

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



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
ALYTAUS FILIALAS**

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: Pušyno g. 51, 62143 Alytus, Tel. (8 315) 52 606. Faks. (8 315) 51 555.
El. p. alytus@registrucentras.lt filialo kodas 149952323

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

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Alytaus miesto savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filialas (įm. k. 149952323)
Turto vertintojai	Alma Cikockienė Vilma Monkeliūnienė

Alytus, 2015

Ataskaitos lapų skaičius – 85, iš jų priedai – 35.

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	8
1.7. Ataskaitos surašymo data	8
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai	8
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ALYTUS MIESTO 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	11
2.1.6. Investicijos	12
2.2. Statinių statistiniai duomenys	12
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	22
4.3. Vietos įtakos įvertinimas	23
4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	23
4.3.2. Zonų aprašymas	24
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	25
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	27
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	28
4.4.3. Rinkos modeliavimas	29
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	29
4.5. Statybos metų įtaka	29
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	29
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	29
5.1.1. Rinkos duomenų patikra	31
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	31
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	32
5.1.4. Alytaus m. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	33
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	38
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	40
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	41
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	43
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	45
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	45
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	46
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	49
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	50
10. PRIEDAI	52
1. Alytaus m. sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	53
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	54
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema	55
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	56
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu	76
6. Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	81
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	82
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	83
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	84
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų	86

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

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

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

3. Paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti.

4. Notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitais atvejais.

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Alytaus filialas, kodas 124110246, Pušyno g. 51, LT-62143 Alytus, tel. (8 315) 52606, faks. (8 315) 51555, el. p. alytus@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Alma Cikockienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vyresnioji vertintoja, turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000144);

Vilma Monkeliūnienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja, vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001514).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą naudota VĮ Registrų centro atliktų ankstesnių statinių masinių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005 06 01	2006 01 01
2.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12	2006 06 01	2007 02 01
3.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12	2007 06 01	2008 05 01
4.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7	2008 06 01	2009 02 01
5.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282	2009 06 01	2010 01 01
6.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010 08 01	2011 01 01
7.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258	2011 08 01	2012 01 01
8.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357	2012 08 01	2013 01 01
9.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013 08 01	2014 01 01

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

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

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

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

1.6. Vertinimo data

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

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

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

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

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ALYTUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Alytus – didžiausias Pietų Lietuvos miestas (Pav. 2.1.1, žym. balta spalva), šalia Nemuno, 69 km į pietus nuo Kauno ir 105 km į pietvakarius nuo Vilniaus, iki Klaipėdos m. – 294 km, iki Lenkijos sienos – 56 km, iki Baltarusijos sienos – 65 km, iki Latvijos sienos – 270 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 100 km. Apskrities, rajono, miesto savivaldybės ir seniūnijos centras, turintis savivaldybės statusą. Didžiausias Dzūkijos miestas, laikomas neformalia šio etnografinio regiono sostine. Alytus – tai miestas parke, įsikūręs natūralaus miško apsuptyje. Alytaus miestas įsikūręs abipus Nemuno upės. Dešiniajame krante esanti miesto dalis vadinama Pirmuoju Alytumi, kairiajame krante

esančioje dalyje yra įsikūręs miesto centras, Pramonės rajonas, Kurortas, taip pat miegamieji rajonai – Dainava, Likiškėliai, Likiškiai, Panemunė, Putinai ir Vidzgiris. Alytaus miesto teritorijoje yra botaninis draustinis, kurio plotas 452 ha. Daugiau kaip 30 proc. miesto teritorijos užima miškai ir parkai.

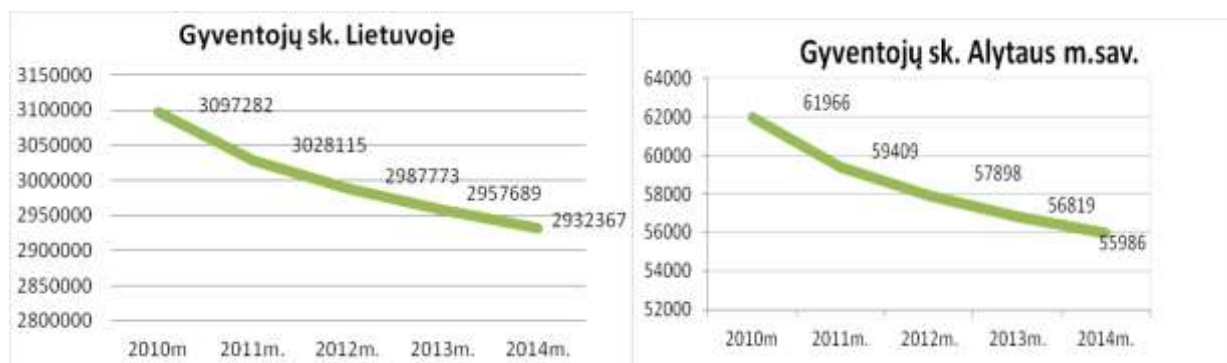


2.1.1 pav. Alytaus m sav. geografinė vieta¹

Lietuvos statistikos departamento duomenimis Alytaus miesto savivaldybė yra mažiausia pagal užimamą plotą Lietuvoje. Jos teritorijos plotas sudaro 3,945 tūkst. ha t. y. 0,73 proc. Alytaus apskrities teritorijos ir 0,06 proc. Lietuvos teritorijos.²

2.1.1. Gyventojų skaičius

Alytus miesto gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais. Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Alytaus apskrityje per tą patį laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 5,32 ir 6,69 proc. Alytaus miesto savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 7,78 proc.



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

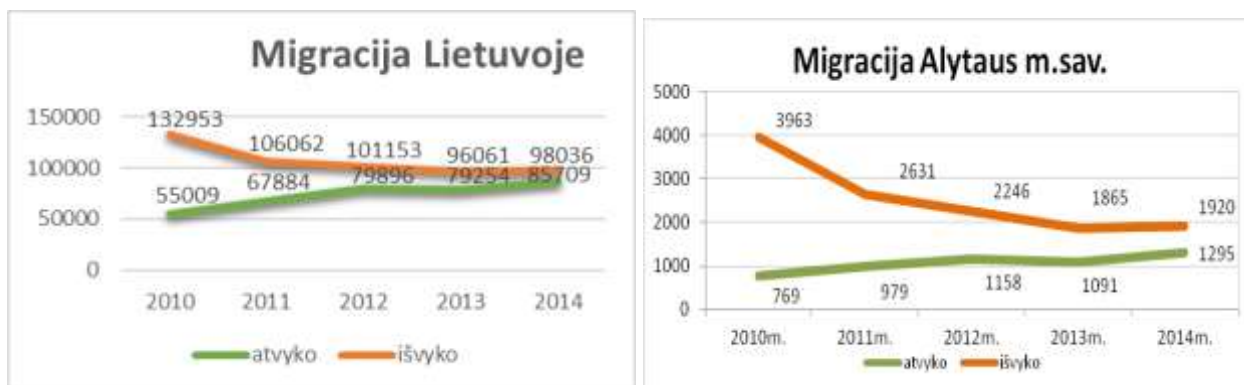
¹ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

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

³ *Ibid*

Iš viso Alytaus miesto savivaldybėje 2015 m. pradžioje gyveno 55,614 tūkst. gyventojų. Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Alytaus mieste 2015 m. pradžioje sudarė apie 60 proc.

2.1.2. Gyventojų migracija

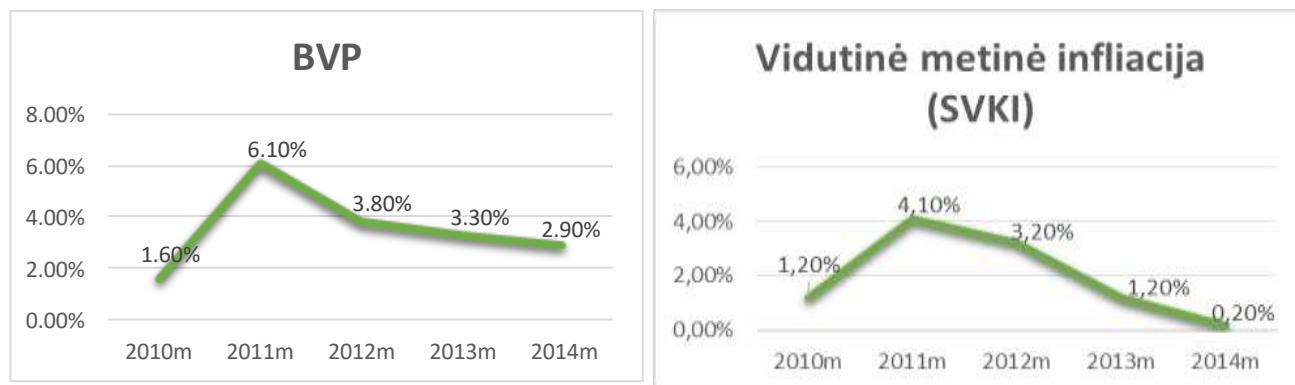


2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija⁴

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniais šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55009, o jau 2014 - 85709 žmonės. Kaip ir Respublikoje taip ir Alytaus m. savivaldybėje emigracijos mastai mažėja. Alytaus mieste lyginant 2010 ir 2014 metus matome, kad išvyko dvigubai mažiau gyventojų atitinkamai 3963 ir 1920. Didėja imigrantų skaičius. 2010m. į Alytaus miesto savivaldybę atvyko 769 žmonės, kai tuo tarpu 2014 m. - 1295.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

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



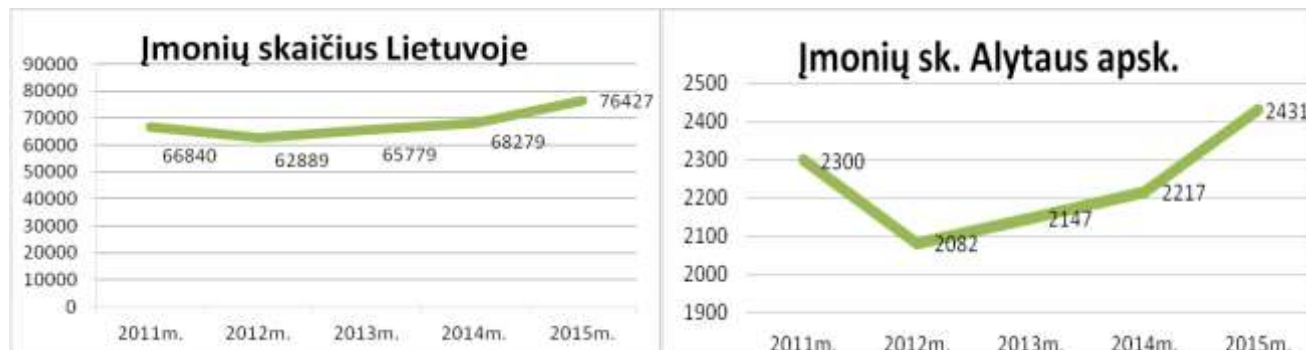
2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁵

⁴ Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/lt/>

⁵ Ibid

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

2.1.4. Įmonės



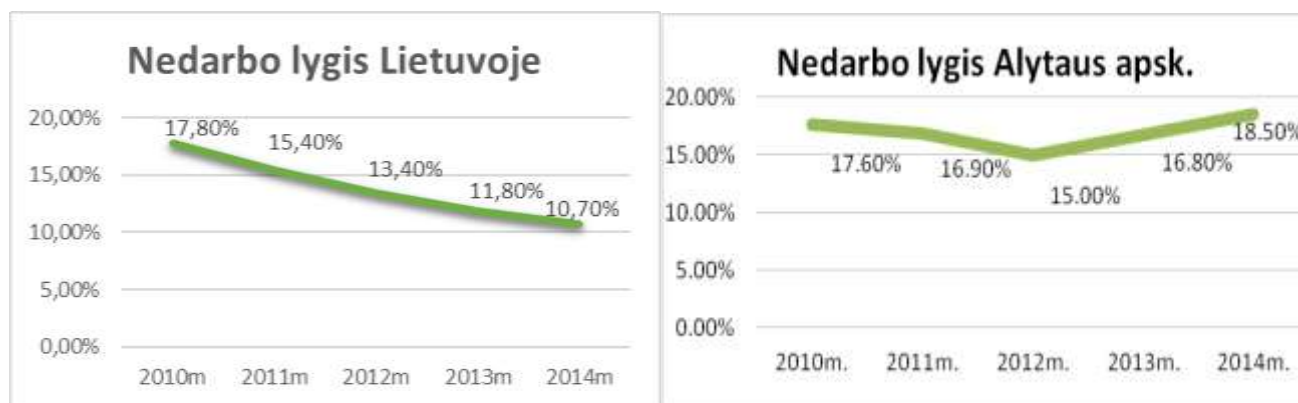
2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁶

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros. Tokia pati tendencija ir Alytaus apskrityje. Nuo 2012 metų pradėjo didėti ir nuo 2082 per trejus metus padidėjo iki 2431.

Pagal 2015 m. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Alytaus miesto savivaldybėje veikė 1229 įmonės. Pagal darbuotojų skaičių Alytaus miesto savivaldybėje didelę dalį sudaro mažos ir labai mažos įmonės: veikiančios įmonės, turinčios iki 4 darbuotojų, sudaro 62 proc. ir turinčios nuo 5 iki 9 darbuotojų – 16 proc. visų Alytuje veikiančių įmonių. Daugiausiai veikiančių įmonių buvo aptarnavimo veiklos srityse – 375, didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto srityse – 360, apdirbamosios gamybos – 132.

Pagal teisinę formą, 2014 m. Alytaus mieste daugumą veikiančių ūkio subjektų yra uždarnosios akcinės bendrovės (851), o mažiausia yra savivaldybių įmonių, šeimynų, profesinių sąjungų, tradicinių bendruomenių ir bendrijų ir kooperatinių bendrovių. Alytaus miesto savivaldybėje taip pat veikia 224 individualios įmonės.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁷

⁶ Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/lt/>

⁷ Ibid

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 proc. per penkerius metus jis nukrito iki 10,7 proc. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės.

Alytaus apskrityje nedarbo lygis tik 2010 m. buvo panašus į Respublikos nedarbo lygį, o jau 2014 m. nedarbas siekia – 18,50 proc., kai tuo tarpu šalyje jis tik – 10,70 proc. Alytaus miesto savivaldybėje 2015 m. liepos mėn. buvo registruota 3,9 tūkst. bedarbių, t.y. daugiausiai iš visų Alytaus apskrities savivaldybių. Tai sudaro 11,1 proc. darbingų amžiaus gyventojų.

Sovietinės valdžios sprendimu Dzūkijos sostinė buvo tapusi pramonės centru. Ir garsėjo verslumu. Prieš daugiau nei du dešimtmečius miestas klestėjo. Rinkos ekonomika greitai viską pakeitė. Daug didžiųjų Alytaus įmonių apskritai bankrutavo. Nebeliko beveik visko, dėl ko Alytus ir buvo pastatytas. Miestas vystėsi kaip pramonės, tačiau pramonės nebeliko, liko tik verslas. Alytuje opiausia problema – nedarbas. Jis vienas didžiausių šalyje. Didžiausias smūgis miestui buvo Medvilnės kombinato, kuriame dirbo apie 6 000 miestiečių, bankrotas.⁸

Statistikos departamento duomenimis, 2014 m. Alytaus apskrityje buvo 56,8 tūkst. užimtųjų. Iš jų: 4,8 tūkst. – statyboje, 10,5 tūkst. – pramonėje, 35,1 tūkst. – paslaugų sektoriuje, 6,3 tūkst. – žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystės sektoriuje. Alytaus apskrityje užimtieji 2012 m. sudarė 36,65 proc. nuo visų gyventojų, o Lietuvos Respublikoje – 42,5 proc.

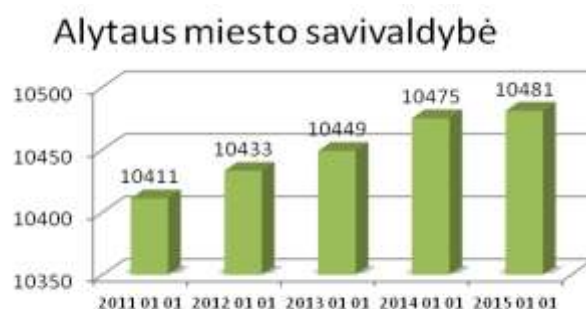
2.1.6. Investicijos

Alytus yra labai patogioje geografinėje padėtyje – netoli Lenkijos, Rusijos, Baltarusijos. Palyginti pigi darbo jėga, puiki strateginė padėtis, specialistų kvalifikacija, palanki investicinė aplinka užsienio investuotojams, kurie šiandien sėkmingai vykdo savo veiklą. Alytuje veikia per 70 užsienio kapitalo įmonių. Alytuje pagaminama 4,5 procento Lietuvos pramonės produkcijos.

Alytaus m. savivaldybės puslapyje⁹ nurodoma, kad siekdamą pritraukti investicijas, Alytaus miesto savivaldybė sukūrė pramonės parką, kuris įsikūręs didžiuliam pramonės rajone, užima 56 ha ploto. Alytaus pramonės parkas – pramoninio investavimo teritorija, kur pilnai sutvarkyta infrastruktūra. Pramonės parkas nutolęs nuo miesto centro apie 2km. Investuotojams į pramonės parką taikomos ilgalaikės mokesčių lengvatos.

Alytus pagal kvalifikuotos darbo jėgos rodiklį užima antrą – trečią vietą tarp Lietuvos miestų. Šiuo metu Alytaus pramonės parke kuriasi 4 nauji investuotojai, planuojantys plėtoti maisto pramonės, medienos apdorojimo ir įrengimų gamybos veiklą

2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁰

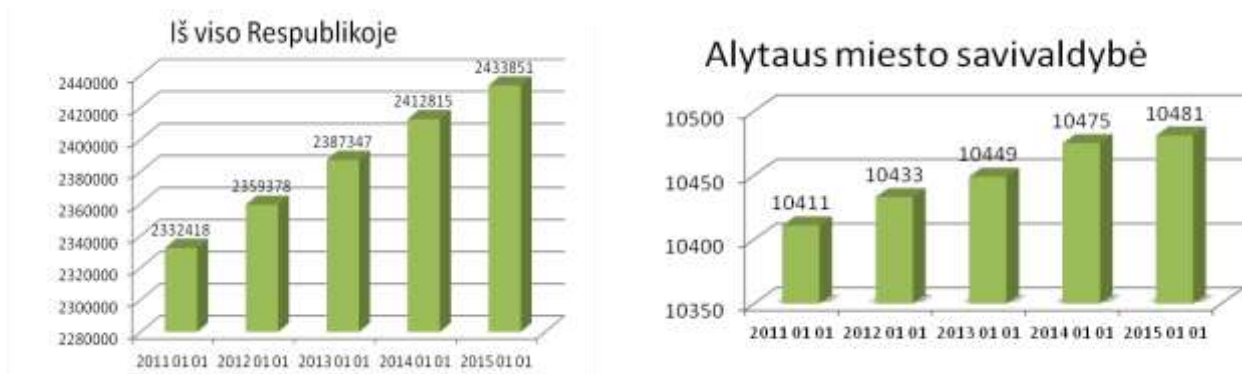
⁸ 15min.lt. *Alytus: pramonės miestas be pramonės*. 2012

⁹ Alytaus miesto savivaldybė [interaktyvus]. Alytus, 2015 [žiūrėta 2015-08-17]. Prieiga per internetą: www.alytus.lt/

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

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

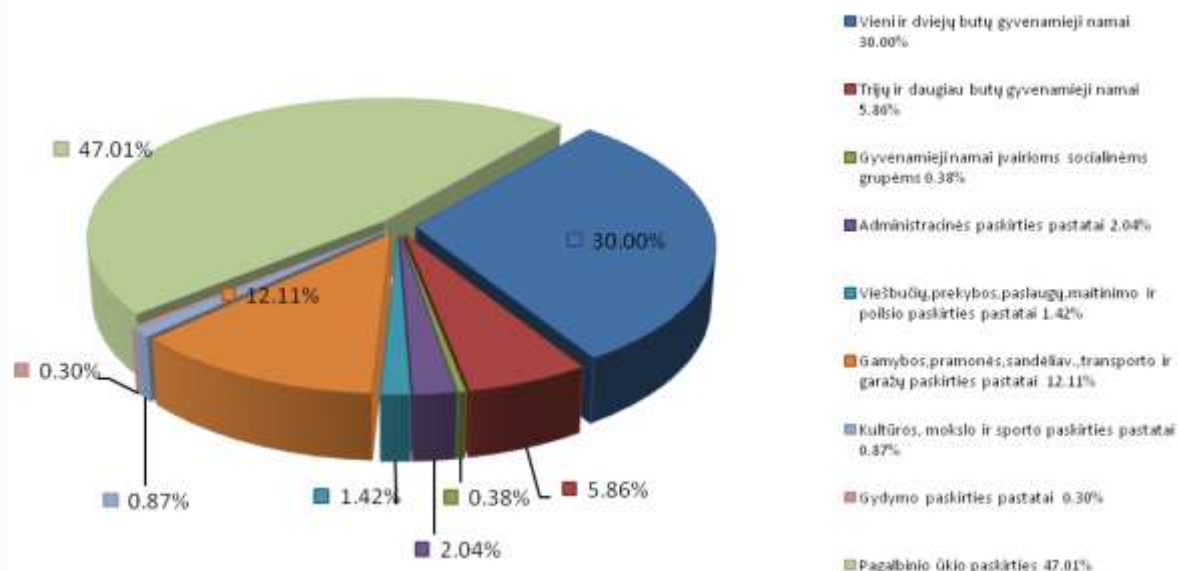
Alytaus miesto savivaldybėje per paskutinius penkerius metus statinių skaičius pastoviai didėjo, bet ne taip ženkliai kaip Respublikoje. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo tik 0,06 proc. didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2013 metus. Tada pokytis siekė 0,25 proc..



