

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 RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-33-11**

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

Alytus, 2015

Ataskaitos lapų skaičius – 85, iš jų priedai – 34.

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 ALYTAUS RAJONO 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	11
2.1.4. Įmonės	11
2.1.5. Nedarbo lygis	12
2.1.6. Investicijos	12
2.2. Statinių statistiniai duomenys	13
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	17
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	18
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	20
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	20
4.2. Laiko pataisa	23
4.3. Vietos įtakos įvertinimas	24
4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	24
4.3.2. Zonų aprašymas	25
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	26
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	27
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	29
4.4.3. Rinkos modeliavimas	30
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	30
4.5. Statybos metų įtaka	30
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	30
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	30
5.1.1. Rinkos duomenų patikra	32
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	32
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	33
5.1.4. Alytaus r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	34
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	34
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas	35
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas	37
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	39
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	41

7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	41
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	42
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	44
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	46
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	46
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	47
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	49
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	50
10. PRIEDAI	52
1. Alytaus r.sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	53
2. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.....	54
3. Vertinimo modeliai pajamų metodu	76
4. Alytaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	81
5. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.....	82
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	84
8. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų	85

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

Alytaus rajono 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 vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000144);

Vilma Monkeliūnienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnojamojo turto 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 r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005 06 01	2006 01 01
2.	Alytaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12	2006 06 01	2007 02 01
3.	Alytaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12	2007 06 01	2008 05 01
4.	Alytaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7	2008 06 01	2009 02 01
5.	Alytaus r. 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 r. 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 r. 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 r. 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 r. savivaldybės	VĮ Registrų centro direktoriaus	2013 08 01	2014 01 01

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292		
10.	Alytaus r. 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 ALYTAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Alytaus r. savivaldybė yra pietinėje Lietuvos Respublikos dalyje (Pav. 2.1.1, žym. balta spalva), išsidėsčiusi aplink Alytaus miesto savivaldybę. Vakaruose ribojasi su Marijampolės, šiaurėje – su Prienų ir Birštono, rytuose – su Trakų, pietuose – su Lazdijų, Druskininkų, Varėnos rajonų

savivaldybėmis. Savivaldybės centras Alytaus miestas. Tai didžiausias Dzūkijos miestas, šeštas pagal dydį Lietuvos miestas, išsidėstęs abipus Nemuno upės. Atstumas nuo Alytaus m. iki Vilniaus m. - 116 km, iki Kauno m. – 69 km, iki Klaipėdos m. – 292 m, iki Lenkijos sienos – 56 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 107 km, iki Baltarusijos sienos – 67 km, iki Latvijos sienos – 280 km.

Per Alytaus rajoną teka didžiausia Lietuvos upė Nemunas su savo intakais ir daug mažesnių upelių. Rajone daugiau kaip 70 ežerų, didžiausi iš jų – Didžiulis, Žuvintas, Obelija ir Gilutis. Vandenyys sudaro 5,3 proc., miškai - 21.8 proc. savivaldybės ploto. Alytaus rajone yra nemažai saugomų teritorijų. Alytaus rajonas išsiskiria turtingu kultūros paveldu.



2.1.1 pav. Alytaus r. sav. geografinė vieta¹

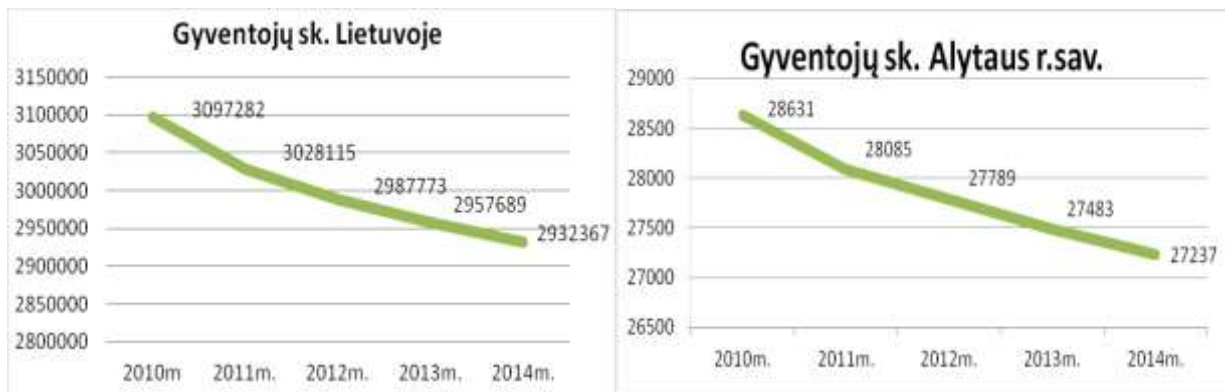
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Alytaus rajono plotas yra 140,394 tūkst. ha t. y. 25,9 proc. Alytaus apskrities teritorijos. Alytaus rajono savivaldybėje yra du miestai – Daugai ir Simnas. Savivaldybės teritorija suskirstyta į 11 seniūnijų: Alytaus, Alovės, Butrimonių, Daugų, Krokialaukio, Miroslovo, Nemunaičio, Pivašiūnų, Punios, Raitininkų, Simno.²

