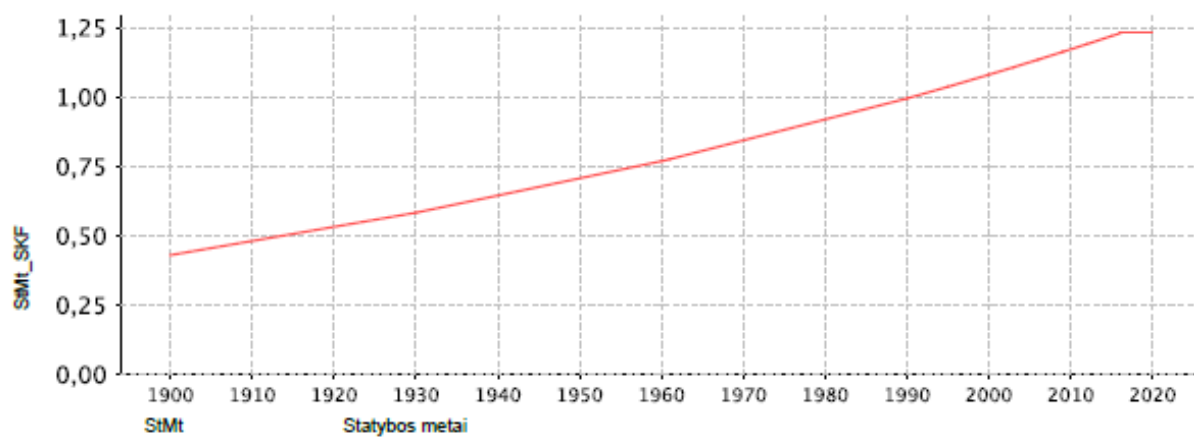
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.45	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



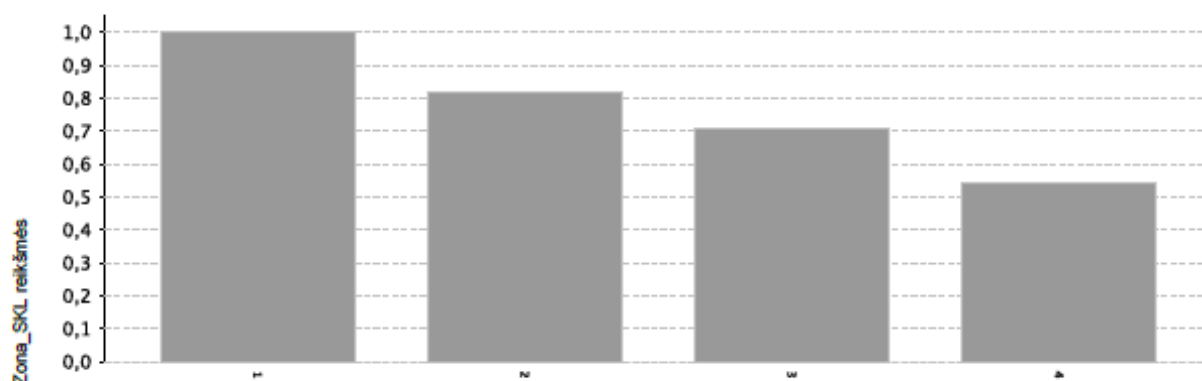
Statybos metai	StMt_SKF	1.14
----------------	----------	------



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 12895. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,94)} \times Tūris_SKF^{(0,67)} \times StMt_SKF^{(3)} \times (113 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