2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹¹

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

Alytaus miesto savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičius kas metus didėjo. Per 2014 metus patalpų skaičius padidėjo 0,057 proc., o per 2012 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,15 proc.



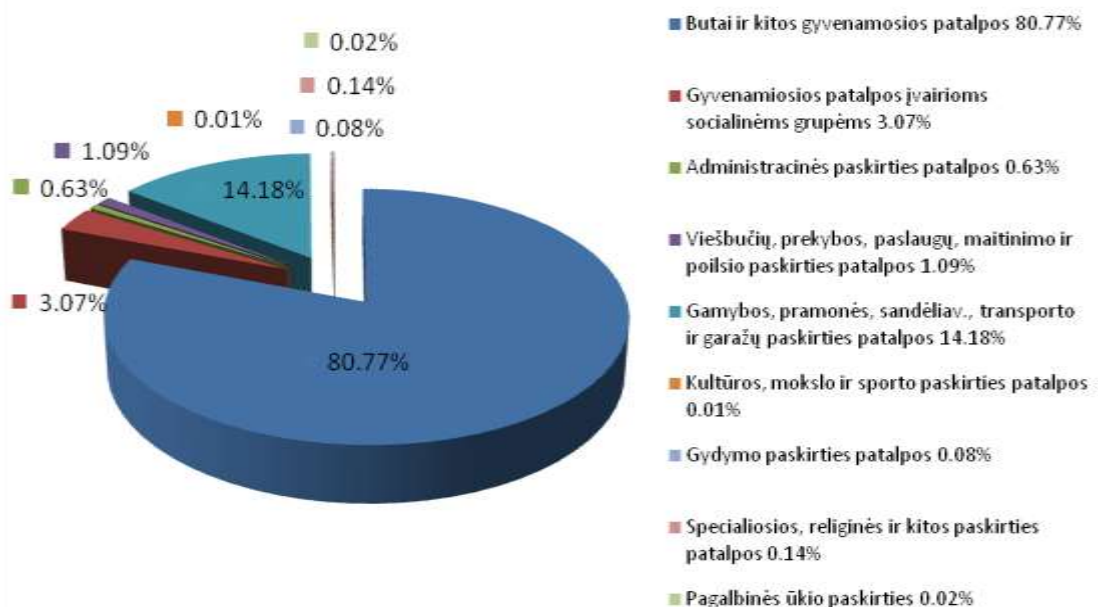
2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Alytaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹²

Alytaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų. Jų yra 4763. Vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties

¹¹ 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

¹² Ibid.

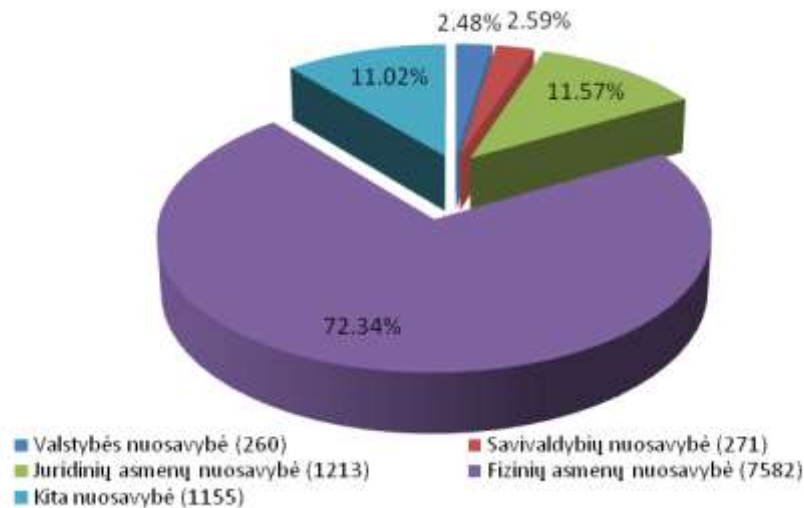
pastatų užregistruota – 3039. Taip pat gana daug užregistruota gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų, bei trijų ir daugiau gyvenamųjų namų paskirties pastatų. Jų yra atitinkamai 1227 ir 594. Sodų paskirties pastatų Alytaus mieste nėra. Vieno procento nesiekia taip pat gydymo paskirties pastatai, bei gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms. Jų užregistruota 30 ir 39. Taip pat ne itin daug užregistruota viešbučių, prekybos, paslaugų maitinimo ir poilsio, administracinės paskirties pastatų. Jų atitinkamai fiksuota 144 ir 207.



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

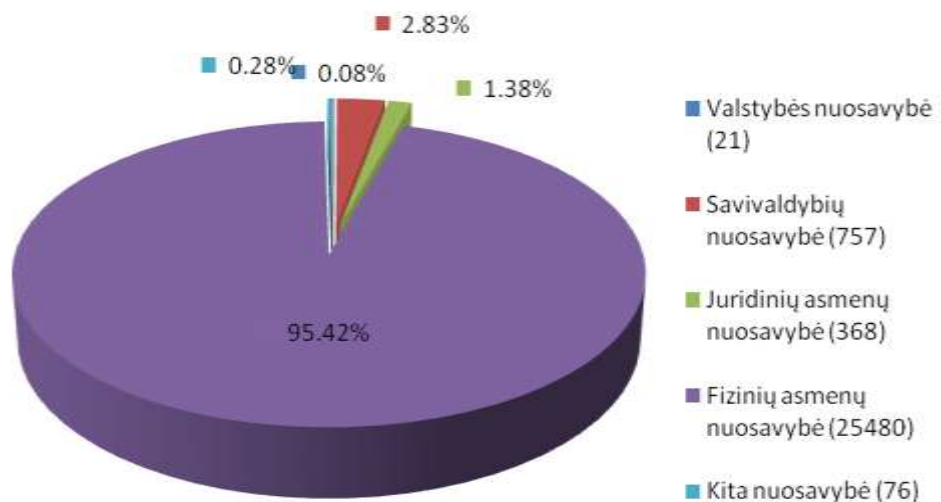
Alytaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Jų buvo 20076. Gana daug užregistruota ir gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 3524 patalpos. Mažiausia įregistruota kultūros mokslo ir sporto paskirties patalpų. Jų buvo tik 3. Tik viena patalpa daugiau įregistruota pagalbinio ūkio paskirties patalpų. Vieno procento nesiekia gydymo, bei administracinės paskirčių patalpos. Jų buvo atitinkamai 20 ir 157. Įregistruotos buvo taip pat viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpos, bei gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms. Jų buvo atitinkamai 271 ir 764.

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.



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

Alytaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, beveik trys ketvirtadaliai, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Jų viso 7582. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų nuosavybės patalpų - 1213. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 260 ir 271. Įregistruota taip pat 11,02 proc. kitos nuosavybės pastatų, t.y. 1155 pastatai.



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

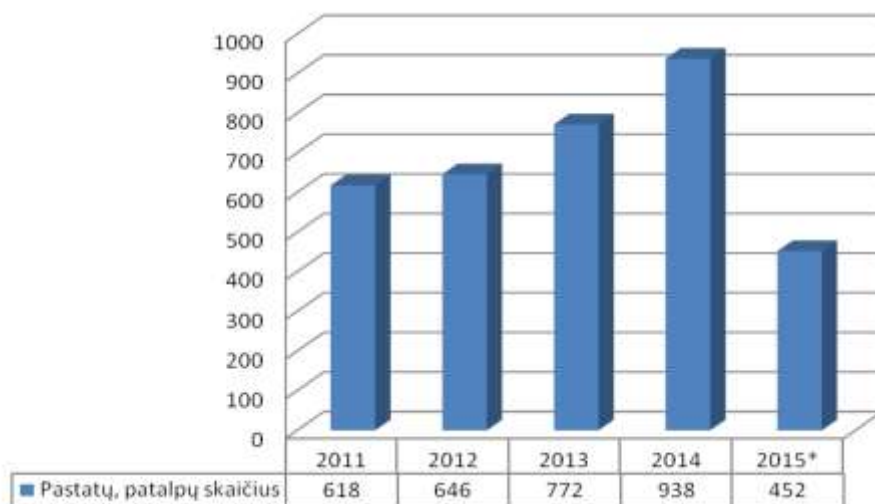
Alytaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 95,42 proc.,

¹⁴ 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.

¹⁵ Ibid

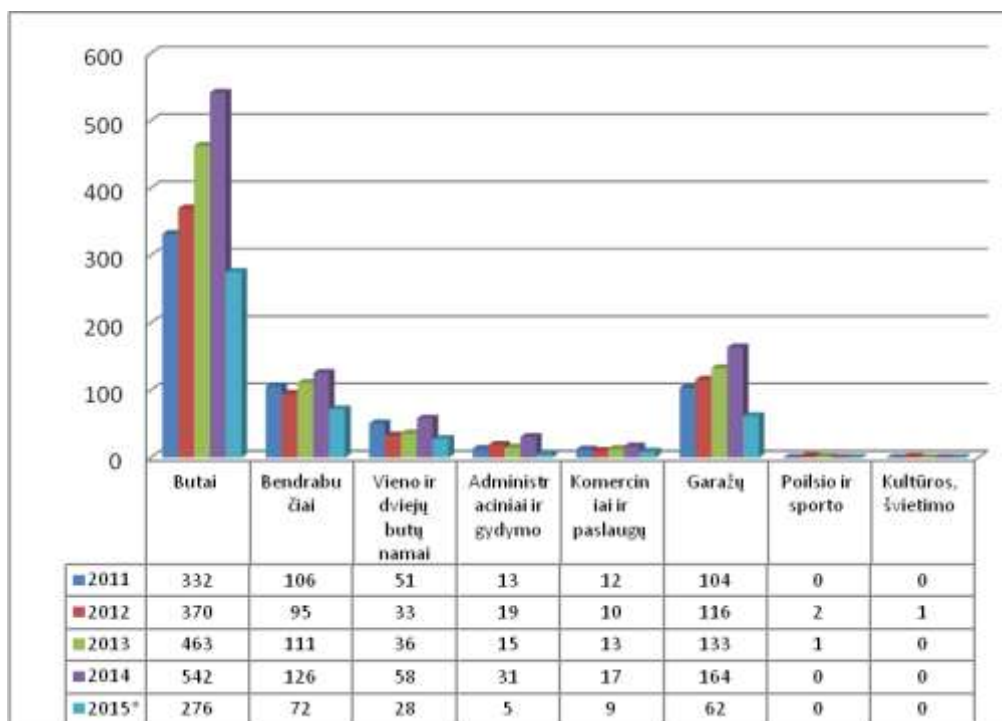
įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų – 25480. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 21. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 368 ir 757. Kitos nuosavybės patalpų buvo tik 76.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



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

Alytaus miesto savivaldybėje pastebima pastatų ir patalpų pardavimų didėjimo tendencija. Pardavimai 2011m ir 2012 m. kyla gana nežymiai, tačiau nuo 2013 m. matomas gan ženklus pardavimų skaičiaus didėjimas, ypač tai jaučiasi 2014 metais. 2015 metas, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 452 sandorių, t.y. apie 50 proc. 2014 metais įregistruotų sandorių.



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

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

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

¹⁷ Ibid

Alytaus miesto savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais fiksuojama daugiausiai butų pardavimo sandorių, vidutiniškai 427 sandoriai per metus t. y. apie 57,19 proc. visų pardavimų. Taip pat gana aktyviai parduodama garažų vidutiniškai 129 sandoriai per metus, apie 17,37 proc. visų pardavimų, bei bendrabučių paskirties nekilnojamojo turto, apie 14,92 proc. visų pardavimų, vidutiniškai 110 sandoriai per metus. Vieno ir dviejų butų namų skaičius kiekvienais metais svyruoja ir siekia tik 6,05 proc. visų pardavimų t.y. vidutiniškai 44 sandoriai per metus. Tik 2014 metais namų buvo parduota daugiausia – 58. Administracinės ir gydymo, bei komercinės ir paslaugų paskirčių sandorių skaičius taip pat išlieka ne itin aukštas, siekia 2,57 proc. ir 1,75 proc. visų sandorių. Mažiausiai sandorių yra susijusių su poilsio ir sporto, bei kultūros ir švietimo paskirtimis, įvykę tik po kelis sandorius.

Lyginant 2013 ir 2014 metus sandorių skaičius keitėsi gan ženkliai butų, vieno ir dviejų butų namų, garažų, administracinės ir gydymo pastatų paskirtyse. Kitose paskirtyse sandorių skaičius kito nežymiai.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

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

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

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.) Gyvenamoji (2 butų past.)	Vieno-dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų) Gyvenamoji (butų)	Butai	Lyginamasis metodas
3.	Gyvenamoji (įv. soc. grupių) Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
4.	Viešbučių Prekybos Paslaugų Maitinimo	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
5.	Administracinė Gydymo	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros, švietimo	Kultūros, švietimo ir mokslo	Lyginamasis

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

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

$$RV = PK + PV;$$

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

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

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

$$OV = GP / r;$$

kur: OV – vertinamo objekto vertė;
GP – grynosios pajamos;
r – kapitalizavimo norma.
Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

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

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

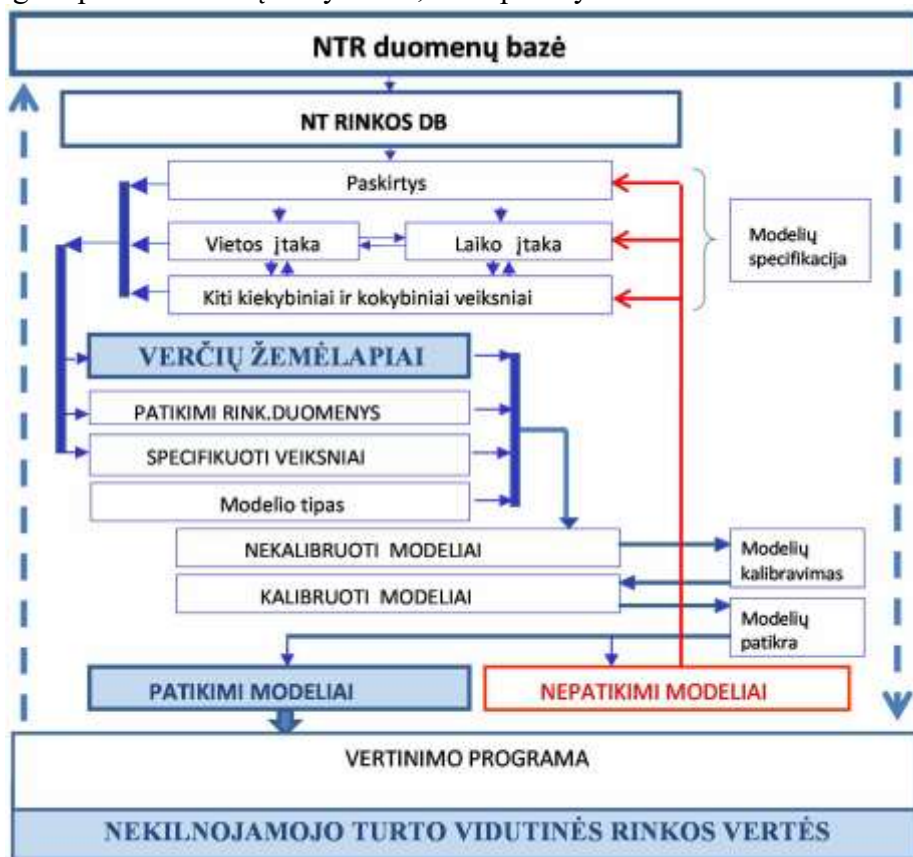
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

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



4.1. 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.

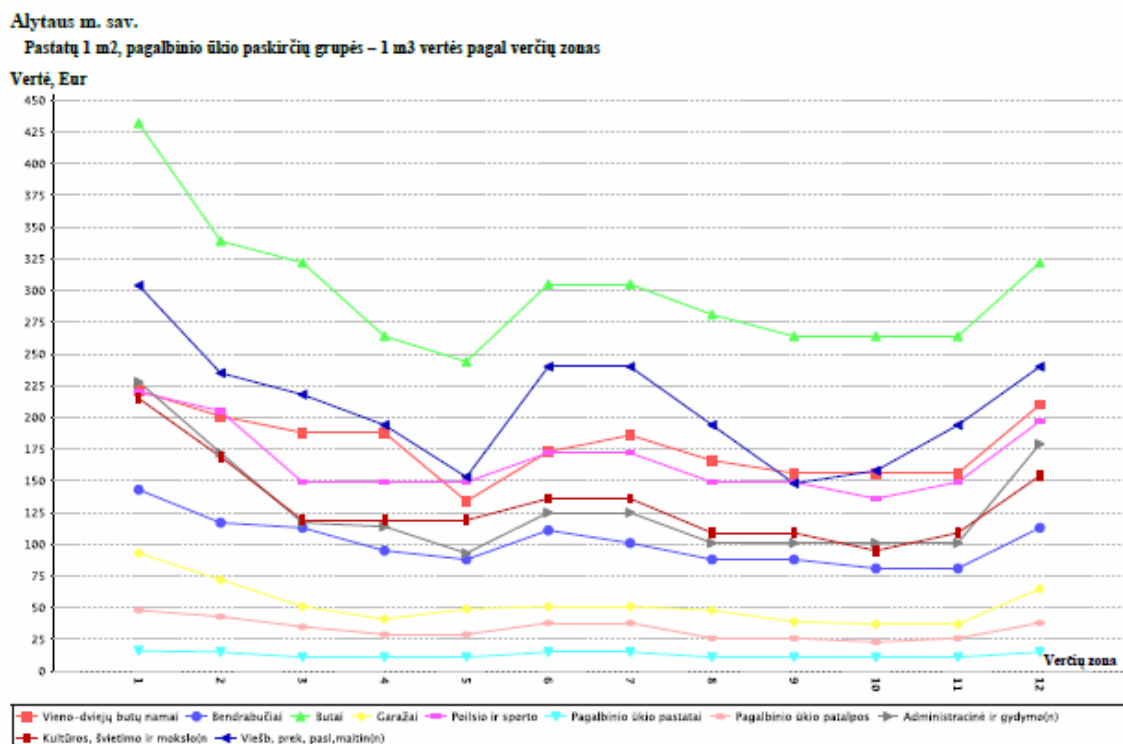
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p}$,
čia S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Hibridinis modelis.

Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:
 $S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times SIEMEDŽ^{b_1} \times QSTAT^{b_2} \times b_3^{MIKR1} \times b_4^{MIKR2} \times b_5^{MIKR4}$.
Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; $SIEMEDŽ$ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – koeficientų reikšmės, $MIKR1, MIKR2, MIKR4$ – binariniai kintamieji.

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

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

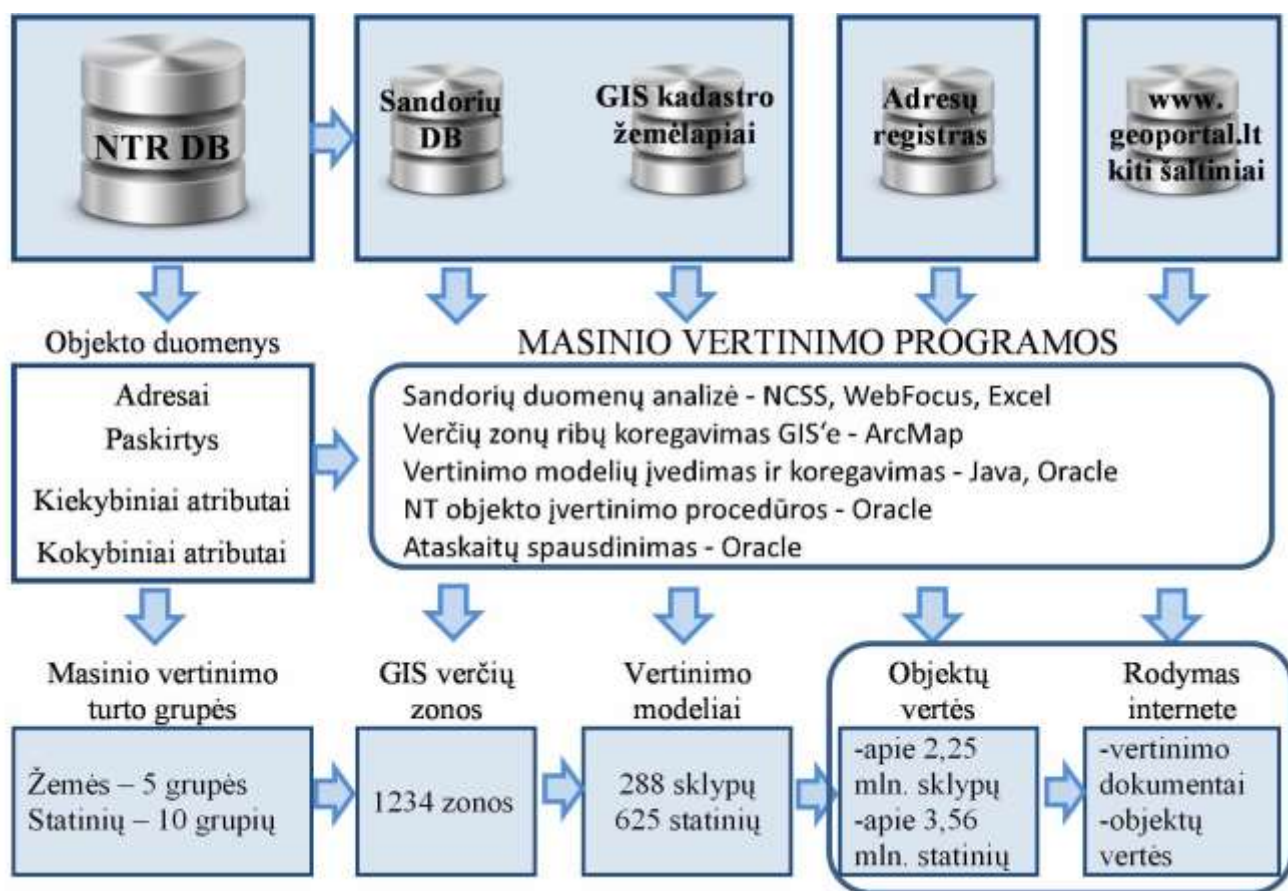


4.2. pav. Alytaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 kv. m vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina 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. Alytaus m. 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;
- dauginanė regresinė analizė.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

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

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje suformuojamos verčių zonas. 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 zonas 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.

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

4.3.2. Zonų aprašymas

1. Alytaus miesto savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
1.1	II Alytaus teritorija, apribota Tvirtovės g. nuo Vakarų g. iki Naujosios g. ir Jotvingių g. sankryžos; Rūtų g. nuo Naujosios g. iki Sudvajų g.; Sudvajų g. nuo Rūtų g. iki Kepyklos g.; Kepyklos g. nuo Sudvajų g. iki Rūtų g. sankryžos su Suvalkų g.; Rūtų g. nuo Suvalkų g. iki Pulko g.; Gardino g. nuo Pulko g. iki A. Baranausko g.; A.Baranausko g. nuo Gardino g. pro Dailidės ežerą buvusiu geležinkeliu iki Nemuno upės; Nemuno upe iki A. Juozapavičiaus tilto; A. Juozapavičiaus tiltu; Vilniaus g. iki Kauno g.; Kauno g. iki Užulankos g.; Užulankos g. iki Vandens tako g.; Vandens tako g. iki Žaliosios g.; Aukštąja g. iki Vakarų g.; Vakarų g. iki Tvirtovės g.
1.2	Vidzgirio, Dainavos ir Putinų mikrorajonai, apriboti Kalniškės g.; Putinų g. iki A. Jonyno g.; A. Jonyno g. iki Kauno g.; Kauno g. iki Tvirtovės g.; Tvirtovės g.; Rūtų g. nuo Naujosios g. iki Sudvajų g.; Sudvajų g. nuo Rūtų g. iki Kepyklos g.; Kepyklos g. nuo Sudvajų g. iki Suvalkų g. sankryžos su Rūtų g.; Rūtų g. nuo Suvalkų g. iki Pulko g.; Pulko g. nuo Rūtų g. iki Santaikos g.; Santaikos g. iki Kurpių g.; Kurpių g. be jai priklausančių statinių; Aukštakalnio g.; Poilsio g. be jai priklausančių statinių; Raudonkalnio g. iki sankryžos su Naująja g.; Ūdrijos g. su jai priklausančiais statiniais iki Kalniškės g.
1.3	Panemunės kvartalas apribotas Kauno g. nuo Sanatorijos g. iki A. Jonyno g.; A. Jonyno g. iki Putinų g.; Putinų g. porine puse iki Nr. 62; Ūtos g. su jai priklausančiais statiniais iki Voveraičių g.; Voveraičių g. be jai priklausančių statinių iki Žirgų g.; Žirgų g. be jai priklausančių statinių iki Sanatorijos g.; Sanatorijos g. iki Kauno g.
1.4	Geležinkelio stoties r., apribotas Jūratės g. iki Gražinos g.; Gražinos g.; Stoties g. Nr.2 iki Punsko g. Nr. 4A; Punsko g. iki Kalniškės g.; buvusiu geležinkeliu iki Žuvinto g. sankryžos su Naująja g.; Raudonkalnio g. iki Poilsio g.; Aukštakalnio g.; Kurpių g. su jai priklausančiais statiniais; pietine miesto riba iki Jūratės g.
1.5	Pramonės r., apribotas vakarine ir šiaurine miesto riba iki Putinų g.; Putinų g.; Kalniškės g.; Punsko g. iki Punsko g. Nr.4A; Punsko g.Nr.4A iki Stoties g. Nr.2; Stoties g. iki Gražinos g.; Gražinos g.; pietine miesto riba iki vakarinės miesto ribos.
1.6	Ulonų gatvės r., apribotas Gardino g. nuo Pulko g. iki Baranausko g.; Baranausko g. iki Daugų g. su jai priklausančiais statiniais iki miesto kapinių; miesto kapinėmis iki Ulonų g.; nuo Ulonų g. Nr. 16 pietine miesto dalimi iki Pulko g. Nr. 75; Pulko g. nuo Nr. 75 su jai priklausančiais statiniais iki Vidzgirio g.; Vidzgirio g. su jai

	priklausančiais statiniais nuo Pulko g. iki Eiguvos g.; Eiguvos g. su jai priklausančiais statiniais; Santaikos g. neporinė pusė nuo Nr. 49 iki Pulko g.; Pulko g. iki Gardino g.
1.7	I Alytaus teritorija, apribota Nemuno upe iki aerodromo; aerodromo pietine riba iki Lakūnų g. ir Sakų g. sankryžos; rytine miesto riba iki A. Juozapavičiaus g.; A. Juozapavičiaus g. iki Ežerėlio g.; Ežerėlio g. iki Vytenio g.; Vytenio g. su jai priklausančiais statiniais iki Mindaugo g.; Mindaugo g. iki Merkinės g. ir iki Nemuno santakos su Alytupio upeliu.
1.8	Domantonių kvartalas, apribotas A. Juozapavičiaus g. nuo Druskininkų g. iki Ežerėlio g.; Ežerėlio g. nuo A. Juozapavičiaus g. iki Mindaugo g.; Mindaugo g. iki Merkinės g. ir iki Nemuno santakos su Alytupio upeliu; Nemuno upe iki rytinės miesto ribos; pietine miesto riba iki Druskininkų gatvės; Druskininkų g. su jai priklausančiais statiniais iki A. Juozapavičiaus g.
1.9	Aerodromo teritorija - zona apribota nuo Nemuno upės šiaurine ir rytine miesto riba iki Sakų g.; Sakų g.; Lakūnų g. be jai priklausančių statinių; pietine aerodromo riba iki Nemuno upės; Nemuno upe iki šiaurinės miesto ribos.
1.10	Likusi savivaldybės dalis, apribota rytine, pietine, vakarine miesto riba iki Kurpių g. ir Santaikos g. sankryžos; Santaikos g. iki Eiguvos g.; Eiguvos g. be jai priklausančių statinių; Vidzgirio g. be jai priklausančių statinių iki Pulko g.; Pulko g. iki Nr. 75; pietine miesto dalimi iki Ulonų g. Nr. 16; miesto kapinėmis iki J. Baranausko g. ir Daugų g. sankryžos; buvusiu geležinkeliu iki Nemuno upės (rytinės miesto ribos).
1.11	Zona apribota šiaurine miesto dalimi nuo Putinų g. iki Nemuno upės; Nemuno upe iki Alytaus šilelio ties sanatorija; pietine sanatorijos sklypo puse; privažiavimo keliu į sanatoriją iki Žirgų g. sankryžos su Kalnėnų g.; Žirgų g. su jai priklausančiais statiniais; Voveraičių g. su jai priklausančiais statiniais iki tilto; naujai suprojektuota gatvė nuo tilto iki Putinų g., Putinų g. nuo Nr. 64 iki šiaurinės miesto ribos.
1.12	Zona apribota iš rytų pusės Nemuno upe nuo Alytau šilelio ties sanatorija iki A. Juozapavičiaus tilto; A. Juozapavičiaus tiltu; Vilniaus g. iki Kauno g.; Kauno g. iki Užulankos g.; Užulankos g. iki Vandens tako g.; Vandens tako g. iki Žaliosios g.; Aukštąja g.; Vakaro g.; Tvirtovės g. iki Kauno g.; Kauno g. iki Sanatorijos g.; Sanatorijos g. iki Žirgų g. susikirtimo su Kalnėnų g.; privažiavimo keliu iki Sanatorijos g. Nr. 51; pietine sklypo riba iki Nemuno upės.

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.

Alytaus miesto savivaldybėje 1 kv. metro statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu atlikta pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1 poskyryje. Iš viso sudaryta 12 verčių zonų.

1.1. zona - tai centrinė miesto dalis. Joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Aukštą nekilnojamojo turto vertę šioje zonoje suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, ligoninė, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Ši zona apima centrinę ir kurortinę miesto dalis, kuriose vyrauja vienaukščiai gyvenamieji namai, o centrinėje miesto dalyje yra ir daugiaaukščių pastatų.

1.2. zona apima daugiaaukščių namų kvartalą - Putinų, Dainavos, Vidzgirio ir Likiškėlių mikrorajonus. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, palyginti su centrine miesto dalies zona. Teritoriją riboja pramonės rajonas, individualių namų kvartalas ir centrinė miesto dalis. Šioje zonoje yra ir individualių gyvenamųjų namų salelės, daugiaaukščiai garažai, miesto poliklinika, parduotuvių centrai, sporto rūmai, miesto turgavietė.

1.3. zonai priklauso Panemunės gyvenamas kvartalas. Ji sudaryta, remiantis žemesnėmis žemės sklypų pardavimo kainomis. Kvartalo vertę mažina ribojimasis su pramonės rajonu. Tiesiamos naujos gatvės, kuriama infrastruktūra, netoli yra mokykla.

Vakarinėje miesto dalyje išskirta 1.4 zona-individualių gyvenamųjų namų rajonas. Šioje teritorijoje žemesnį kainų lygį, lyginant su šalia esančiomis zonomis, nulėmė blogas susisiektis su miesto centru, nebuvimas komercinių objektų. Per šią zoną eina naujai sutvarkyta Punsko gatvė. Tai pagrindinis kelias, kuriuo nukreiptas sunkusis transporto eismas iš pramonės rajono, todėl dėl intensyvaus eismo, padidėjęs triukšmingumas. Šiuo laikotarpiu nekilnojamojo turto kainoms įtakos turi vieta, kurioje jis yra, todėl zonos pakraščiuose jis ne toks paklausus. Svarbus faktorius yra galimybė prisijungti prie miesto komunikacijų. Suprojektuoti nauji komercinės paskirties žemės sklypai.

1.5 zona - tai miesto pramoninė zona su joje įsiterpusiais gyvenamaisiais namais, komerciniais objektais. Ši zona suformuota atsižvelgiant į tai, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra žemesnis lyginant su šalia besiribojančiomis zonomis. Joje mažesnę turto vertę įtakoja pramoniniai objektai, didesnis atstumas iki miesto centro. Šioje zonoje sukoncentruota didžioji dalis pramonės įmonių bei gamyklų. 1.5 zona ribojasi su Panemunės gyvenamuoju rajonu, daugiabučių gyvenamųjų namų Putinų kvartalu ir individualių gyvenamųjų namų kvartalu geležinkelio rajone.

1.6 zonai priklauso pietinė miesto dalis užstatyta vienaukščiais gyvenamaisiais namais, iš vienos pusės ribojama Gardino gatve, o iš kitos pusės botaniniu Vidzgirio draustiniu. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, palyginti su centrine miesto dalies zona. Teritorijoje vykdoma tik smulki komercinė veikla, yra ir pramonės įmonių- tai AB mašinų gamykla „Astra“, AB „Dainava“, įsiterpę miesto kapinės, kareivinės. Įrengtos miesto komunikacijos, zonoje yra bažnyčia, geras susisiektis su miesto centru, mokyklomis. Iš visų pusių zoną juosia miškas. Suprojektuotas naujas gyvenamųjų namų kvartalas Gardino gatvės rajone, pastatytas naujas prekybos centras, VŠĮ darbo rinkos mokymo centro teorinio ir praktinio mokymo pastatas.

1.7. zona – tai teritorija, esanti dešinėje Nemuno pusėje, vadinamu I Alytumi. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas aukštesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, palyginti su besiribojančiomis zonomis, išskyrus centrinę miesto dalį. Šioje zonoje vyrauja senos statybos namai, pakraščiuose pastatyti nauji statiniai. Išvedžiotos miesto inžinierinės komunikacijos, teritorijoje įsikūrę miesto kapinės, bažnyčia, pastatytas naujas „IKI“ parduotuvės prekybos centras, mokykla, pagrindinių įstaigų pastatas.

1.8 zonai priklauso naujai statomas Domantonių kvartalas. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančiu I Alytumi, t. y. 1.7. zona. Labai didelę įtaką nekilnojamojo turto kainoms turėjo didelis atstumas iki miesto centro, blogas susisiektis visuomeniniu transportu, didelis atstumas iki mokyklų, prekybos centrų, pagrindinių įstaigų.

1.9 zona įsikūrusi kitoje Nemuno pusėje. Žemesnį kainų lygį suformavo nemažas atstumas iki miesto centro, pramonės įmonių buvimas. Tai mažai apstatyta teritorija, kuri yra rytinėje miesto pusėje. Zonoje yra pramonės įmonės: SPAB „Alita“, AB „Alytaus chemija“. Šiuo metu nutiestas aplinkkelis į pramonės rajoną, kainos šioje zonoje panašios į 1.5 zonos (pramonės rajono) kainas.

1.10 zona tai pietinė miesto dalis. Šią zoną suformavo žemesnis kainų lygis. Tam įtakos turėjo, kad ši teritorija buvo prijungta iš rajono savivaldybės, be to didelis atstumas iki centro, nepatogus susisiektis su juo. Zona mažai apstatyta, nemažą dalį jos užima botaninis Vidzgirio draustinis.

1.11 zona sukurta atsižvelgiant į naujai pastatytą tiltą, tai pat numatomą statyti, prie buvusios Bakšių gyvenvietės, naują individualių gyvenamųjų namų kvartalą, tiesiamus vandentiekio, kanalizacijos tinklus Panemunės rajone. Žemės rinkos vertės šioje zonoje aukštesnės lyginant su šalia esančiu pramonės rajonu, tačiau žemesnės lyginant su kitomis besiribojančiomis zonomis, todėl išskirta į atskirą zoną. Tam turėjo įtakos ir tolimesnis atstumas iki miesto centro, be to mažiau išvystyta infrastruktūra. Sukūrus naują zoną, sumažinamas skirtumas tarp gretimų besiribojančių zonų.

1.12 zona. Atsižvelgiant į gyventojų pastabas, bei atlikus paskutinių metų sandorių analizę, be to siekiant sumažinti rinkos verčių skirtumą tarp gretimų zonų, sukurta nauja 1.12 zona, atskiriant iš 1.1 zonos dalį teritorijos ir prijungiant iš 1.11 zonos esančią medelyno teritoriją.

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 patogiau rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. lentelė. Alytaus m. 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	234	7	576	168	110	145
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	1977	10	918	303	108	294
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	595	1	632	133	78	109
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	98	6	1117	201	199	158
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	3	36	820	358	411	218
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						

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

Iš viso	74	6	9150	288	1306	288
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	665	2	4221	77	180	57

4.4.3. Rinkos modeliavimas

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

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

4.4.4. Ekspertinis vertinimas

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

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 gryųjų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

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

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

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

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

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

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

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

1. Rinkos duomenų patikros;
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacijos.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimo.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikros.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymo.
6. Kapitalizavimo normos nustatymo.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymo.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikros.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

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

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

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

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

12 – mėnesiai.

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

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

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – 1 m²/mėn. – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti nuomos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių, zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Alytaus m. sav. turi 12 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.

Alytaus m. 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 kokiaje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

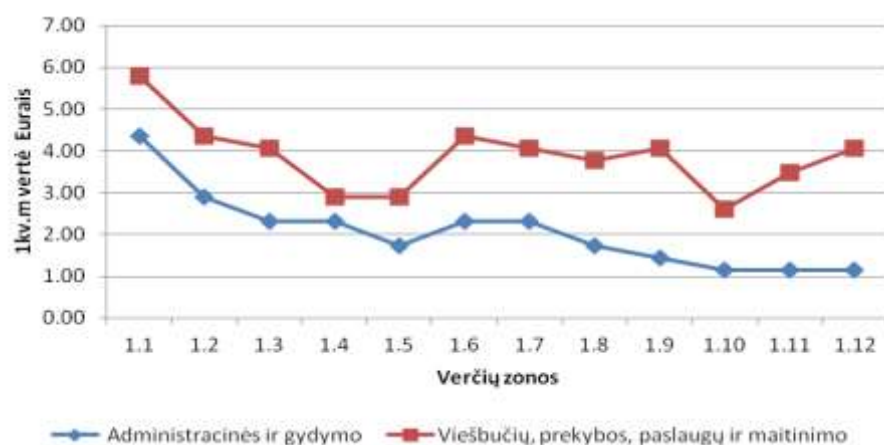
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

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

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



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

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

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

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

5.1.4. Alytaus m. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

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

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Pradinių administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
74	6	2	9	0.05	63
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
46	8	4	9	0.08	42

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Alytaus m. sav. nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,3) = 0,7$.

5.3. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,8
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,8
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,05
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,05
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Alytaus m. sav. 2014 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T-157 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,8 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,008.