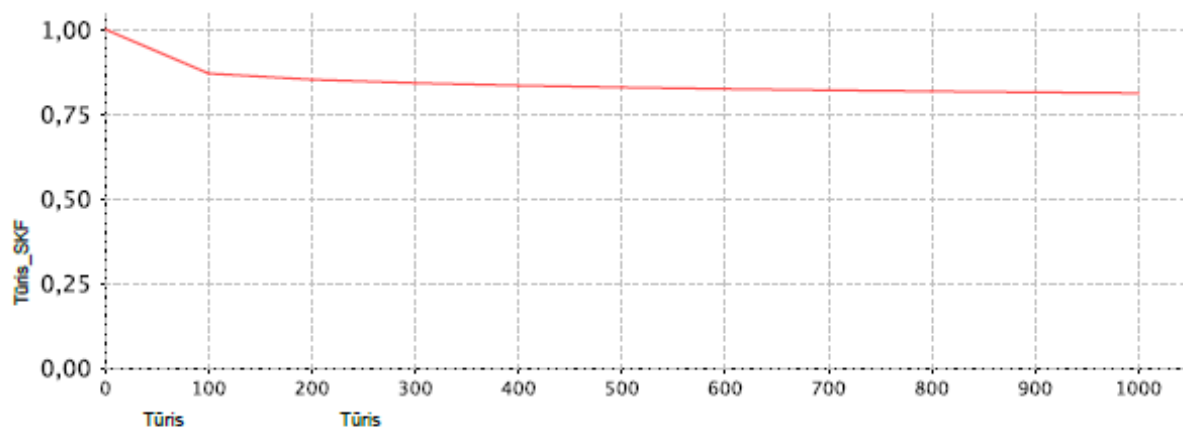


Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

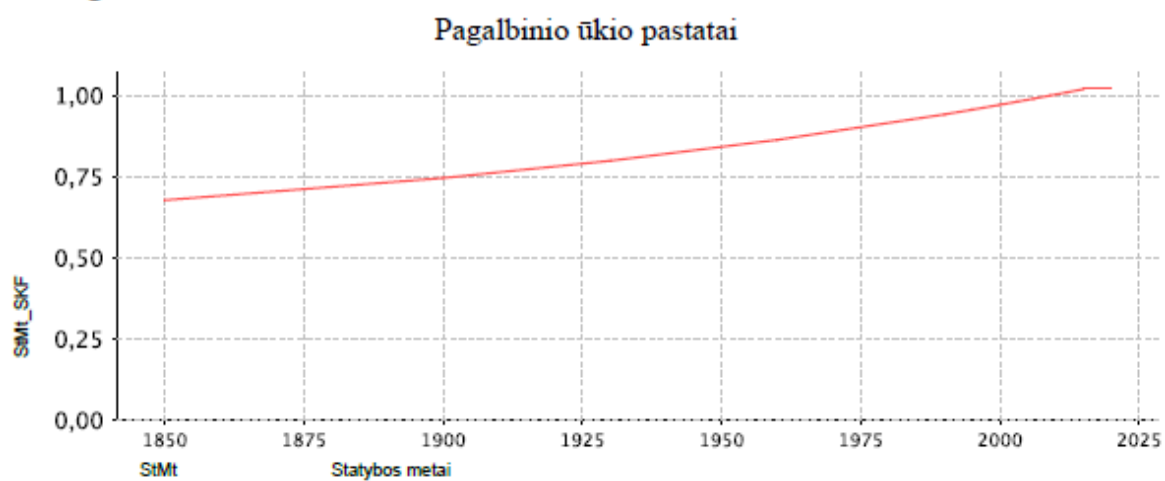
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.94	
Akmenbetonis	0.96	Asbestcementis su karkasu	0.58	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.58	Metalas su karkasu	0.76
Molis	0.85	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.76
Plytos	1.0	Rąstai	0.95	Stiklas su karkasu	0.26

Tūris	Tūris_SKF	0.67
-------	-----------	------



Statybos metai	StMt_SKF	3.0
----------------	----------	-----

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.

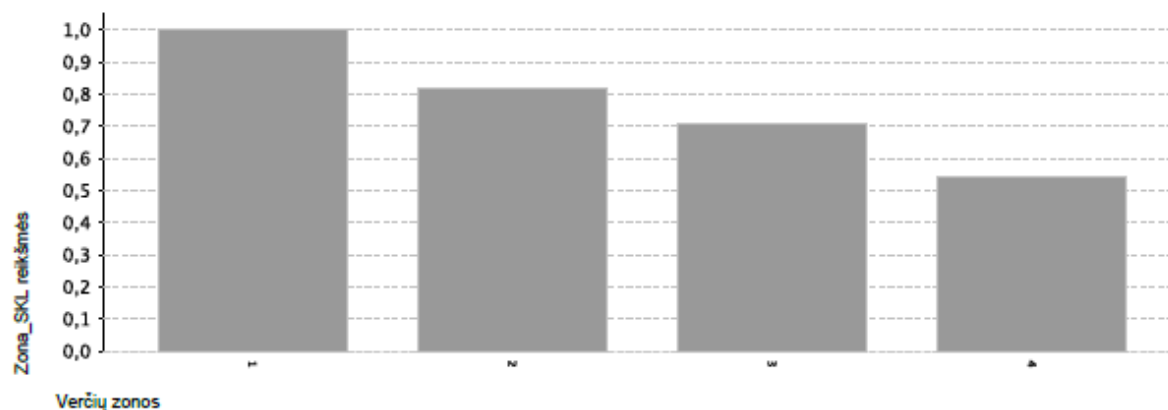


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 12894. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,94)} \times Bpl_SKF^{(1,07)} \times StMt_SKF^{(3)} \times (335 \times Bpl_RKS)$

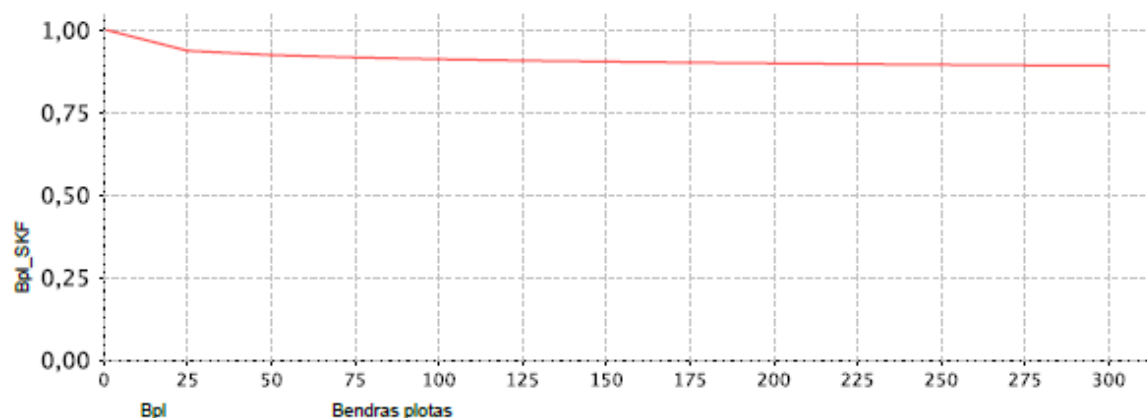
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