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,05% nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

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

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

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

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

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

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą priimti kapitalizuojant grynąsias pajamas, atsižvelgiama į vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to,

ypatingą reikšmę šiuo atveju turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiaja verte ir paprastai būna žemesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

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

5.4. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išgytas plotas, kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2014 05	Alytaus m. sav.	Alytus	Rotušės a.10...20	Administracinė	26,53	8689	897	10,32
2015 05	Alytaus m. sav.	Alytus	Vilties g.	Paslaugų	29,25	5806	594	10,23
2015 05	Alytaus m. sav.	Alytus	Vilties g.	Paslaugų	84,18	21 004	2146	10,22
2014 03	Alytaus m. sav.	Alytus	Topolių g.	Prekybos	54,46	17377	1676	9,64
2014 03	Alytaus m. sav.	Alytus	Likiškėlių g.	Administracinė	23,17	6661	637	9,56
2014 03	Druskininku sav.	Druskininku m.	V.Kudirkos	Prekybos	125,08	65 074	6729	10,34
2014 11	Panevėžio m. sav.	Panevėžio m.	Ukmergės g.	Prekybos	48,58	13697	1367	9,98
2014 05	Panevėžio m. sav.	Panevėžio m.	Savitiškio g.	Administracinė	82,81	20273	2011	9,92
								~10

5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

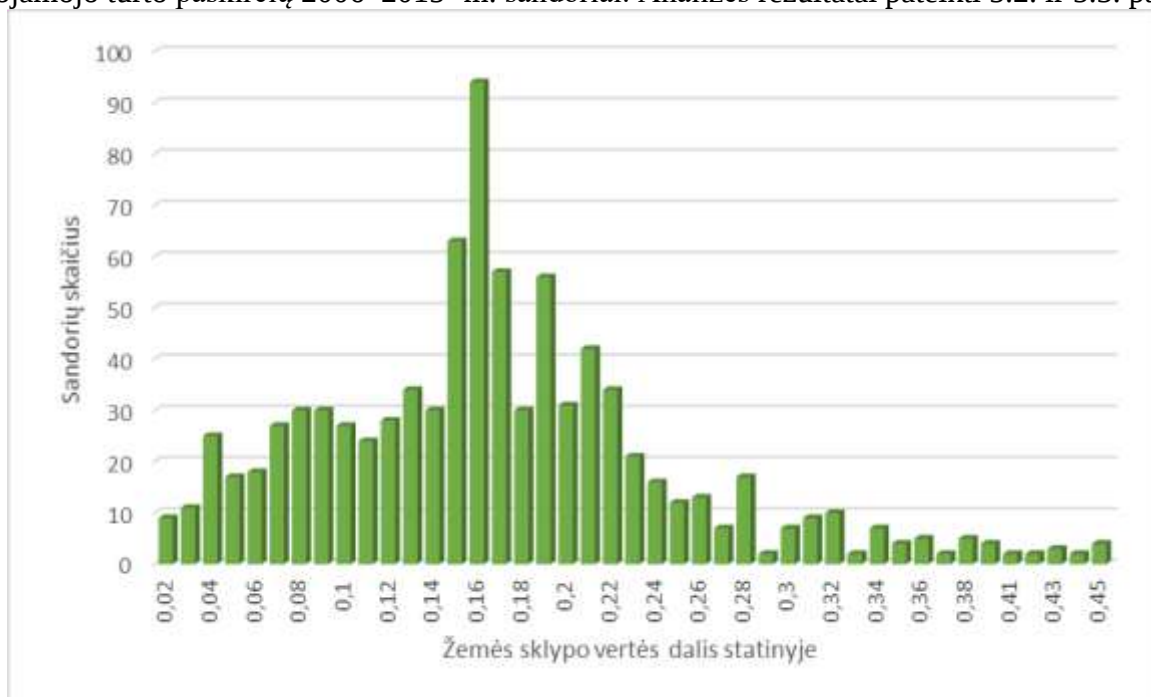
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

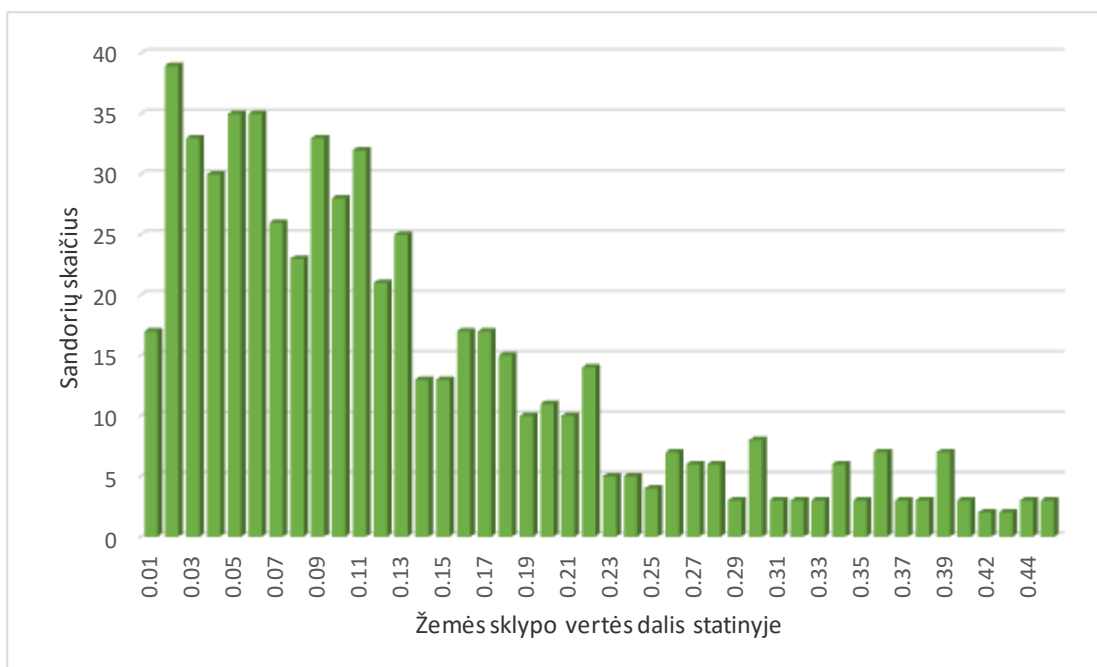
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų nekilnojamojo turto paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2. ir 5.3. pav.



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.

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

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. Alytaus m. 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				
1.1	138	224.30	241.42	-7.09%
1.2	96	174.10	192.51	-9.56%
1.3	2	121.10	143.01	-15.33%
1.4	1	132.14	153.53	-13.93%
1.5	101	84.60	92.57	-8.60%
1.6	47	115.65	131.02	-11.73%
1.7	3	102.27	122.29	-16.37%
1.9	6	99.84	117.63	-15.12%
1.11	7	90.83	101.19	-10.24%
1.12	10	146.99	177.08	-16.99%
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
1.1	137	247.10	237.18	4.19%
1.2	221	250.13	240.95	3.81%
1.3	3	151.73	143.16	5.99%
1.5	14	137.64	134.78	2.12%
1.6	30	214.31	208.48	2.80%
1.7	4	218.50	210.39	3.86%
1.9	5	115.70	108.88	6.26%
1.12	1	191.48	186.80	2.51%

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

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

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

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

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

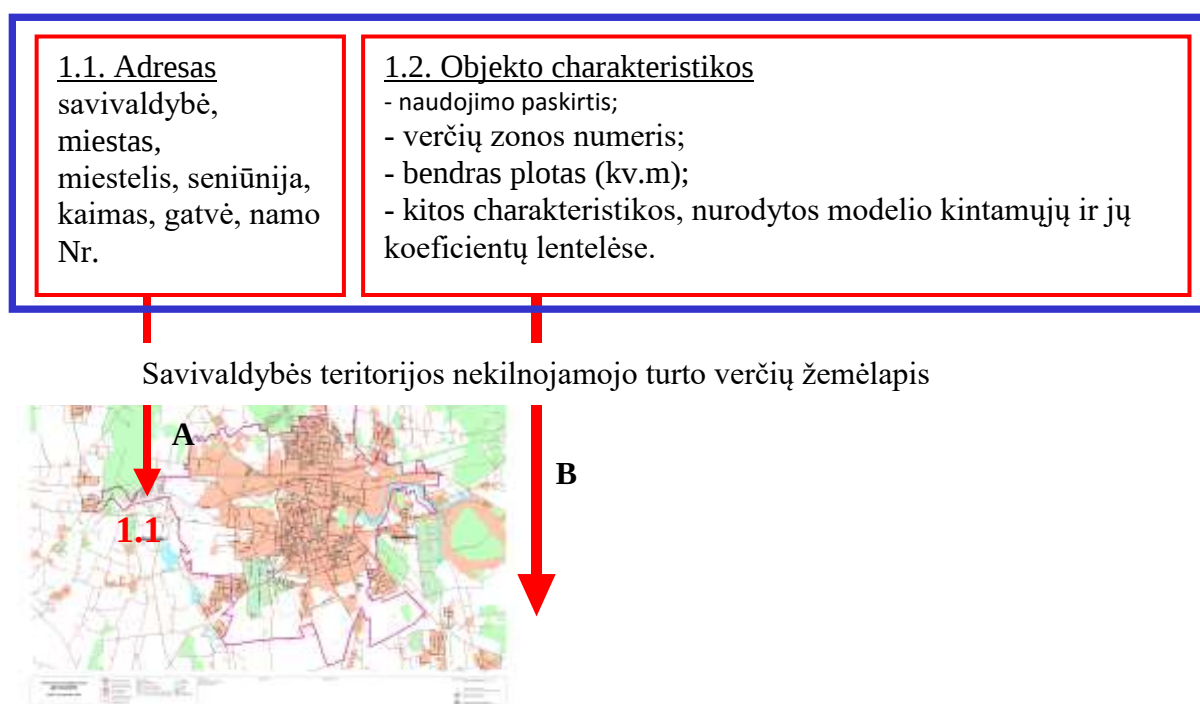
7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

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	Rūsų	Rūsų
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

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

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

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



1.Administraciniai pastatai	Modelis Nr.: 12742. $Pask_SKL^{(1,25)} \times Zona_SKL^{(0,88)} \times Sn_SKL^{(0,802)} \times Auk_SKL^{(0,974)} \times (1,19)^{RkMt_BIN} \times (0,9)^{\check{S}l_BIN} \times (0,82)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(2,78)} \times StMt_SKF^{(1,82)} \times (211 \times Bpl_RKS - 53 \times PgPl_RKS)$
------------------------------------	---

Atlikus aritmetinius veiksmus gaunama vertinamo objekto vidutinė rinkos vertė.

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



↓ C

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

Vertinamo objekto charakteristika:

1. Vertinamo objekto charakteristikos:

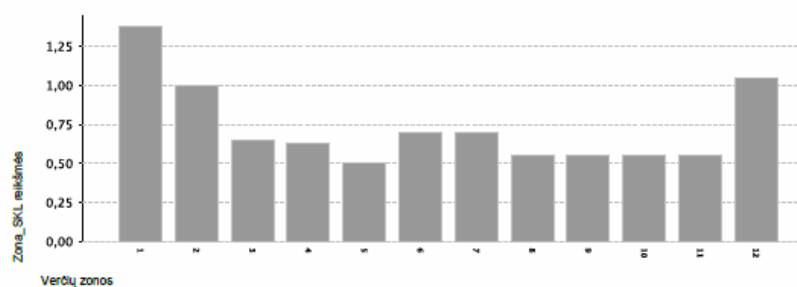
Adresas	- Pulko g., Alytus
Naudojimo paskirtis	- administraciniai;
Sienų medžiaga	- plytos
Statybos metai	- 1996
Rekonstrukcijos metai	- 2008
Objekto plotas m ²	- 140,27 m ²
Pagalbinis plotas	- 68,78 m ²
Šildymas	- Yra
Kanalizacija	- yra

Administracinės paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.
Administracinė ir gydymo(n)
Modelis Nr.: $12742. \text{Pask_SKL}^{(1,25)} \times \text{Zona_SKL}^{(0,88)} \times \text{Sn_SKL}^{(0,802)} \times \text{Auk_SKL}^{(0,974)} \times (1,19)^{\wedge} \text{RkMt_BIN} \times (0,9)^{\wedge} \text{Šl_BIN} \times (0,82)^{\wedge} \text{Vnd_BIN} \times \text{Bpl_SKF}^{(2,78)} \times \text{StMt_SKF}^{(1,82)} \times (211 \times \text{Bpl_RKS} - 53 \times \text{PgPl_RKS})$

Alytaus mieste Pulko g. yra 1.1 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapiu pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., “Zonų aprašymas”. Administracinės paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (iš atskiro priedo „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



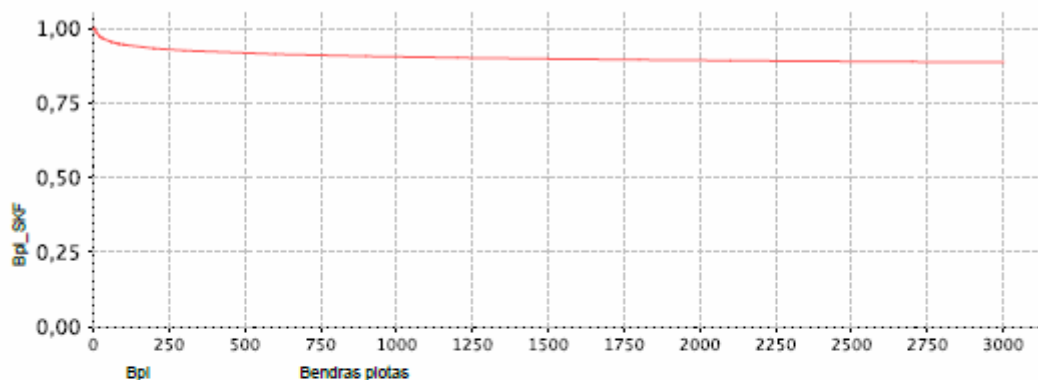
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.25	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.97		
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.802	
Akmebetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.98	Blakelini	0.93
Gelbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.63	Metalo su karkasu	1.07
Monolitinis gelbetonis	1.04	Plastikas su karkasu	0.8	Plytos	1.0
Rapui	0.86	Stiklas su karkasu	1.07		
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.974	
0-0	0.9	1-1	1.0	2-2	0.85
3-99	0.8				
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.19	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

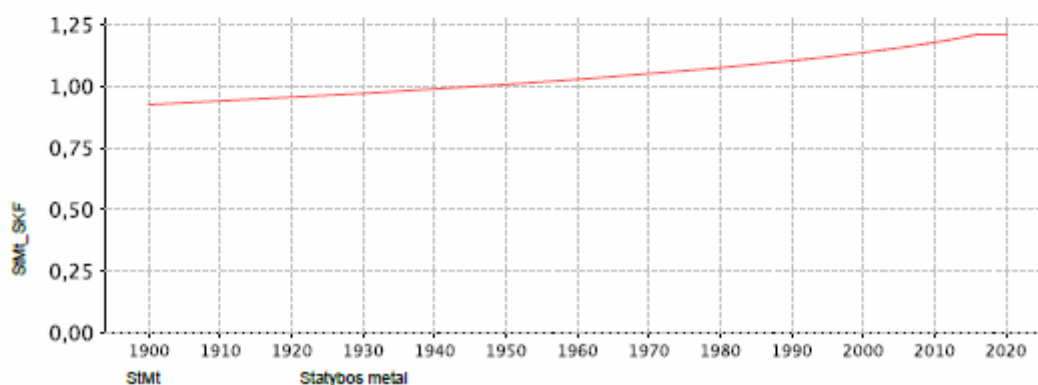
Šildymas		Laipsnis: Šl_BDN		Pagrindas: 0.9	
Centrinis šildymas	0.0	Krovininis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BDN		Pagrindas: 0.82	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	2.78
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	1.82
----------------	----------	------



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

$$S = 1.0^{1.25} \times 1.38^{0.88} \times 1.0^{0.802} \times 1.0^{0.974} \times 1.19^1 \times 0.9^0 \times 0.82^0 \times 0.938^{2.78} \times 1.123^{1.82} \times (211 \times 140,27 - 53 \times 68,78);$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1.00 \times 1.328 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.19 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.839 \times 1.235 \times (29597 - 3645) = 42\,496 \text{ EUR}$$

$$S = 42\,500 \text{ EUR.}$$

Išvada. Alytaus mieste Pulko g., administracinės paskirties patalpų, statybos metai 1996, rekonstruotų 2008 m., 140,27 kv. m. bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 42 500 EUR.

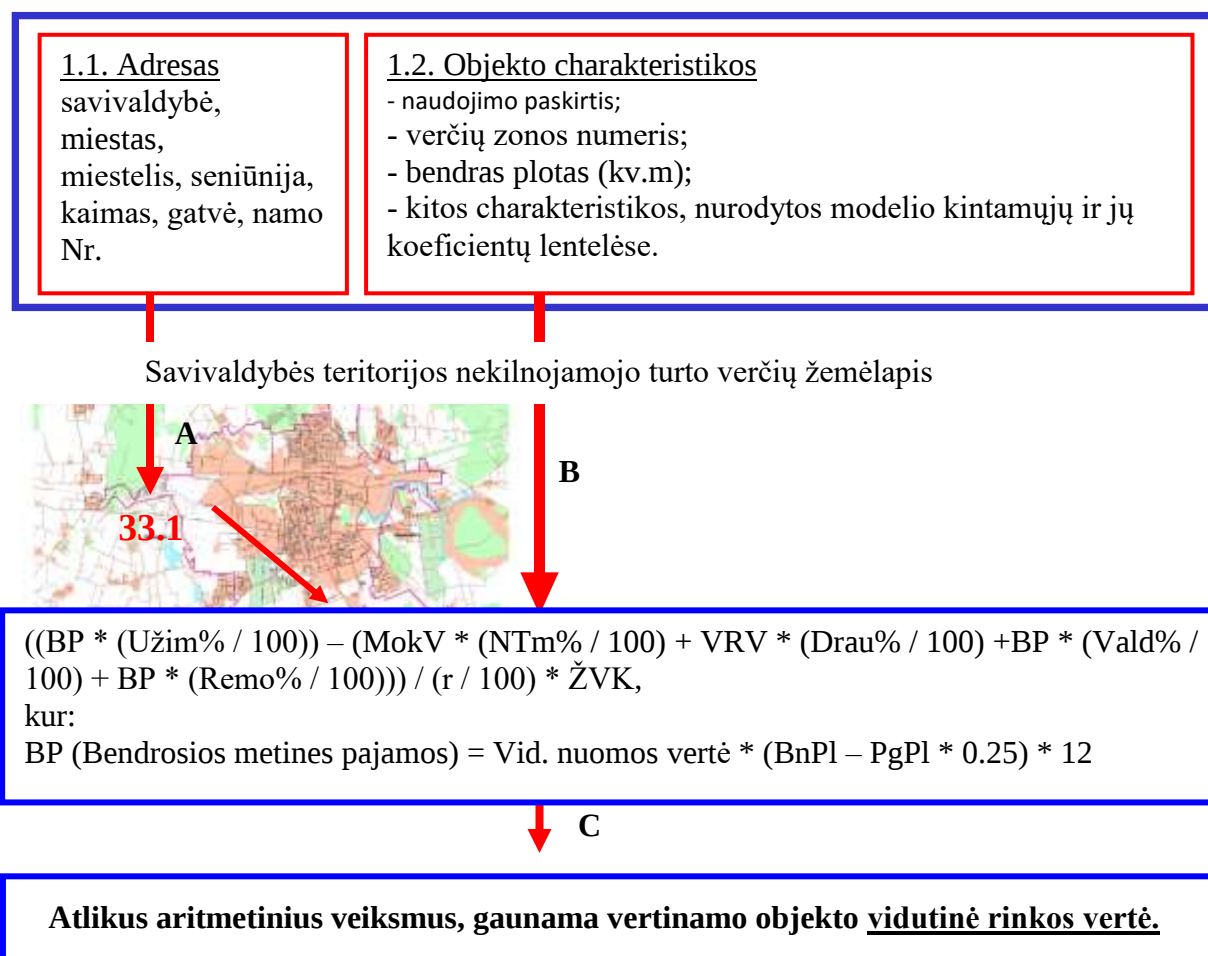
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė lyginamuoju metodu.

7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai 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 pažymoje, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“).
3. Pagal objekto charakteristiką parenkami koeficientai (atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės).
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	- Pulko g., Alytus
Naudojimo paskirtis	- administraciniai;
Sienų medžiaga	- plytos
Statybos metai	-1996
Objekto plotas m ²	- 140,27m ²
Pagalbinis plotas	-68,78 m ²

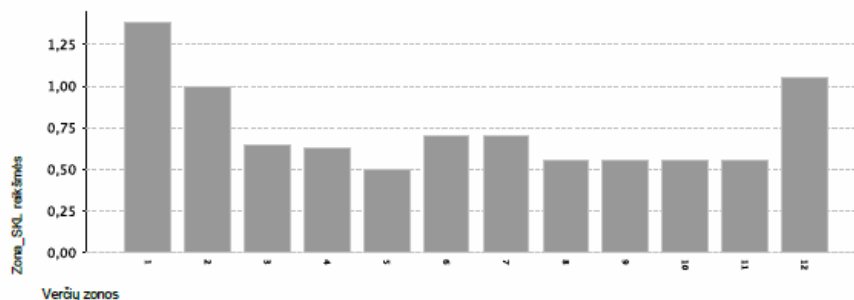
Administracinės ir gydymo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6100. $Pask_SKL^{(1,25)} \times Zona_SKL^{(0,88)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times Auk_SKL^{(1,01)} \times (0,9)^{Šl_BIN} \times (0,82)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(2,78)} \times StMt_SKF^{(1,82)} \times 4,05$

Alytaus mieste Pulko g. yra. yra 1.1 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.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.25	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.97		

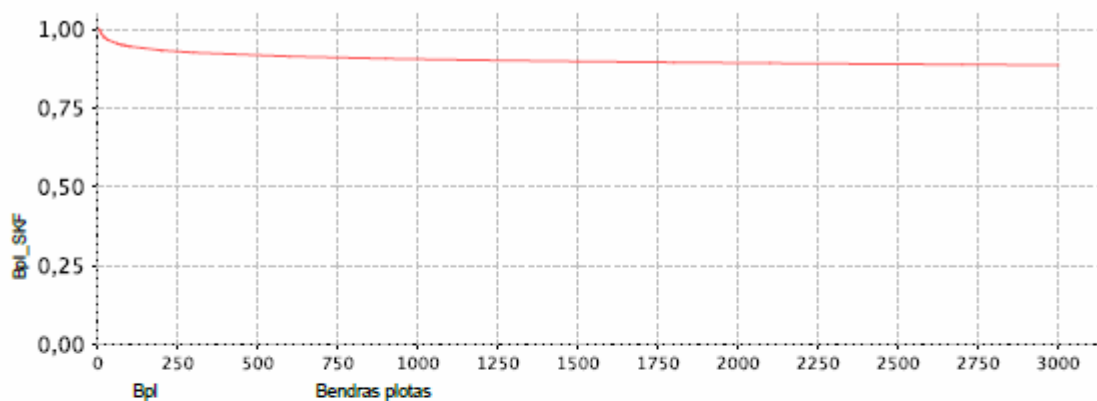
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.98	Blokeliai	0.93
Geležbetonio plokštės	0.9	Kitos medžiagos	0.6	Medis su karkasu	0.63
Metalas su karkasu	1.07	Molis	0.6	Monolitinis geležbetonis	1.04
Plastikas su karkasu	0.8	Plytos	1.0	Rąstai	0.86
Stiklas su karkasu	1.07				

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.01	
0-0	0.9	1-1	1.0	2-2	0.85
3-9	0.8				

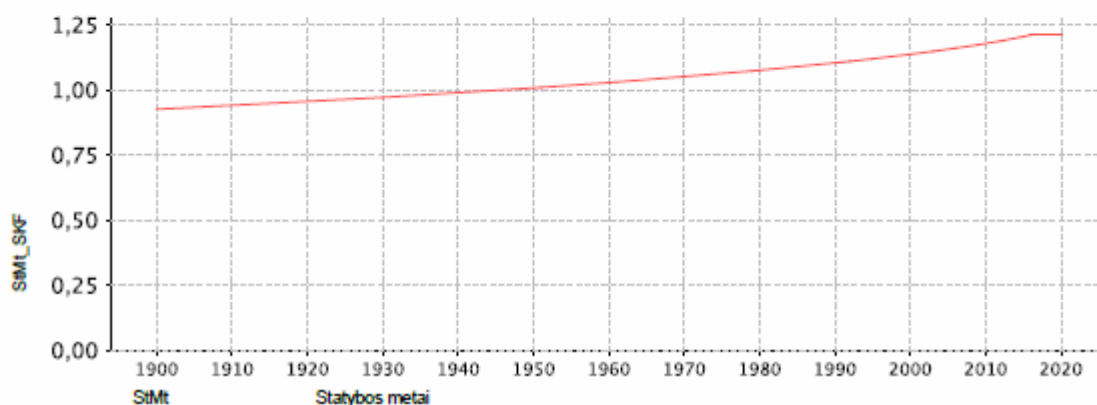
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.9	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.82	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	2.78
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	1.82
----------------	----------	------



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

$$S = 1,0^{1.25 \times 1.38^{0.88 \times 1.0^{1.0 \times 1.0^{1.01 \times 0.9^{0 \times 0.82^{0 \times 0.938^{2.78 \times 1.123^{1.82 \times 4.05}}}}}}$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1.00 \times 1.328 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.839 \times 1.235 \times 4.05 = 5,57 \text{ EUR.}$$

Alytaus m. sav.**Administracinė ir gydymo(n)**

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84

Atliekami skaičiavimai:

$BP = 5,57 \times (140,27 - 68,78 \times 0,25) \times 12 = 8\,226 \text{ Eur.}$

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

$((8\,226 \times (70/100)) - (46\,700 \times (0,80/100) + 42\,500 \times (0,05/100) + 8\,226 \times (2/100) + 8\,226 \times (2/100))) / (10/100) \times 0,84 = 42\,291 \text{ Eur}$

Suapvalinus – 42 300 Eur.

Išvada: Administracinės paskirties patalpų, esančių Alytaus m. sav., Pulko g., vidutinė rinkos vertė nustatyta pajamų metodu yra 42 300 Eur.

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

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

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filialas

Alytaus filialo direktorius

Mečislovas Borevičius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001514)

Vilma Monkeliūnienė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Turto ir verslo vertinimo metodika;
5. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės;
6. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
7. Lietuvos Respublikos finansų 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
8. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2010 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-244 „Dėl vietovės pataisos koeficientų ir nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vertinimo duomenų“;
9. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“;
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2010;
11. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2011;
12. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2012;
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
14. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
15. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;

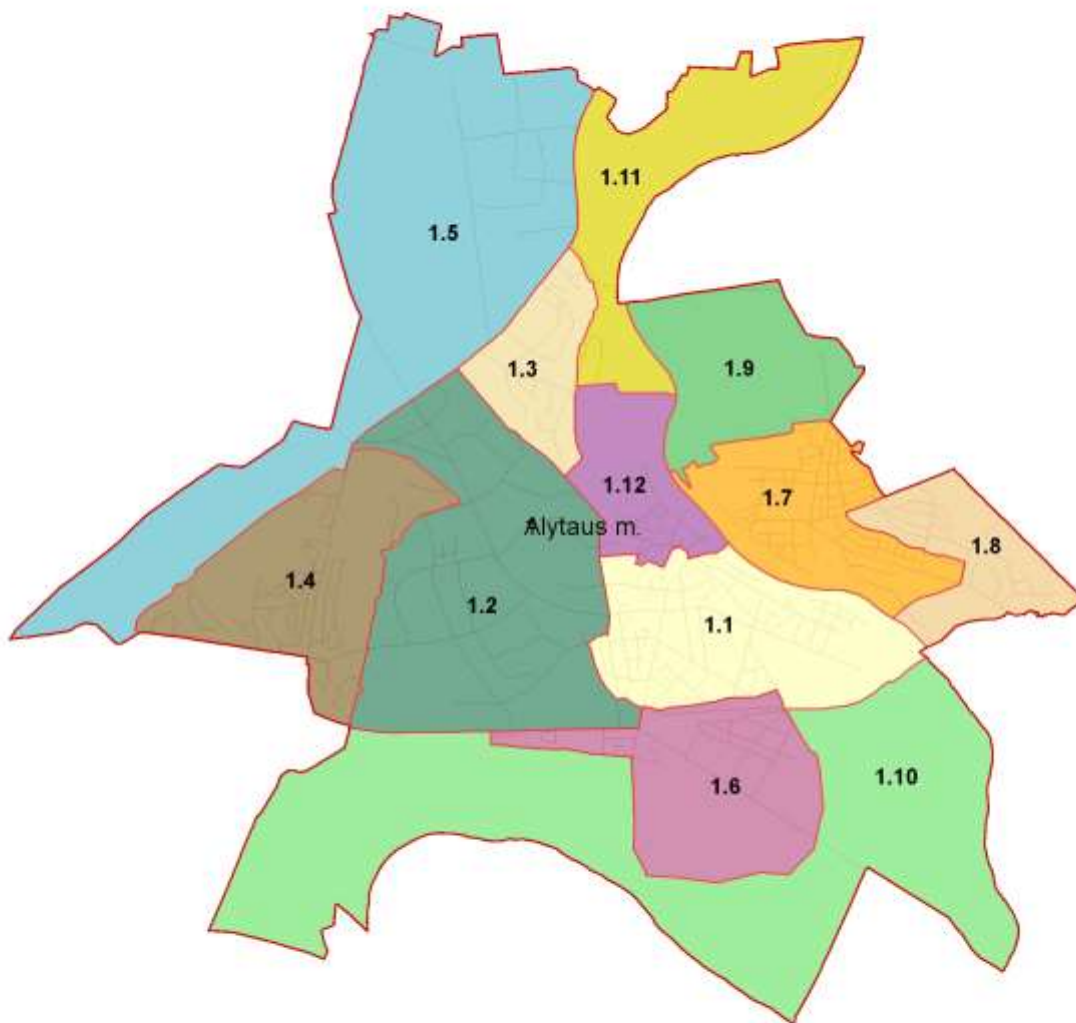
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

1. Alytaus m. sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Alytaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:35.000



Simboliniai ženklai

-  Savivaldybės riba
-  Vėčių zonos riba
-  Vėčių zonos Nr.
- Gatvės

RENGĖJAS:



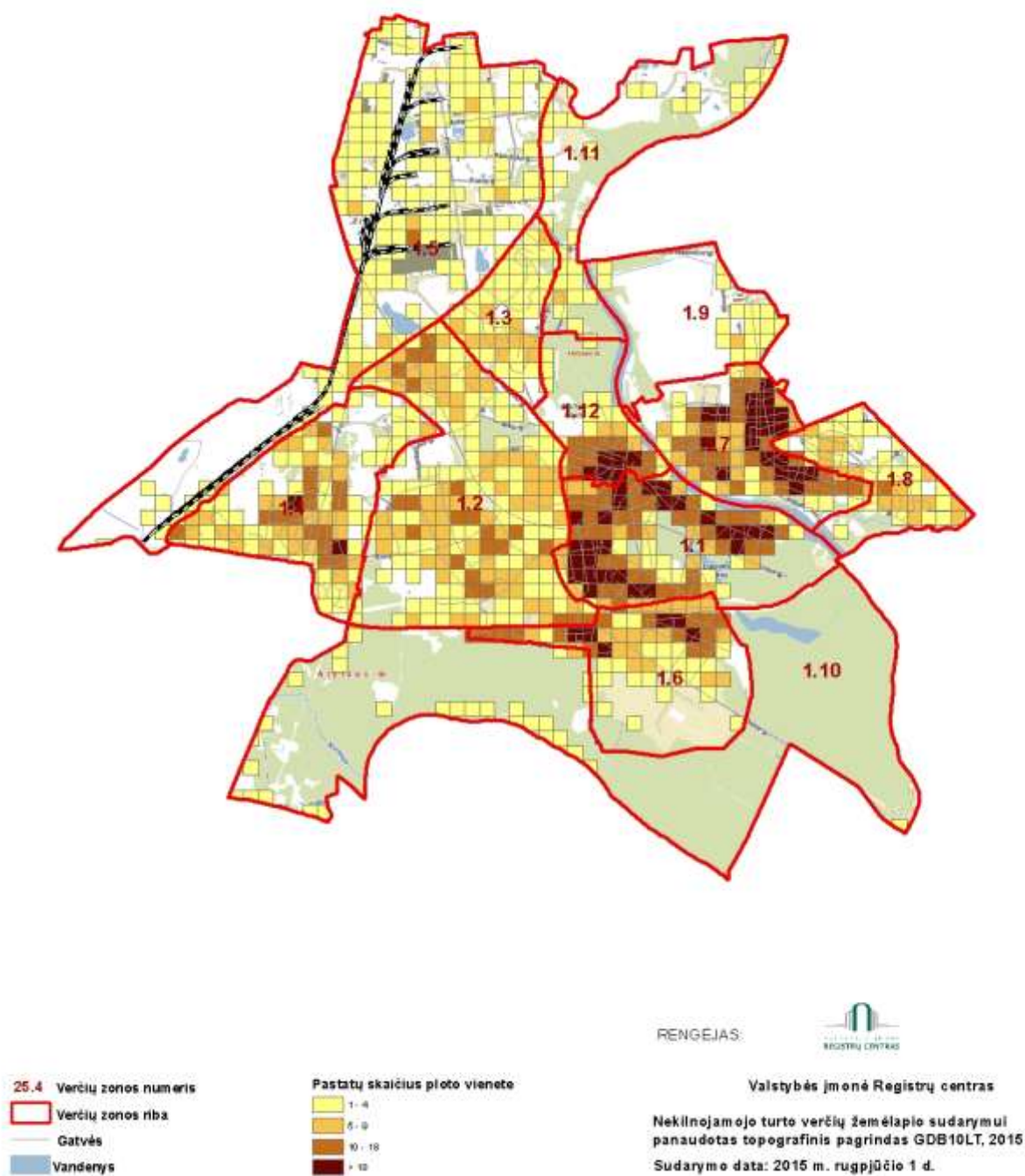
Valstybės įmonė Registrų centras

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

2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

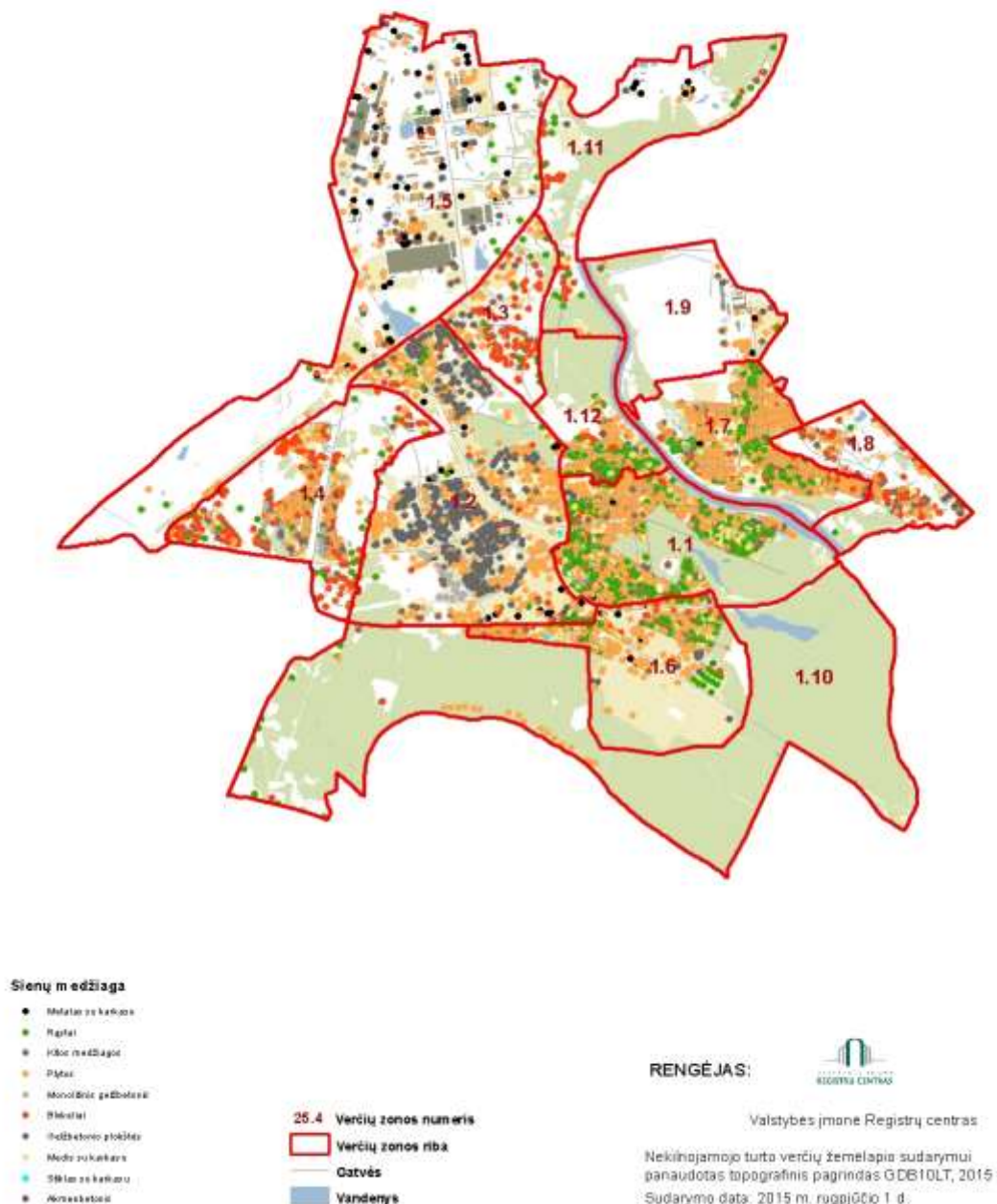
Alytaus miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

M 1:37,000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Alytaus miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema
M 1:37.000



4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

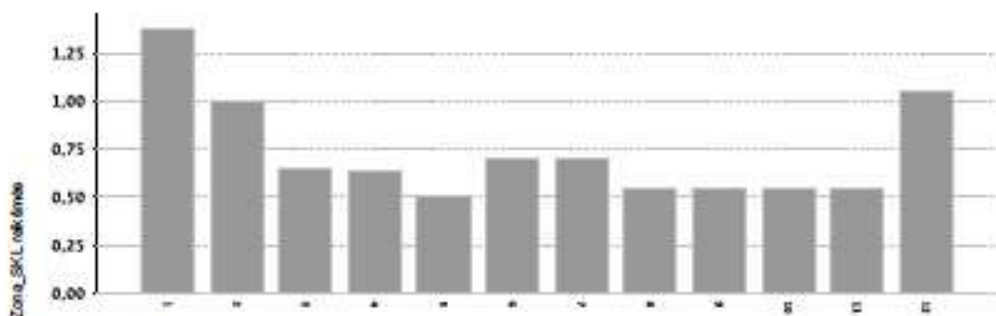
2016 m. masinis vertinimas

Alytaus m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12742. $Pask_SKL^{(1,25)} \times Zona_SKL^{(0,88)} \times Sn_SKL^{(0,802)} \times Auk_SKL^{(0,974)} \times (1,19)^{RkMt_BIN} \times (0,9)^{Sl_BIN} \times (0,82)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(2,78)} \times StMt_SKF^{(1,82)} \times (211 \times Bpl_RKS - 53 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.25	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.97		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.802	
Akmenbetonis	0.93	Akmenbetonis su karkasu	0.98	Hinkeliai	0.93
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.63	Medis su karkasu	1.07
Monolitinis gelžbetonis	1.04	Plastikas su karkasu	0.8	Plyta	1.0
Švytai	0.86	Stiklas su karkasu	1.07		

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.974	
0-0	0.9	1-1	1.0	2-2	0.85
3-95	0.8				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.19	
1000-1999	0.9	2000-2099	1.0		

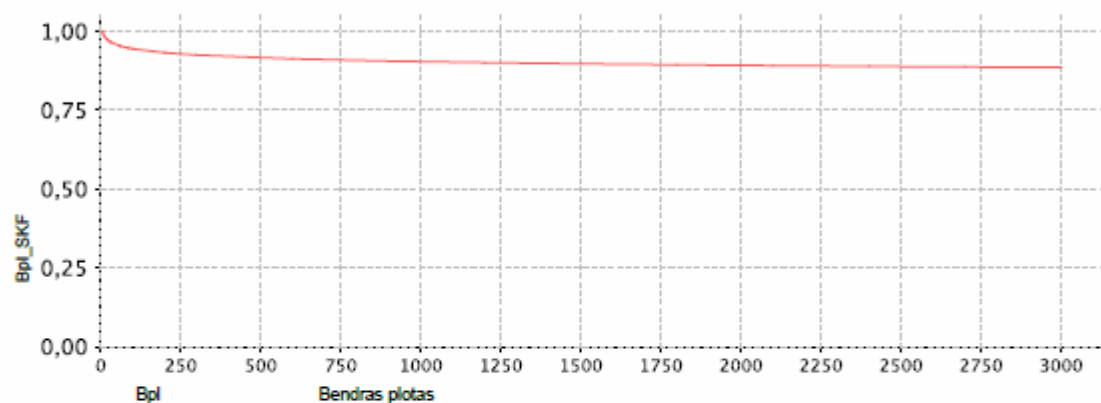
Šildymas		Laipsnis: Sl_BIN		Pagrindas: 0.9	
Centrinis šildymas	0.8	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.8				

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.82	
Komunalinis vandentiekis	0.8	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.8