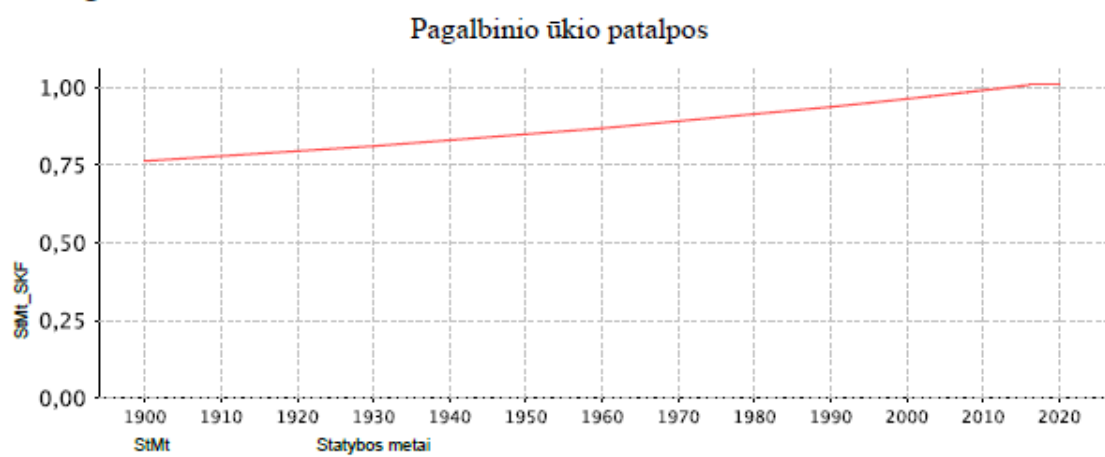
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.94	
Akmenbetonis	0.96	Asbestcementis su karkasu	0.58	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.58	Metalas su karkasu	0.76
Molis	0.85	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.76
Plytos	1.0	Rąstai	0.95	Stiklas su karkasu	0.26

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.07
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	3.0
----------------	----------	-----

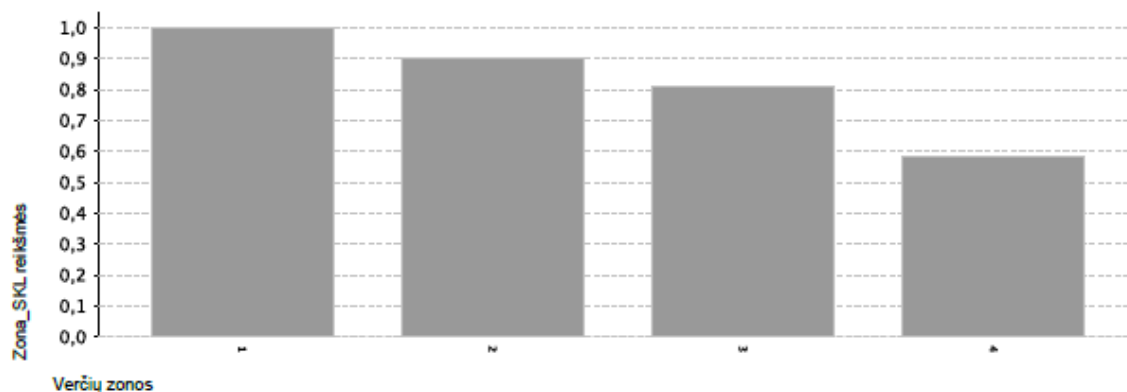
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 12893. $Zona_SKL^{(0,87)} \times Sn_SKL^{(1,14)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (1,03)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,73)} \times StMt_SKF^{(0,96)} \times (2016 \times Bpl_RKS - 491 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

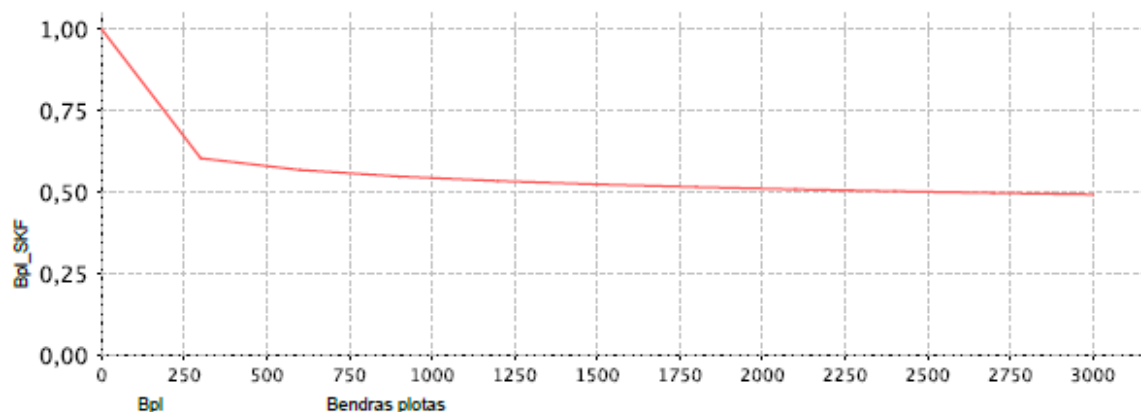
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.14	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.78	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.89
Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plytos	1.0	Rastai	0.93
Stiklas su karkasu	0.91				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1990-2020	1.0				

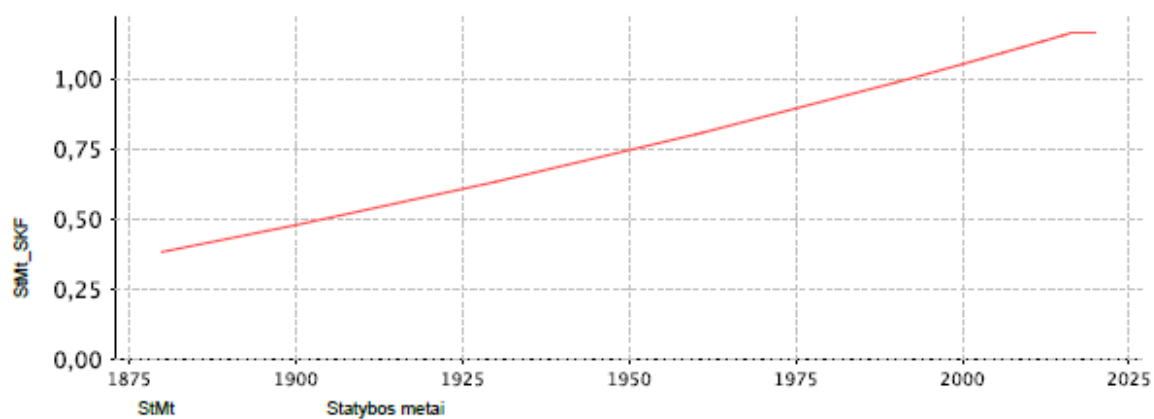
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.03	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.73	
----------------	--	---------	--	------	--

Poilsio ir sporto



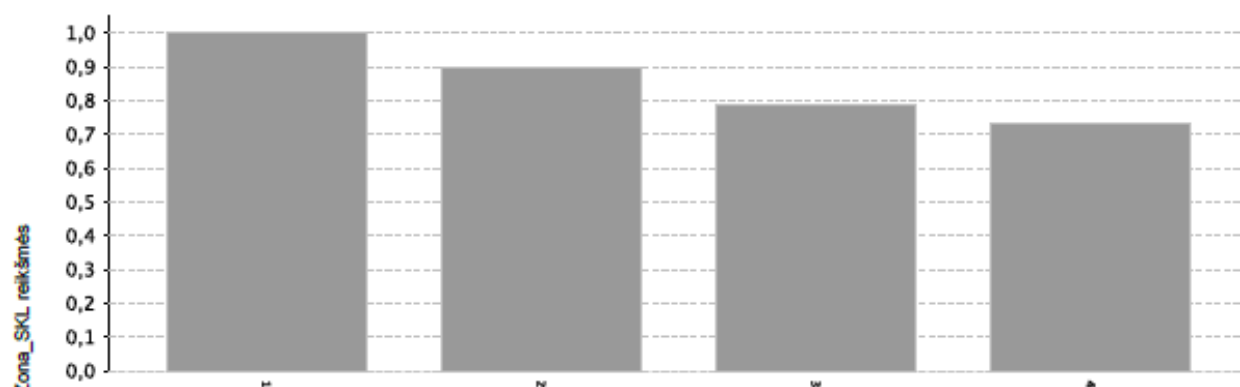
Statybos metai	StMt_SKF	0.96
----------------	----------	------



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 12887. $Zona_SKL^{(0,94)} \times Sn_SKL^{(0,88)} \times (1,12)^{RkMt_BIN} \times (1,08)^{\dot{S}l_BIN} \times (1,04)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,05)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (1338 \times Bpl_RKS - 332 \times PgNPl_RKS - 332 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 332 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.88	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.71	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.86	Metalas su karkasu	0.82
Molis	0.74	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plytos	1.0
Rastai	0.92	Stiklas su karkasu	0.54		

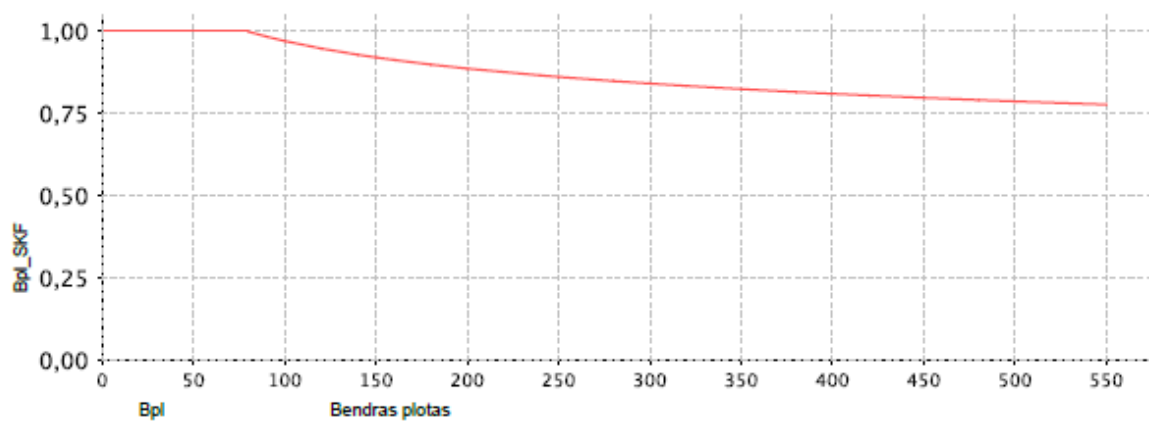
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.12	
1990-2020	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.08	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