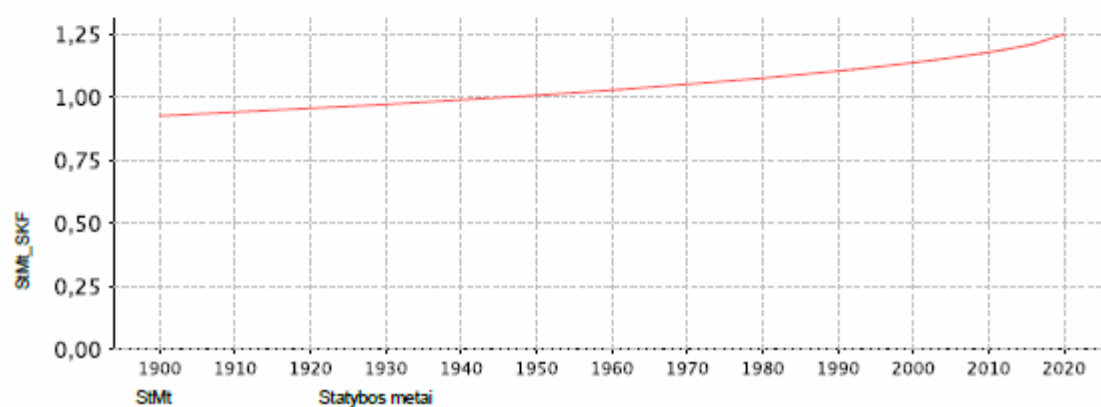
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Bendras plotas	Bpl_SKF	2.78
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	1.82
----------------	----------	------

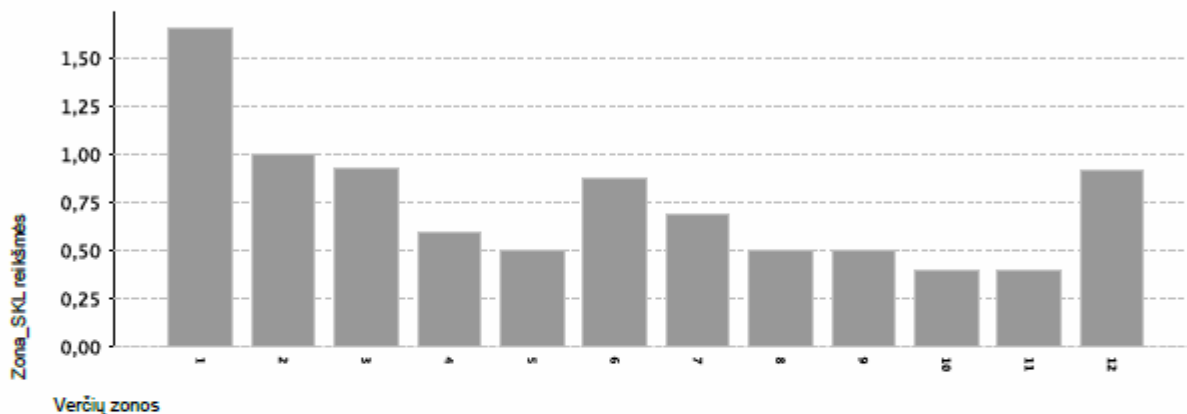


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 12746. $Zona_SKL^{(0,4)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times (1,17)^{RkMt_BIN} \times (0,95)^{AukV_BIN} \times (1,25)^{Kamb_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,98)} \times StMt_SKF^{(3,2)} \times (135 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.87	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.38	Metalas su karkasu	0.38
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	1.04	Plastikas su karkasu	0.4
Plytos	1.0	Rąstai	0.6	Stiklas su karkasu	0.4

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.17	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

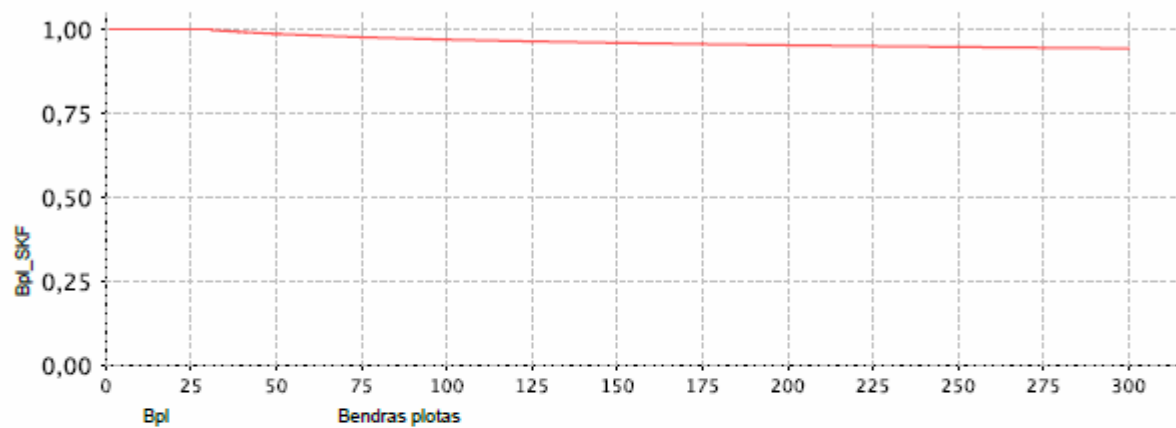
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.95	
1-1	1.0				

Kambarių skaičius		Laipsnis: Kamb_BIN		Pagrindas: 1.25	
1-1	0.0	2-9999	1.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.98	
----------------	--	---------	--	------	--

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

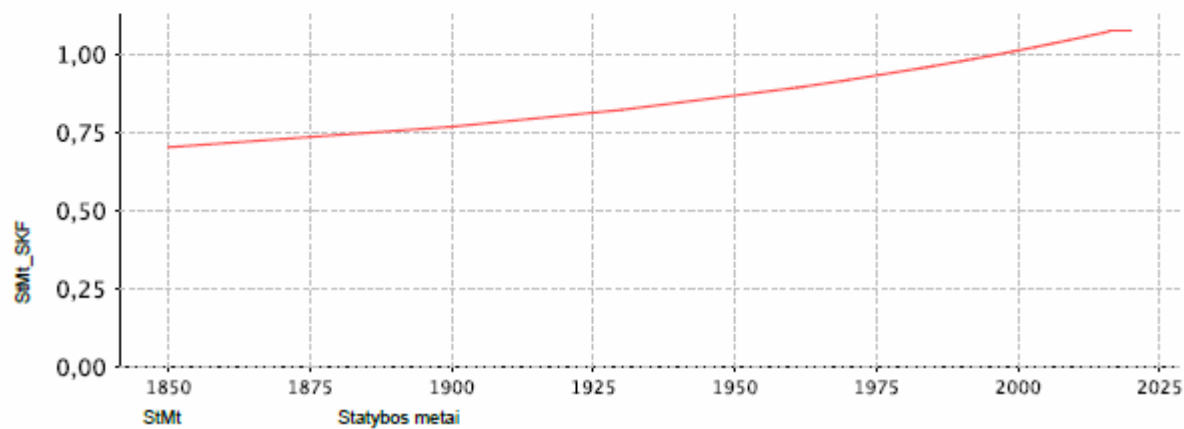
Bendrabučiai



Statybos metai

StMt_SKF

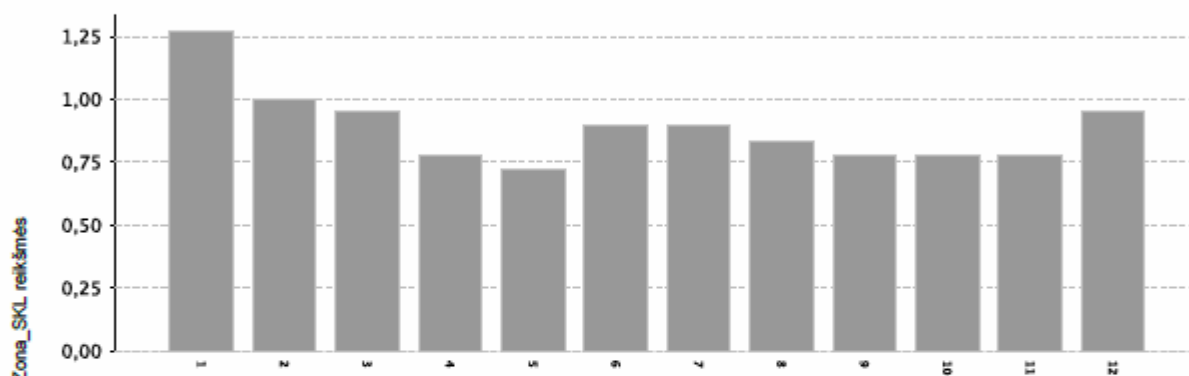
3.2



Butai

Modelis Nr.: 12741. $Zona_SKL^{(1,01)} \times Sn_SKL^{(0,713)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (0,95)^{Auk1_BIN} \times (0,95)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(2,75)} \times StMt_SKF^{(1,61)} \times (348 \times Bpl_RKS - 87 \times PgNPI_RKS - 87 \times RūsPI_RKS - 87 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.713	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.8	Blokeliai	1.1
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.42	Metalas su karkasu	1.05
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	1.12	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.03	Rąstai	0.71	Stiklas su karkasu	1.05

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

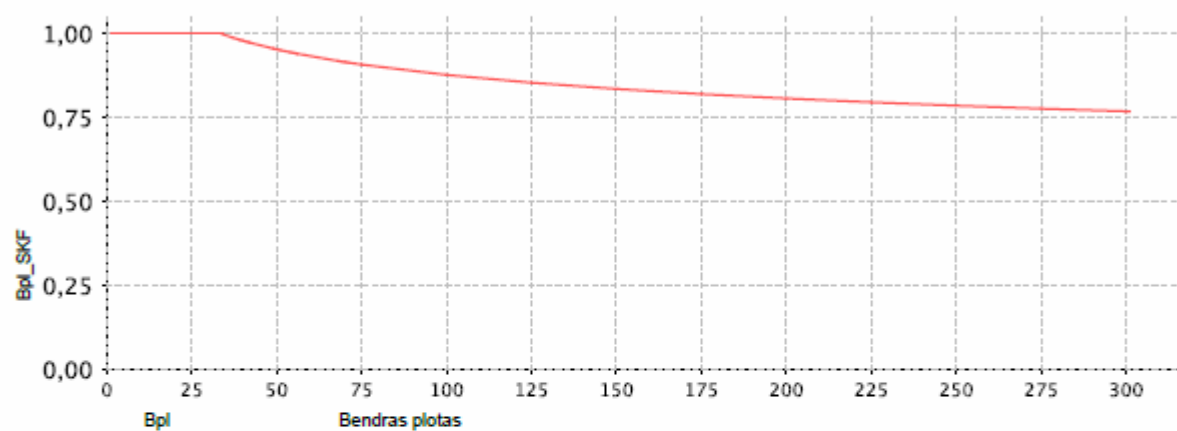
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.95	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.95	
1-1	1.0				

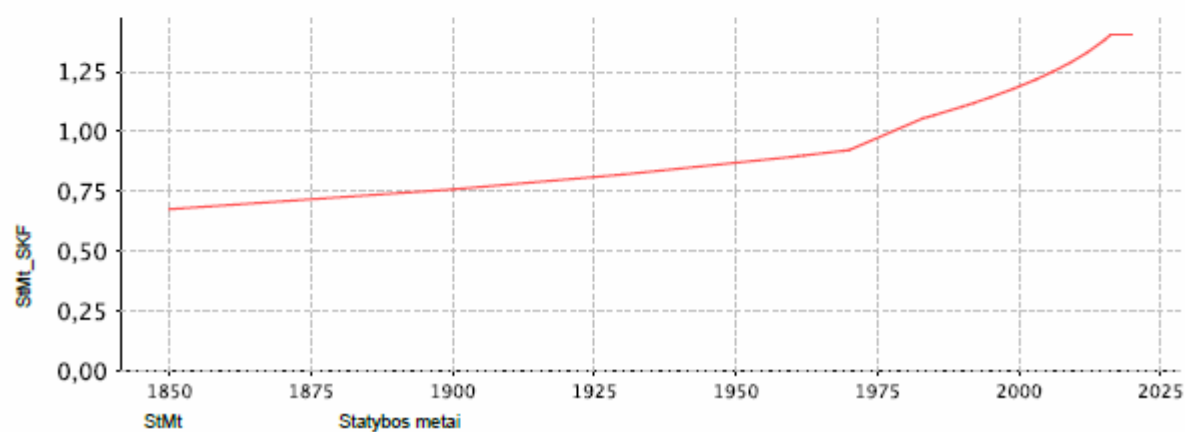
Bendras plotas		Bpl_SKF		2.75	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Butai



Statybos metai	StMt_SKF	1.61
----------------	----------	------

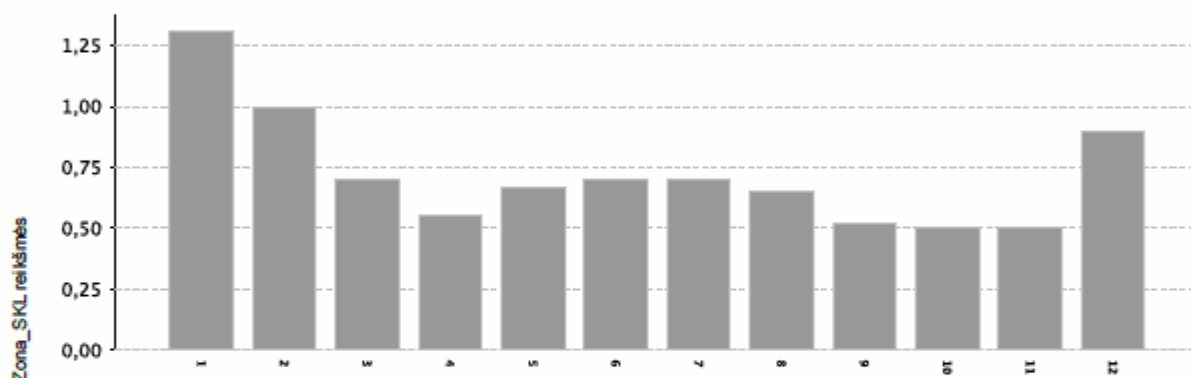


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 12744. $Zona_SKL^{(0,95)} \times Sn_SKL^{(0,966)} \times AukSk_SKL^{(0,731)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,599)} \times StMt_SKF^{(0,88)} \times (87 \times Bpl_RKS - 22 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.966	
Akmenbetonis	0.94	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	1.05	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.64
Molis	0.89	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.96	Stiklas su karkasu	0.64

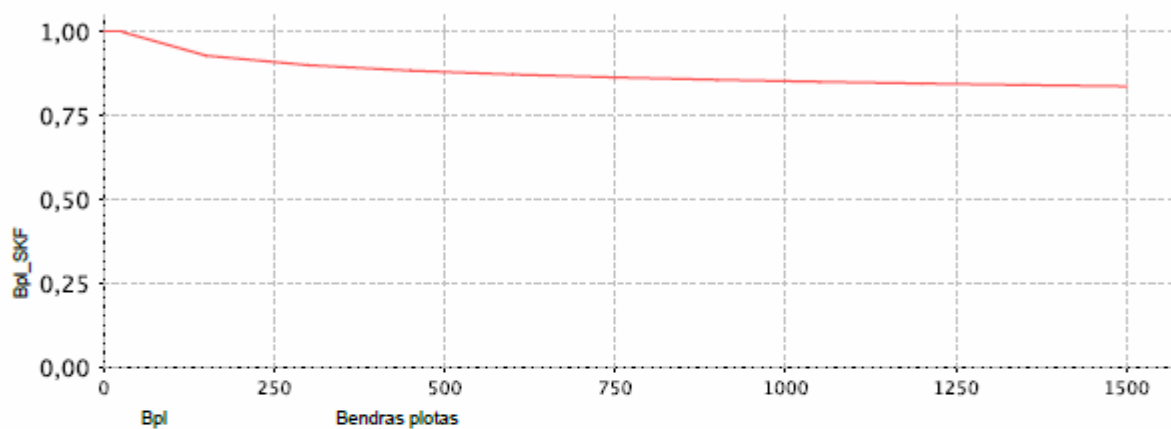
Aukštų sk		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 0.731	
1-1	1.0	2-4	1.15	5-5	0.65
6-999	1.0				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

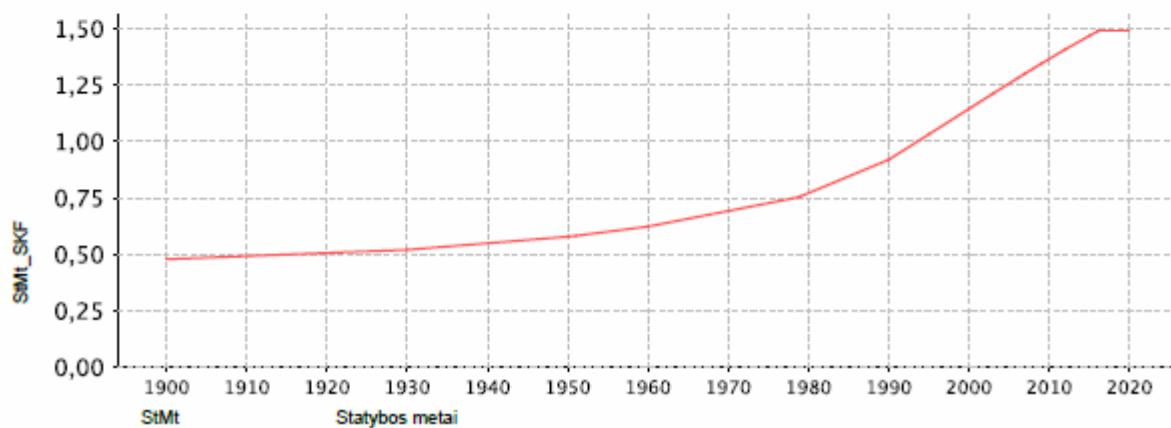
Bendras plotas	Bpl_SKF		0.599		
----------------	---------	--	-------	--	--

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

Garažai



Statybos metai	StMt_SKF	0.88
----------------	----------	------

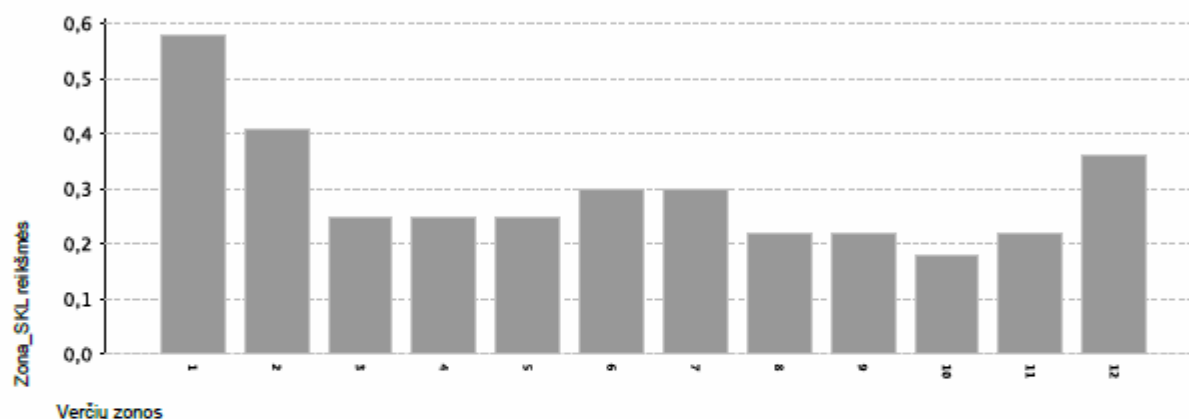


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 12747. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,17)^{RkMt_BIN} \times (1,2)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,486)} \times StMt_SKF^{(1,25)} \times (415 \times Bpl_RKS - 104 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

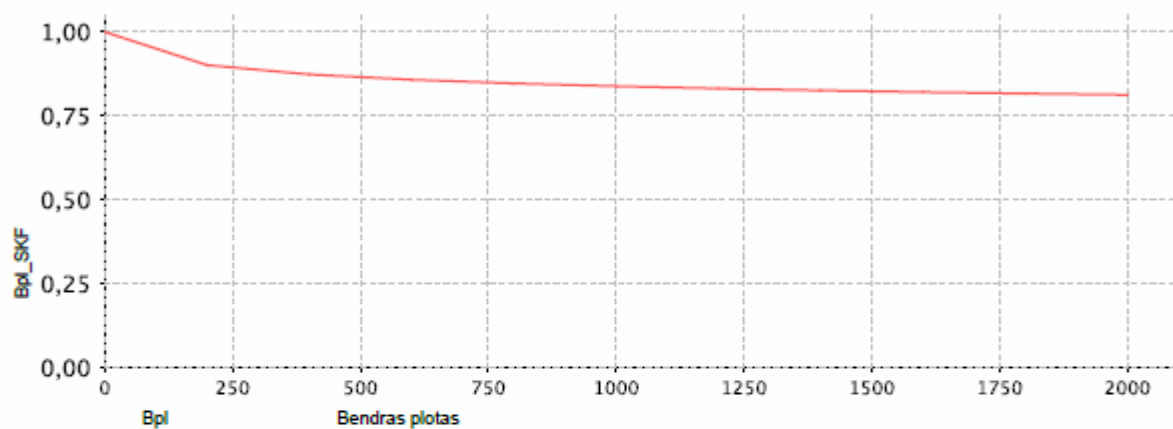
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.17	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.486	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