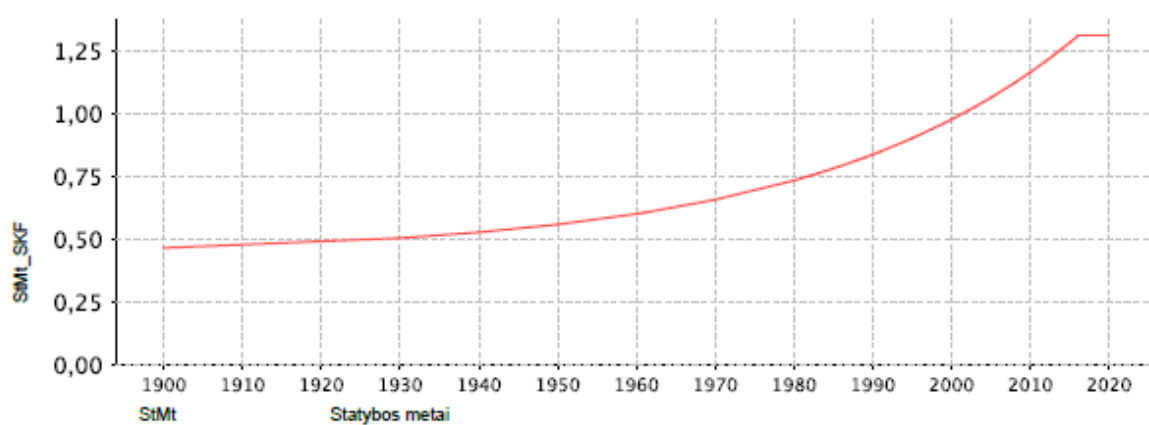
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.04	
Komunalinis vandentiekis	1.0	Nėra	0.0	Vietinis vandentiekis	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.05	
----------------	--	---------	--	------	--

Vieno-dviejų butų namai



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

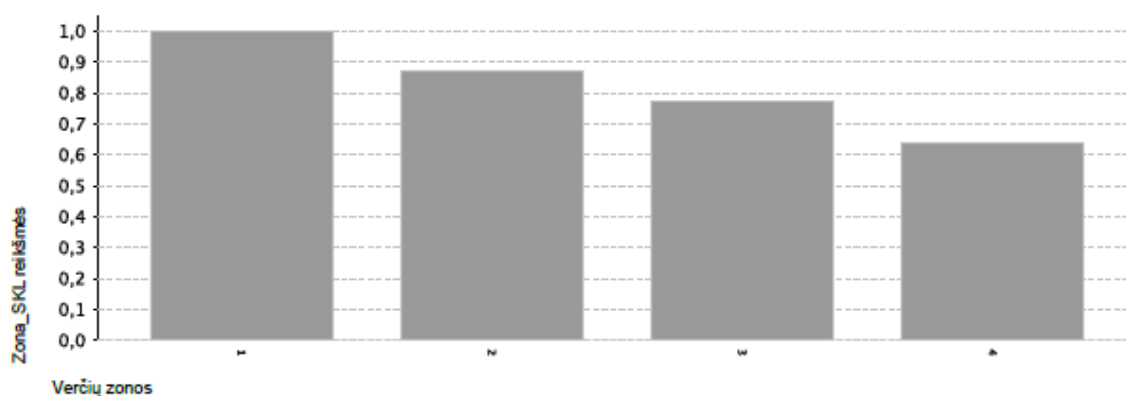


Neringos sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 12889. $Pask_SKL^{(0,97)} \times Zona_SKL^{(1,04)} \times Sn_SKL^{(1,07)} \times Auk_SKL^{(0,97)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,07)} \times StMt_SKF^{(1,2)} \times (2070 \times Bpl_RKS - 510 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	0.97	Paslaugų	0.81	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.94				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.07	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.85	Blokeliniai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.85	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.63	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plastikas su karkasu	0.61
Plytos	1.0	Rąstai	0.92	Stiklas su karkasu	0.55

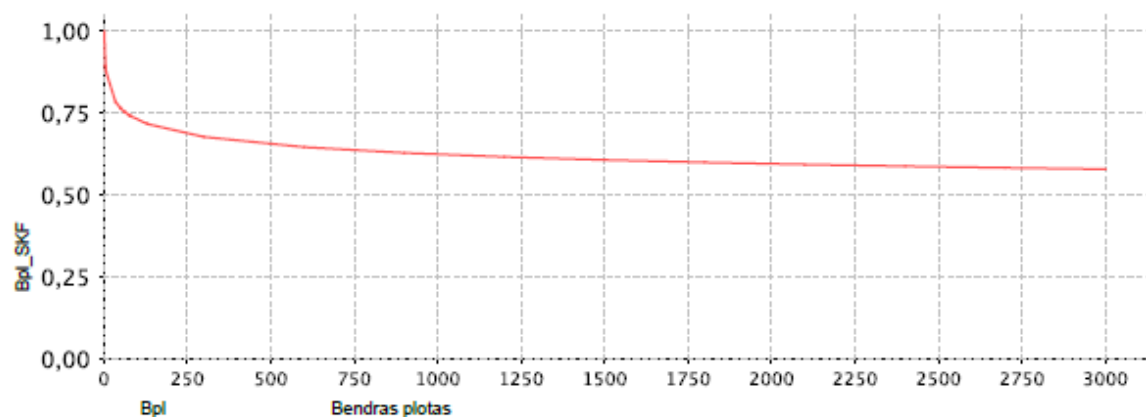
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.97	
0-0	0.81	1-1	1.0	2-2	0.89
3-3	0.86				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1990-2020	1.0				

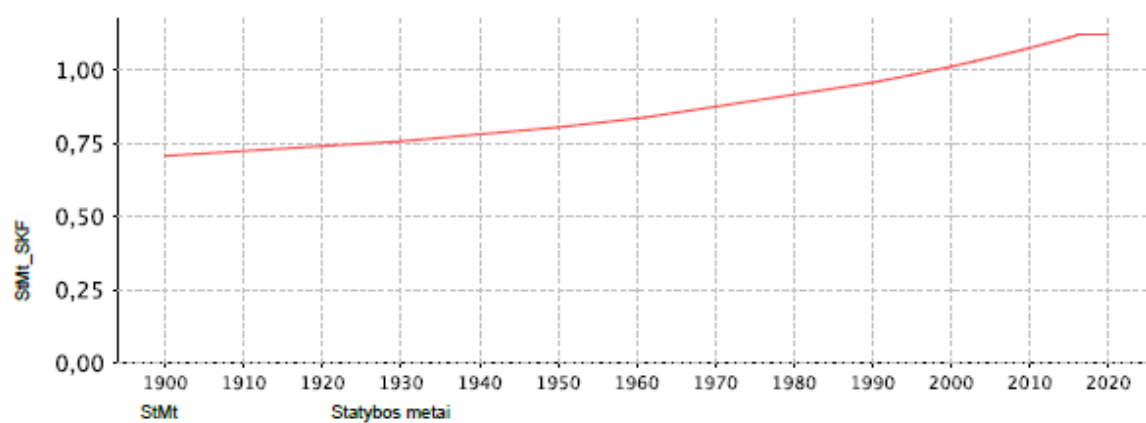
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.07	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



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



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

VĮ Registrų centras

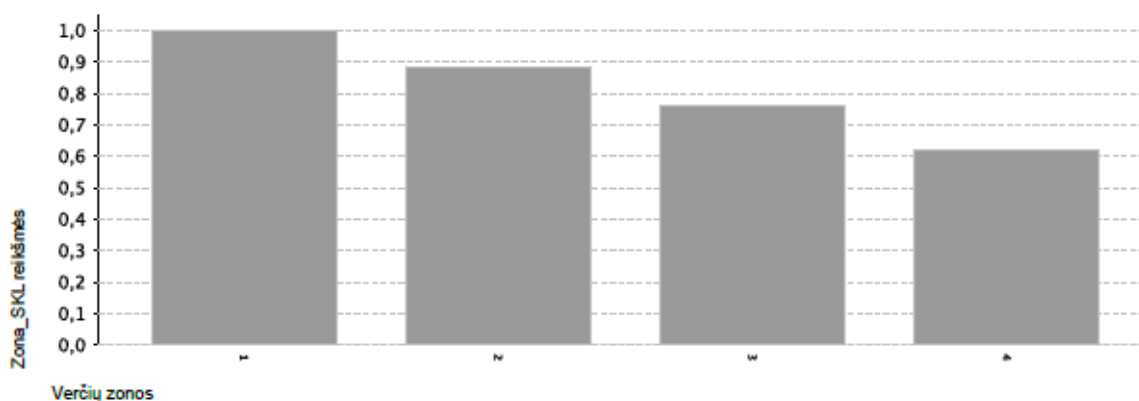
2016 m. masinis vertinimas

Neringos sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 6545. $Zona_SKL^{(1,02)} \times Sn_SKL^{(1,06)} \times Auk_SKL^{(0,88)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{\check{S}l_BIN} \times (1,03)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,95)} \times StMt_SKF^{(1,12)} \times 12$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.06	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.81	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.98	Kitos medžiagos	0.81	Medis su karkasu	0.79
Metalas su karkasu	0.93	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plytos	1.0
Rąstai	0.93	Stiklas su karkasu	0.93		

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.88	
0-0	0.83	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9				