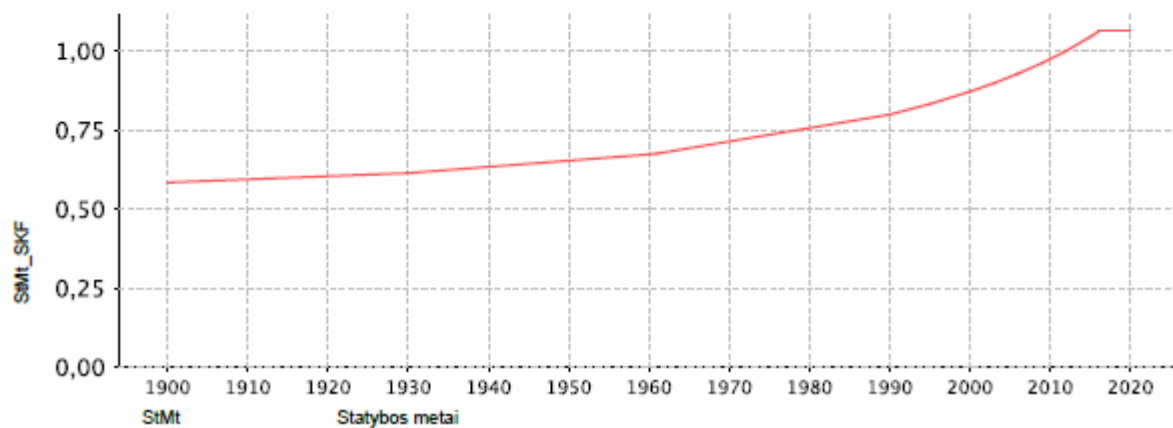
Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



Statybos metai

StMt_SKF

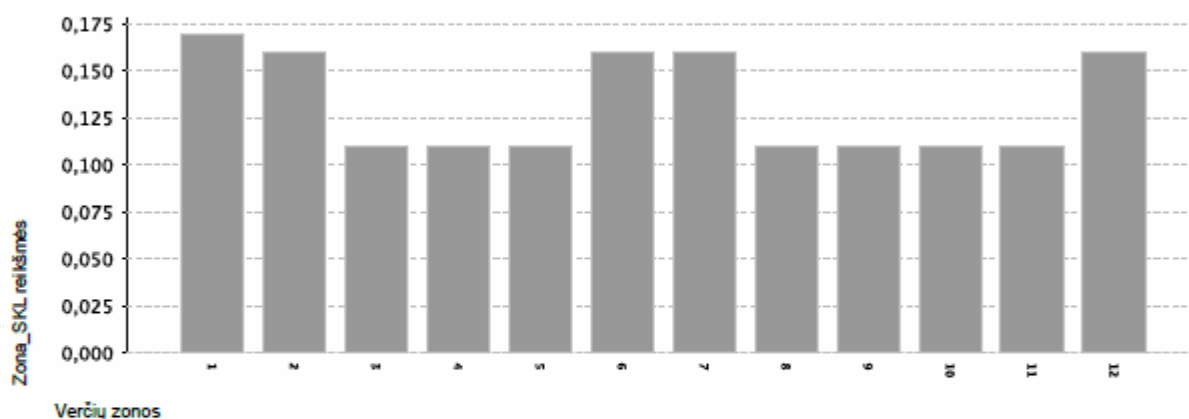
1.25



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 12749. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,17)^{RkMt_BIN} \times (1,2)^{\check{S}l_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,622)} \times StMt_SKF^{(1,05)} \times (80 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

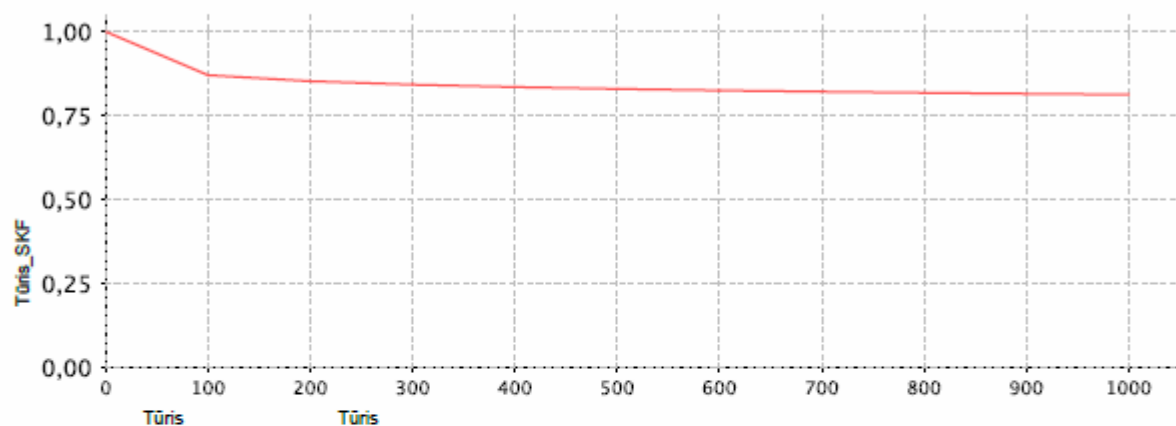
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.17	
1000-1970	0.0	1971-2099	1.0		

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

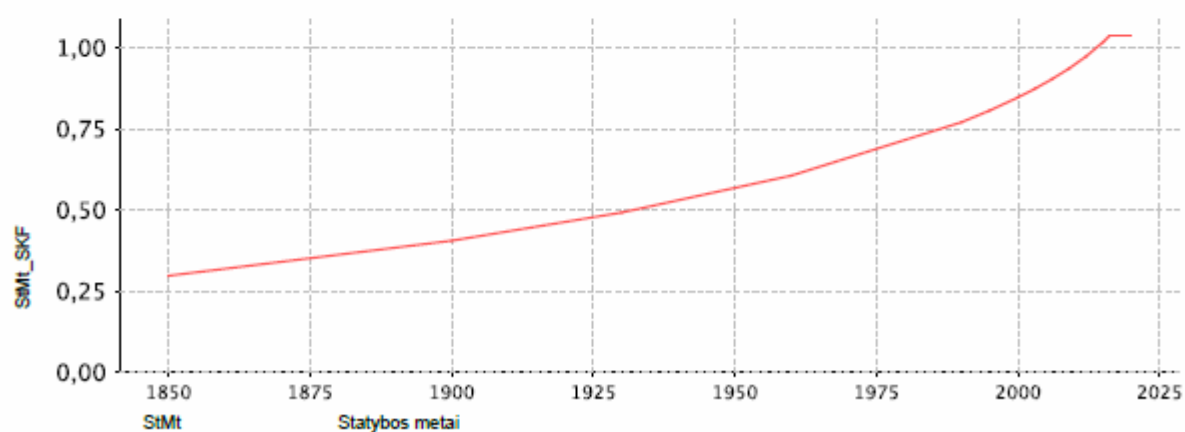
Tūris	Tūris_SKF	0.622
-------	-----------	-------

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

Pagalbinio ūkio pastatai



Statybos metai	StMt_SKF	1.05
----------------	----------	------

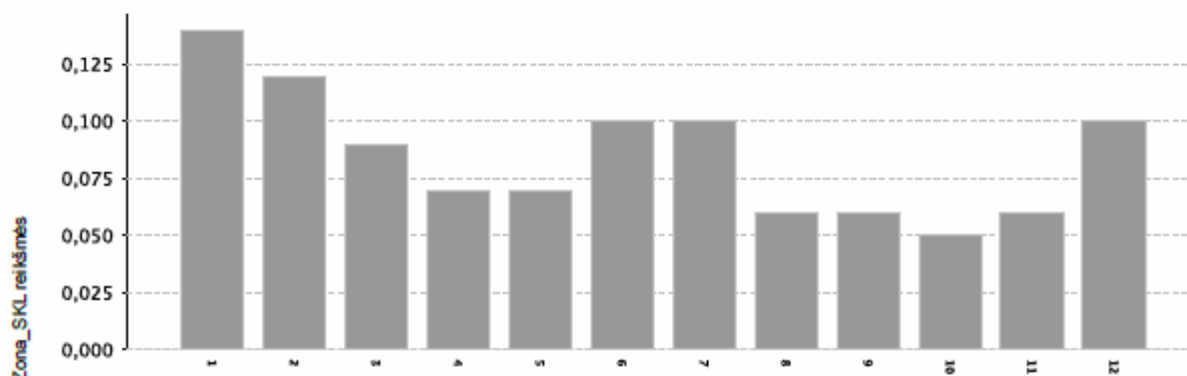


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 12750. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,17)^{RkMt_BIN} \times (1,2)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,033)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (250 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

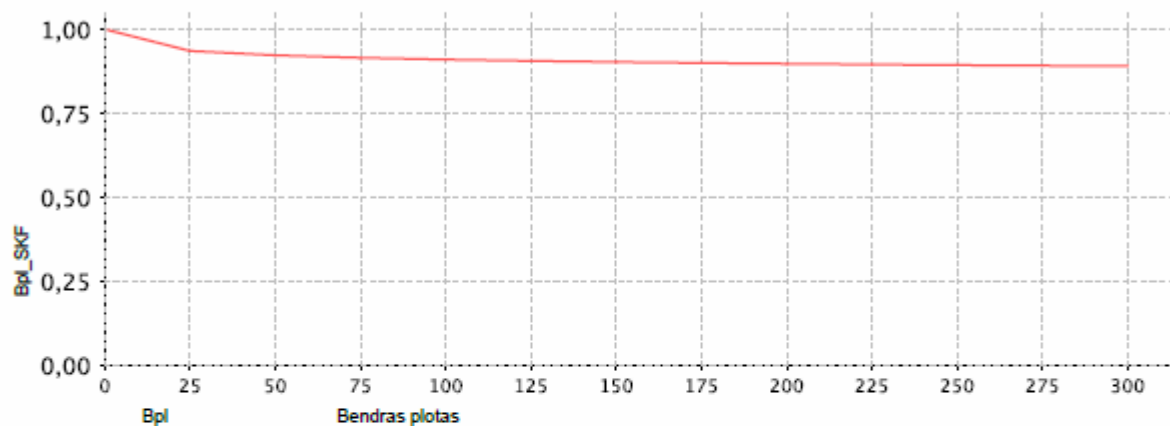
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.17	
1000-1970	0.0	1971-2099	1.0		

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.033	
----------------	--	---------	--	-------	--

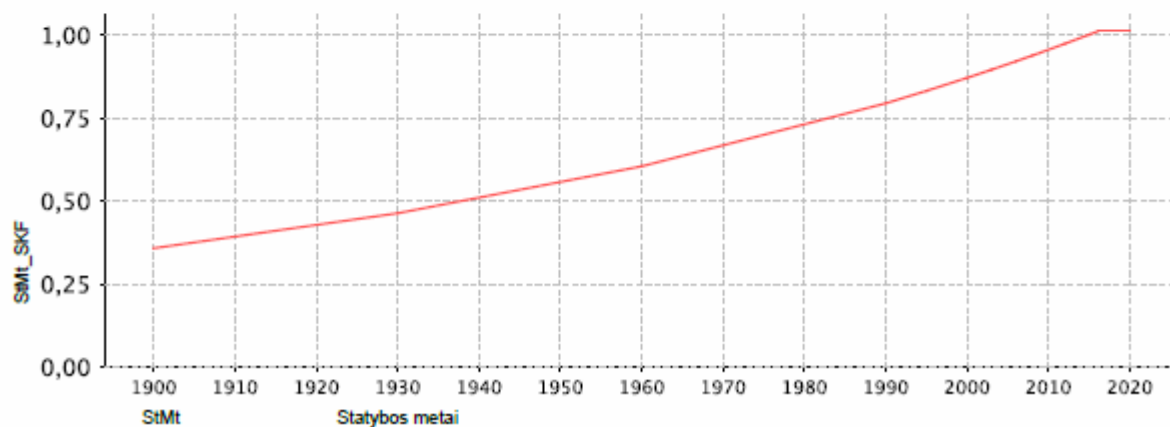
Pagalbinio ūkio patalpos



Statybos metai

StMt_SKF

0.8

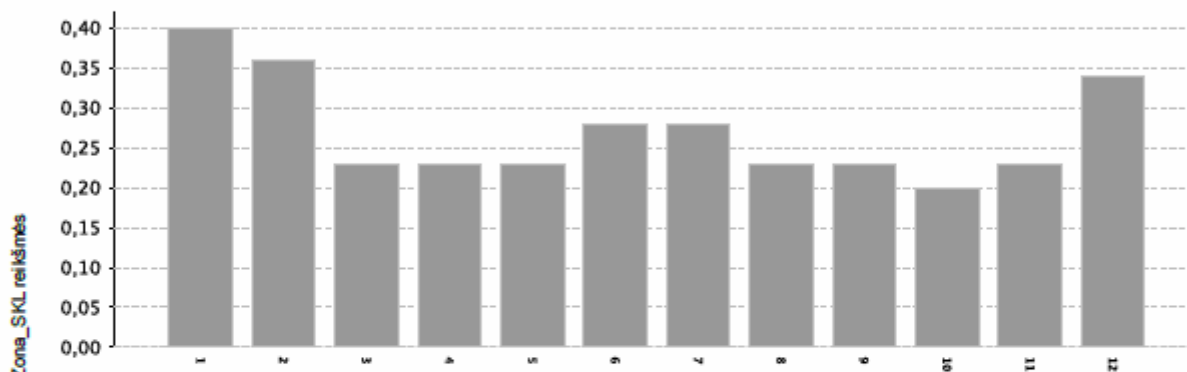


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 12748. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,17)^{RkMt_BIN} \times (1,2)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,245)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (520 \times Bpl_RKS - 130 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.9	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	1.07
Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	1.02
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	1.07

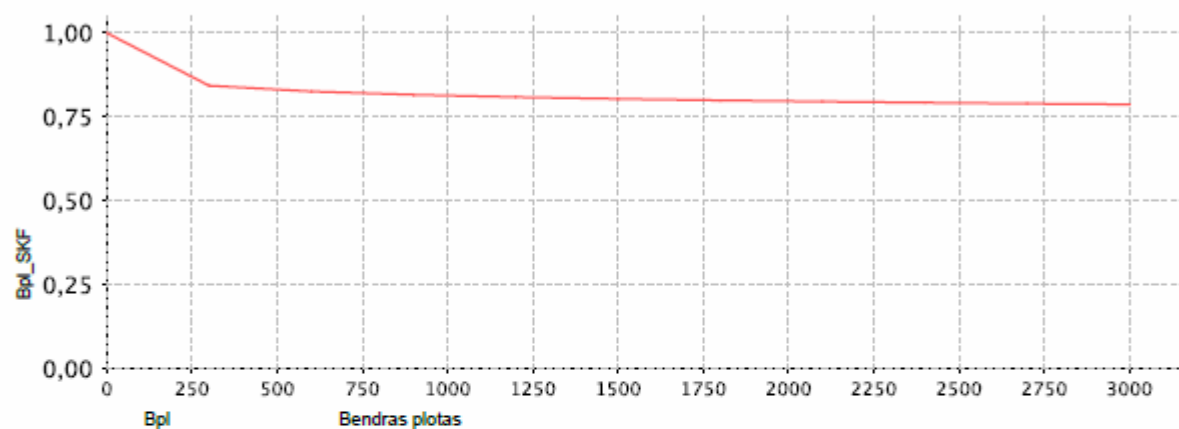
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.17	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

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

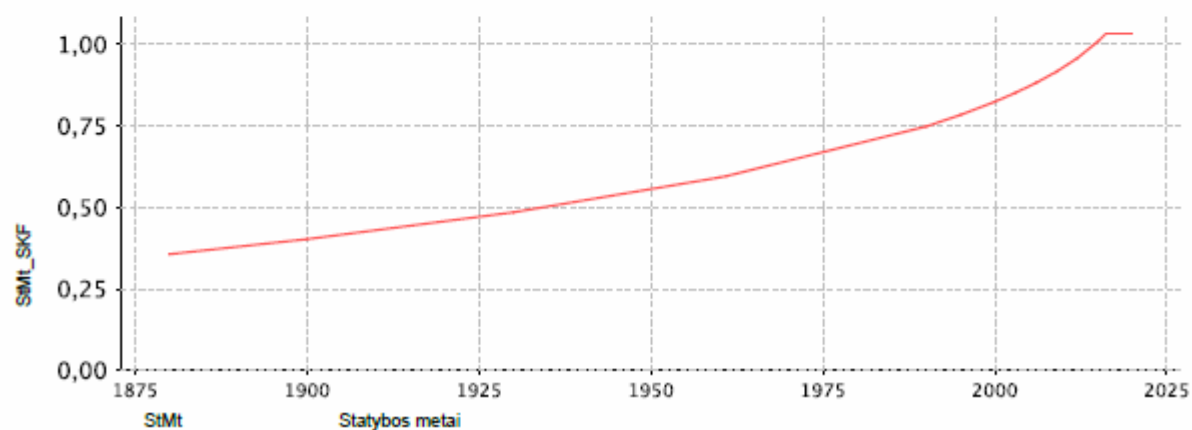
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.245	
----------------	--	---------	--	-------	--

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

Poilsio ir sporto



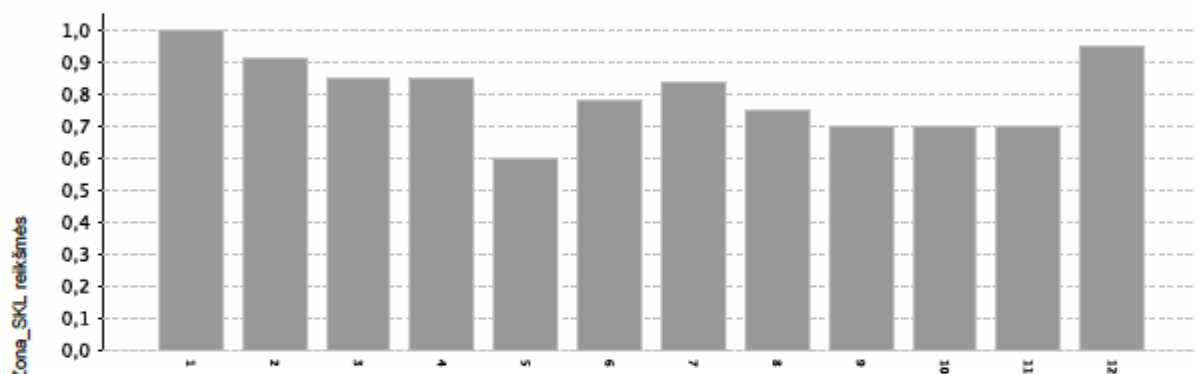
Statybos metai	StMt_SKF	0.8
----------------	----------	-----



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 12745. $Zona_SKL^{(0,98)} \times Sn_SKL^{(1,04)} \times (1,19)^{RkMt_BIN} \times (1,1)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,9)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(2,99)} \times StMt_SKF^{(2,42)} \times (268 \times Bpl_RKS - 67 \times PgNPl_RKS - 67 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 67 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.04	
Akmenbetonis	0.98	Asbestcementis su karkasu	0.73	Blokeliai	1.05
Gelžbetonio plokštės	0.98	Medis su karkasu	0.79	Metalas su karkasu	0.73
Molis	0.73	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.85	Stiklas su karkasu	0.95

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.19	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

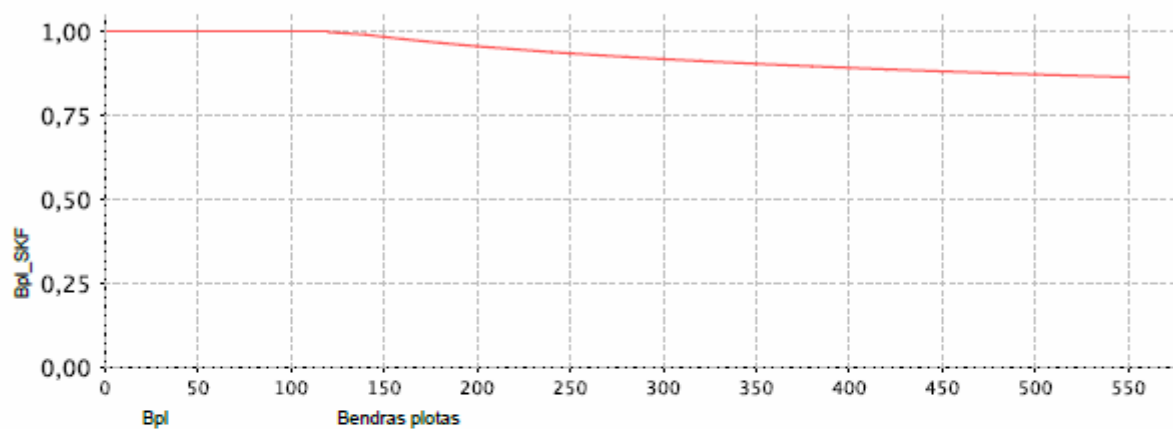
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.1	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.9	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