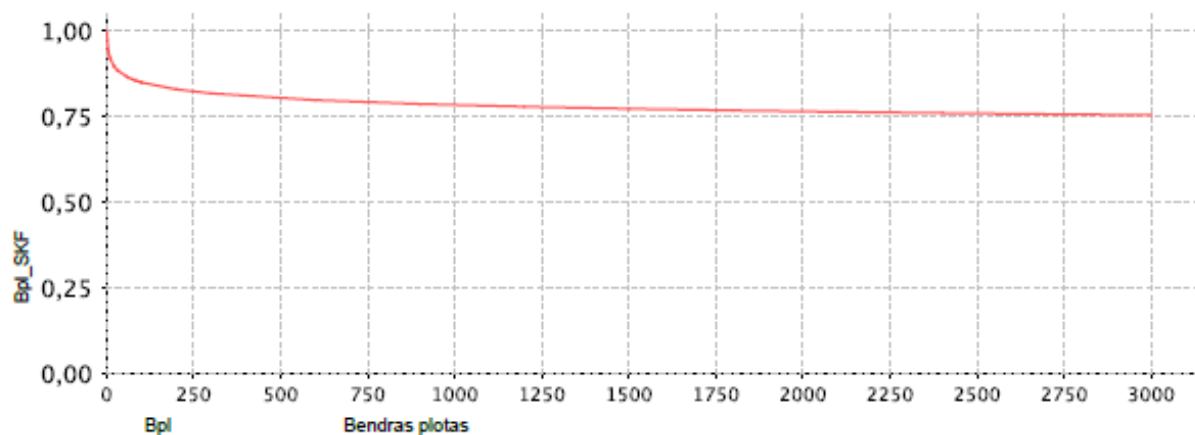
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
1990-2020	1.0				

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

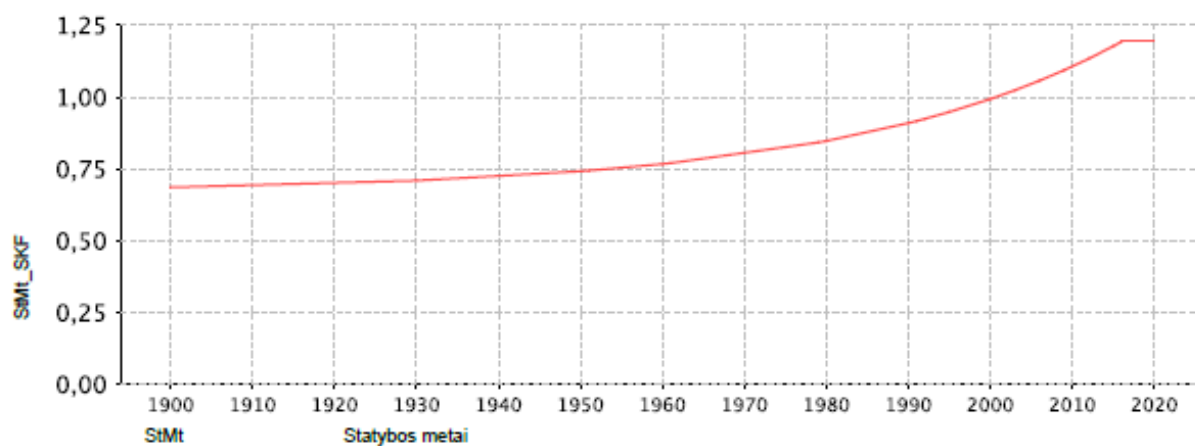
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.03	
Komunalinis vandentiekis	1.0	Nėra	0.0	Vietinis vandentiekis	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.95	
----------------	--	---------	--	------	--

Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.12
----------------	----------	------

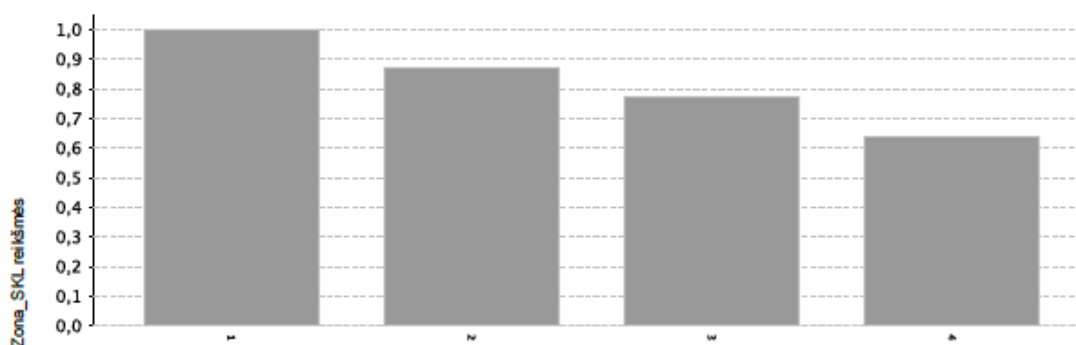


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Neringos sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 6546. $\text{Pask_SKL}^{(0,97)} \times \text{Zona_SKL}^{(1,04)} \times \text{Sn_SKL}^{(1,07)} \times \text{Auk_SKL}^{(0,97)} \times (1,1)^{\wedge} \text{RkMt_BIN} \times \text{Bpl_SKF}^{(1,07)} \times \text{StMt_SKF}^{(1,2)} \times 21$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	0.97	Paslaugų	0.81	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.94				

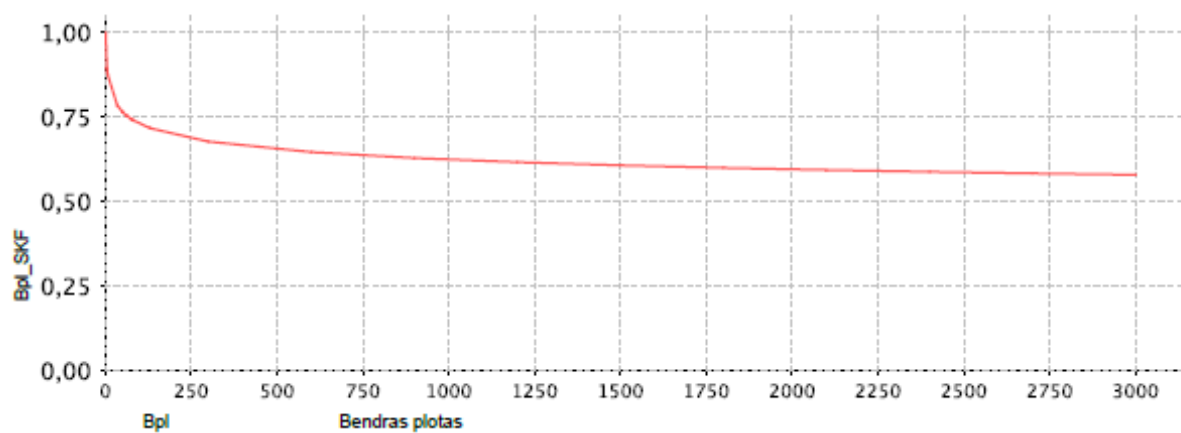
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.07	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.85	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.97	Kitos medžiagos	0.67	Medis su karkasu	0.85
Metalas su karkasu	0.94	Molis	0.63	Monolitinis gelžbetonis	0.93
Plastikas su karkasu	0.61	Plytos	1.0	Rąstai	0.92
Stiklas su karkasu	0.55				

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.97	
0-0	0.81	1-1	1.0	2-2	0.89
3-3	0.86				

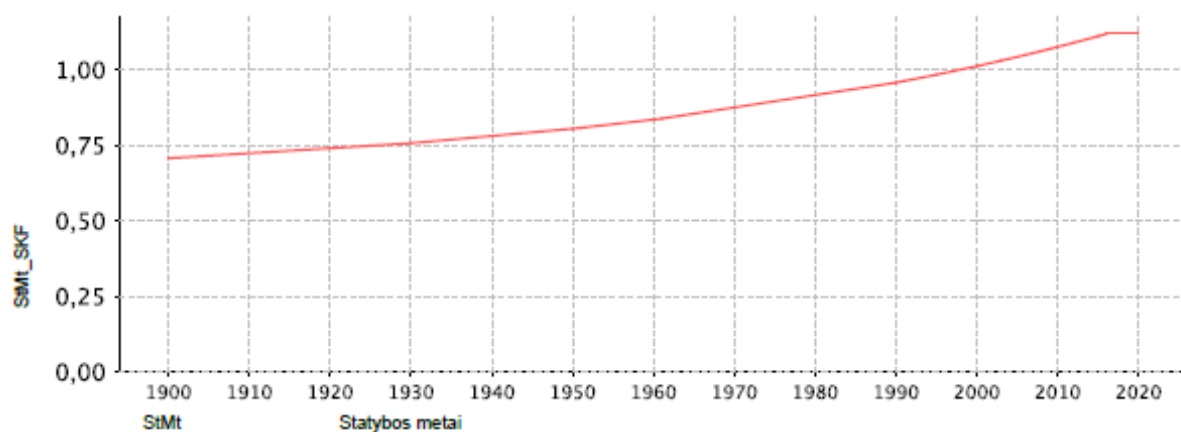
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1990-2020	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.07	
----------------	--	---------	--	------	--

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



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



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



NERINGOS SAVIVALDYBĖS TARYBA

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

2014 m. gegužės 23 d. Nr. T1-75
Neringa

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

1. Nustatyti 2015 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifus Neringos savivaldybės teritorijoje:

1.1. 0,5 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės nekilnojamajam turtui;

1.2. 3,0 procento netvarkomam arba apleistam, nenaudojamam arba naudojamam ne pagal paskirtį nekilnojamajam turtui.

2. Įpareigoti Neringos savivaldybės administracijos direktorių iki einamųjų metų lapkričio 1 d. sudaryti netvarkomo arba apleisto, nenaudojamo arba naudojamo ne pagal paskirtį nekilnojamojo turto sąrašą ir pateikti Neringos savivaldybės tarybai tvirtinti.

3. Skelbti apie šį sprendimą vietinėje spaudoje ir visą sprendimo tekstą – Savivaldybės interneto svetainėje.

Savivaldybės meras

Darius Jasaitis

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

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 Klaipėdos filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Neringos 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 „Pajūrio naujienos“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatėjo nei vienas gyventojas.

Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas

Valstybės įmonės Registrų centro
Klaipėdos filialo direktorius



Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas
– ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo
asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000013)

Sandra Kucinienė

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

[illegible]

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 Klaipėdos filialas 2015-09-15 paprašė Neringos savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas

Valstybės įmonės Registrų centro
Klaipėdos filialo direktorius



Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas
– ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo
asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000013)

Sandra Kucinienė

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



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

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

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

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

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

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

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_dli masinio vertinimo_2015 11 09

Budžetinė įstaiga
Lukiskių 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