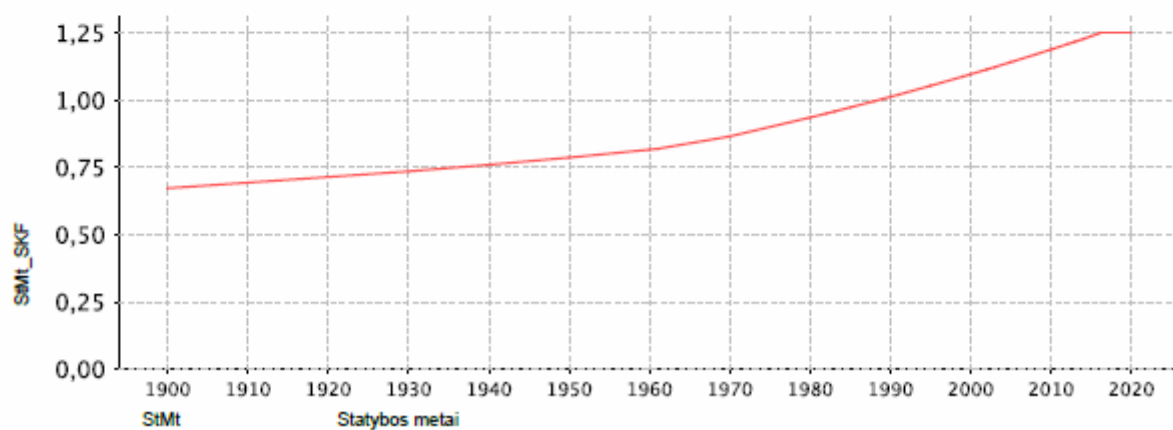
Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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

Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai	StMt_SKF	2.42
----------------	----------	------

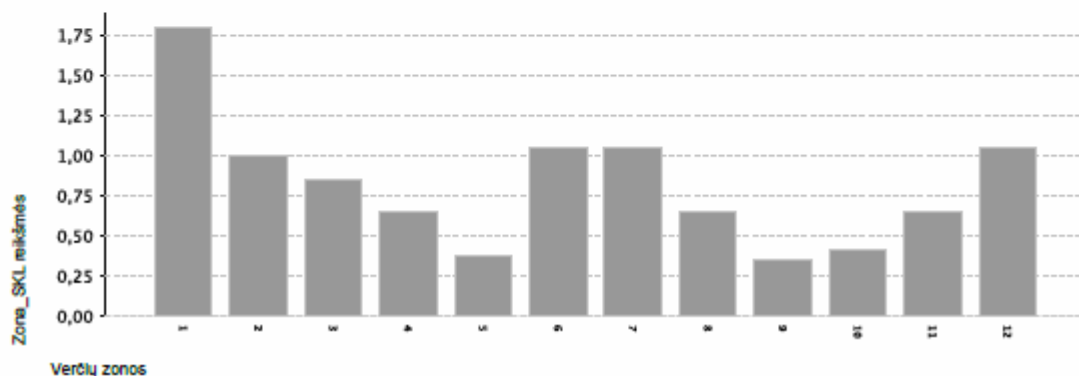


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 12743. $Pask_SKL^{(0,69)} \times Zona_SKL^{(0,44)} \times Sn_SKL^{(0,622)} \times Auk_SKL^{(0,74)} \times (1,15)^{RkMt_BIN} \times (0,91)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,94)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(3,07)} \times StMt_SKF^{(3,6)} \times (392 \times Bpl_RKS - 98 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.69	
Maitinimo	0.7	Paslauga	0.55	Prakybos	1.0
Viešbutių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.622	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.85	Blokeliai	0.85
Gelžbetonio plokštės	0.91	Medis su karkasu	0.6	Metalo su karkasu	1.05
Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.75
Plytos	1.0	Rapšai	0.7	Stiklas su karkasu	1.07

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.74	
0-0	0.9	1-1	1.0	2-2	0.85
3-99	0.8				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1995-2099	1.0				

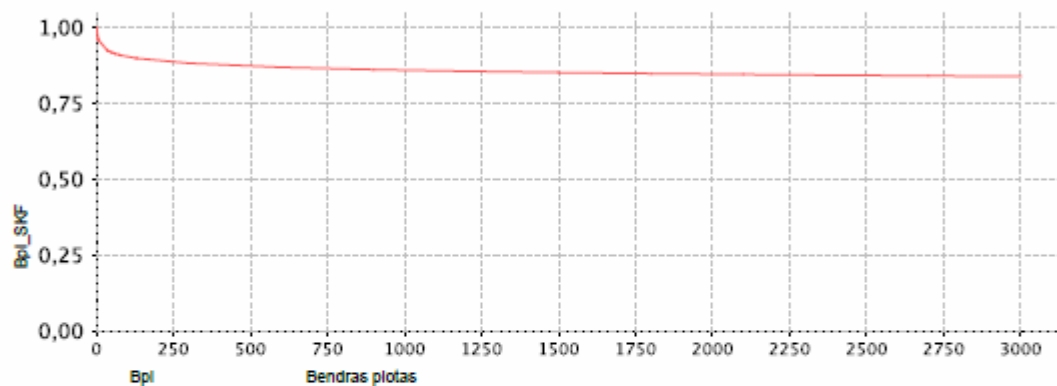
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.91	
Centrinis šildymas	0.0	Krooninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.94	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

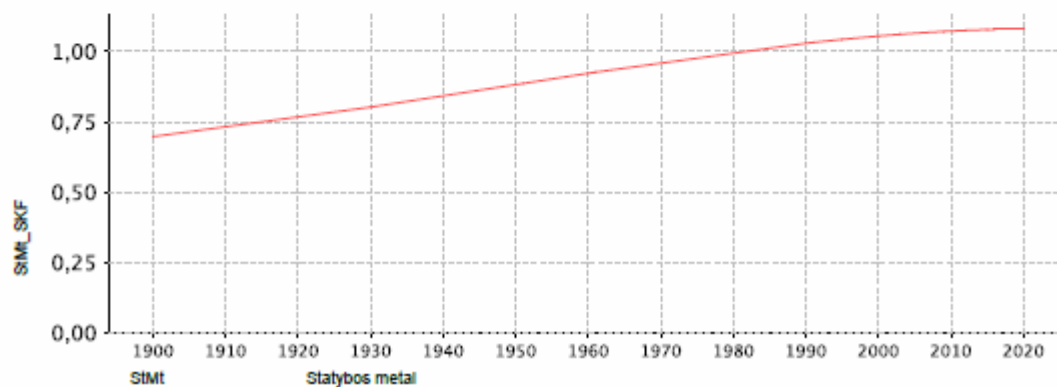
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Bendras plotas	Bpl_SKF	3.07
----------------	---------	------



Statybos metal	StMt_SKF	3.6
----------------	----------	-----



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Alytaus m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

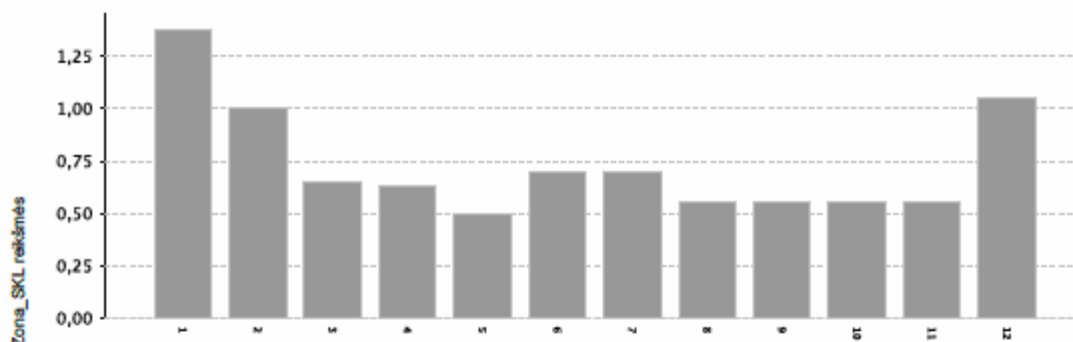
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6100. $Pask_SKL^{(1,25)} \times Zona_SKL^{(0,88)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times Auk_SKL^{(1,01)} \times (0,9)^{Šl_BIN} \times (0,82)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(2,78)} \times StMt_SKF^{(1,82)} \times 4,05$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.25	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.97		

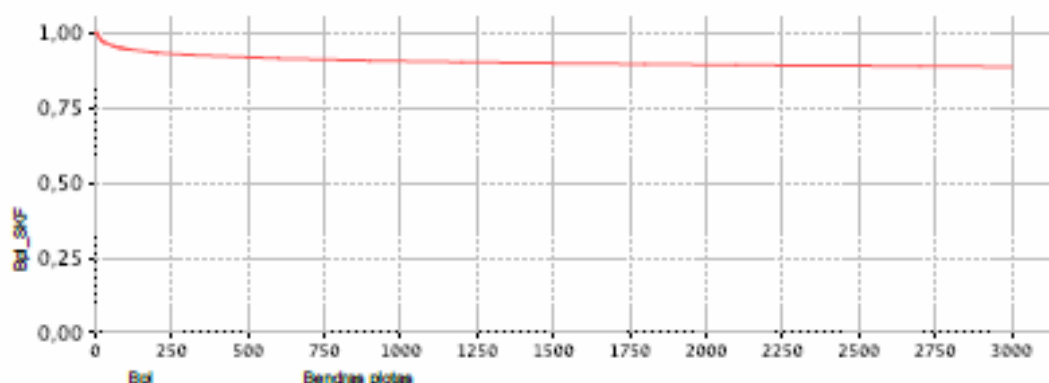
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.98	Blockiniai	0.93
Gelžbetonio plokštės	0.9	Kitos medžiagos	0.6	Medis su karkasu	0.63
Metalas su karkasu	1.07	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	1.04
Plastikas su karkasu	0.8	Plytos	1.0	Rąstai	0.86
Stiklas su karkasu	1.07				

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.01	
0-0	0.9	1-1	1.0	2-2	0.85
3-9	0.8				

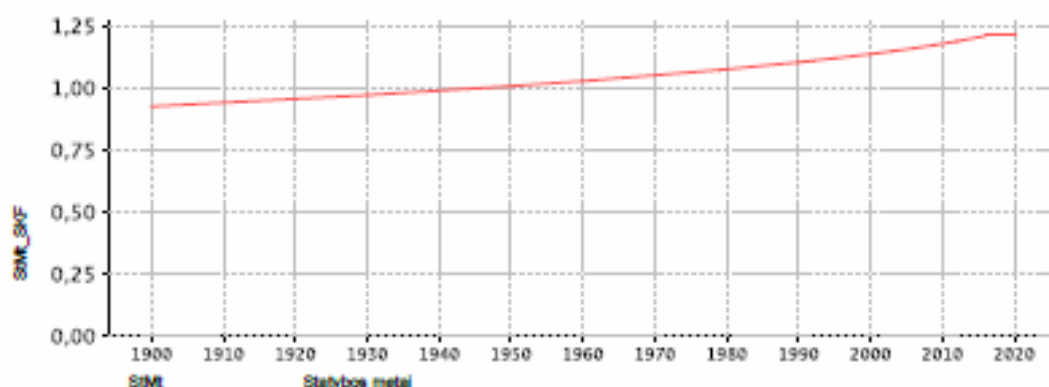
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.9	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Vandentiekis	Laipnis: Vad_BIN			Pagrindas: 0.82	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	2.78
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	1.82
----------------	----------	------



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Ramo%	Ramonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Uzim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Ramo%	Ramonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Uzim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

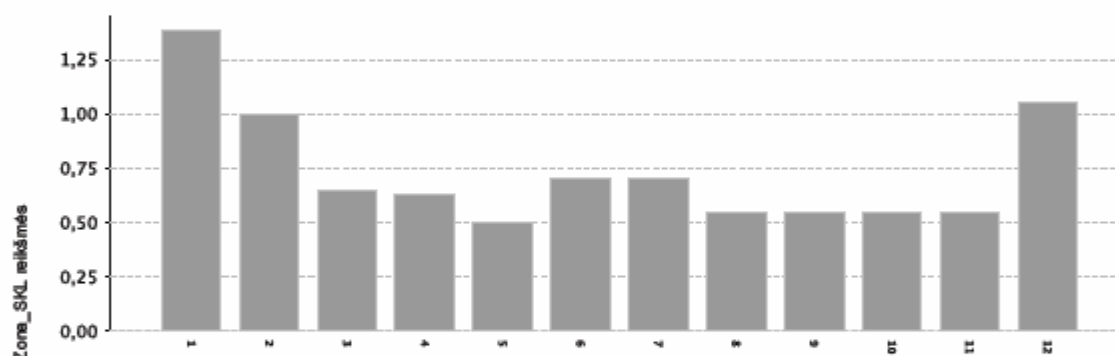
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6100. $Pask_SKL^{(1,25)} \times Zona_SKL^{(0,88)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times Auk_SKL^{(1,01)} \times (0,9)^{Šl_BIN} \times (0,82)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(2,78)} \times StMt_SKF^{(1,82)} \times 4,05$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.25	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.97		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.98	Blokeliai	0.93
Gelžbetonio plokštės	0.9	Kitos medžiagos	0.6	Medis su karkasu	0.63
Metalas su karkasu	1.07	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	1.04
Plastikas su karkasu	0.8	Plytos	1.0	Rąstai	0.86
Stiklas su karkasu	1.07				

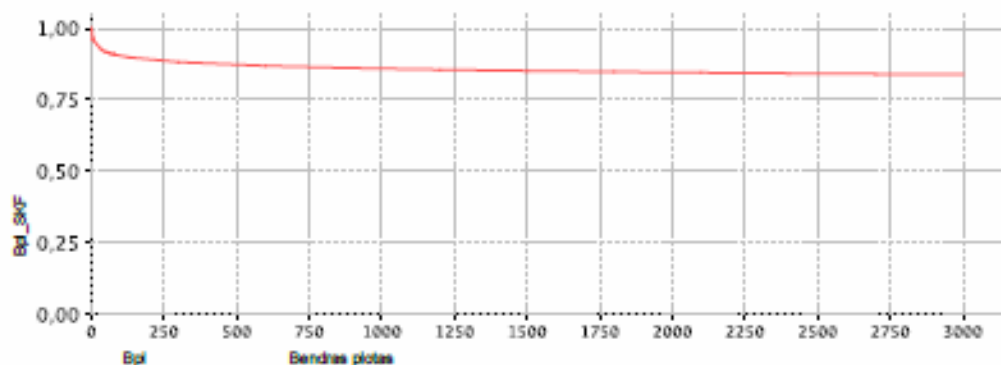
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.01	
0-0	0.9	1-1	1.0	2-2	0.85
3-9	0.8				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.9	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

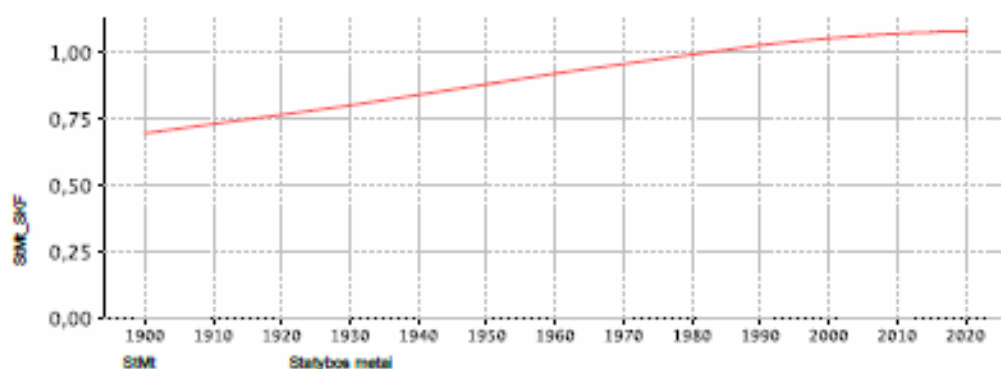
Sūdymas		Laipnis: Šl_BEN		Pagrindas: 0.91	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Vandentiekis		Laipnis: Vnd_BEN		Pagrindas: 0.94	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Nėra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		3.07	
----------------	--	---------	--	------	--



Statybos metai		SdMt_SKF		3.6	
----------------	--	----------	--	-----	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Maitinimo	
Drau%	Drandimo išlaidų procentas		0,05
r	Kapitalizavimo norma		10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas		0,8
Ramo%	Ramonto išlaidų procentas		2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas		2
Utim%	Užtūrinimo procentas		70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas		0,84
Paskirtis:		Paslaugų	
Drau%	Drandimo išlaidų procentas		0,05
r	Kapitalizavimo norma		10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas		0,8

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84

6. Alytaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO IR SUMAŽINTŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ TAIKYMO

2014 m. gegužės 29 d. Nr. T-157

Alytus

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 2, 3 ir 4 dalimis, Alytaus miesto savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a** :

1. Nustatyti 2015 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifą – 1,0 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

2. Nustatyti Alytaus mieste veikiantiems smulkiojo ir vidutinio verslo subjektams sumažintus nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

2.1. 0,5 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės – verslininkų ir labai mažų įmonių, atitinkančių Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatymo reikalavimus, nekilnojamajam turtui, kuriame vykdoma ūkinė-komercinė veikla;

2.2. 0,65 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės – mažų įmonių, atitinkančių Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatymo reikalavimus, nekilnojamajam turtui, kuriame vykdoma ūkinė-komercinė veikla;

2.3. 0,8 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės – vidutinių įmonių, atitinkančių Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatymo reikalavimus, nekilnojamajam turtui, kuriame vykdoma ūkinė-komercinė veikla.

3. Smulkiojo ir vidutinio verslo subjekto statusas nustatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatymo nuostatas pagal metų, už kuriuos teikiama nekilnojamojo turto deklaracija, duomenis.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Jurgis Krasnickas

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 Alytaus filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 10 d. buvo skelbta leidinyje „Alytaus naujienos“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:
Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Alytaus filialo direktoriaus pavaduotoja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001514)

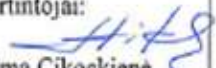


Vilma Kalendauskaitė

Alma Cikockienė

Vilma Monkeliūnienė

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

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
	2015-09-21 2015-10-02			Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene metu pastabų ir pasiūlymų negauta. Du interesantai telefonu domėjosi apie komercinio turto kitimo tendencijas ir būsimas mokestines vertes.	
					Nekilnojamojo turto vertintojai:  Alma Cikockienė Vilma Monkeiliūnienė 

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

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Alytaus miesto savivaldybė 2015-10-09 atsiuntė raštą Nr.SD-8098 (6.17), kuriame pritaria statinių masinio vertinimo rezultatams.

Alytaus filialo direktoriaus pavaduotoja

Vilma Kalendauskaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001514)

Vilma Monkeliūnienė



LIEJUVIŲ RESPUBLIKA
VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
ALYTAUS FILIALAS

GAUTA

2015-10-08 Nr. 10
2015-09-10 Nr. 10

ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Budžetinė įstaiga, Rotašės a. 4, LT-62504 Alytus, tel. (8 315) 55 102, faks. (8 315) 55 192,
el. p. alytus@alytus.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188706935

VĮ Registrų centrui
Pušyno g. 51
62143 Alytus

2015-10 - 08 Nr. 10 - 8098/6.14
I 2015-09-10 Nr. (2.1.10) ALS-1540

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO

Pritariame pateiktiems žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatams.

Administracijos direktorius

Vytautas Jastremskas

Virginija Auruškevičienė, tel. (8 315) 55 182, el. p. virginija.auruskeviciene@alytus.lt

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



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

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

2015-11-10 Nr. (14.12-01)-5K-1522360)-6K—
12015-10-22 Nr. (1.1.31)S-4911 1508266

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

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

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

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

BC_601 masinio vertinimo_2012 11 09

Biudžetinė įstaiga
Lukitkių 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