2.1.1. Gyventojų skaičius

Alytaus rajono gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolatos mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 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., o Alytaus rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 4,87 proc.

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

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



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

Alytaus rajono savivaldybėje 2015 m. pradžioje gyveno 27 126 gyventojai. Daugų mieste gyvena 1 069, kurie sudaro – 3,94 proc. Alytaus rajono savivaldybės gyventojų. Simno mieste gyvena 1 427, kurie sudaro – 5,26 proc. rajono gyventojų, likusioje kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 24 630 (90,80 proc.). Darbingo amžiaus gyventojų dalis Alytaus rajone 2015 m. pradžioje sudarė 59,8 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 nuolatiniams šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55 009, o jau 2014 – 85 709 žmonės. Alytaus rajono savivaldybėje didžiausiais emigrantų skaičius buvo 2010 metais siekė – 1 328. Po 2011 metų emigracijos mastai ženkliai sumažėjo. 2011 m. atvyko daugiau gyventojų, negu išvyko atitinkamai 870 ir 868. 2014 metais išvyko 908 žmonės. Lyginant su 2010 m. per šį laikotarpį išvyko 31,6 proc. mažiau gyventojų. Didėja imigrantų skaičius. 2010 m. į Alytaus rajono savivaldybę atvyko 723 žmonės, kai tuo tarpu 2014 m. – 885.

³ Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/lt/>

⁴ Ibid

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

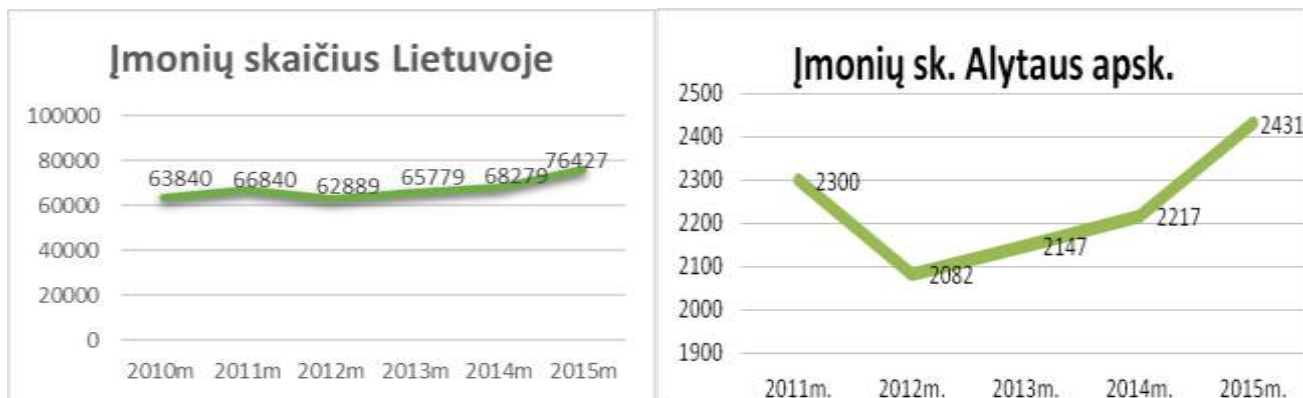
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 proc. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento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

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.

Pagal 2015 m. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Alytaus rajono savivaldybėje buvo 298 veikiančios įmonės. Savivaldybėje labiausiai išvystytas paslaugų sektorius (59,7 proc. visų

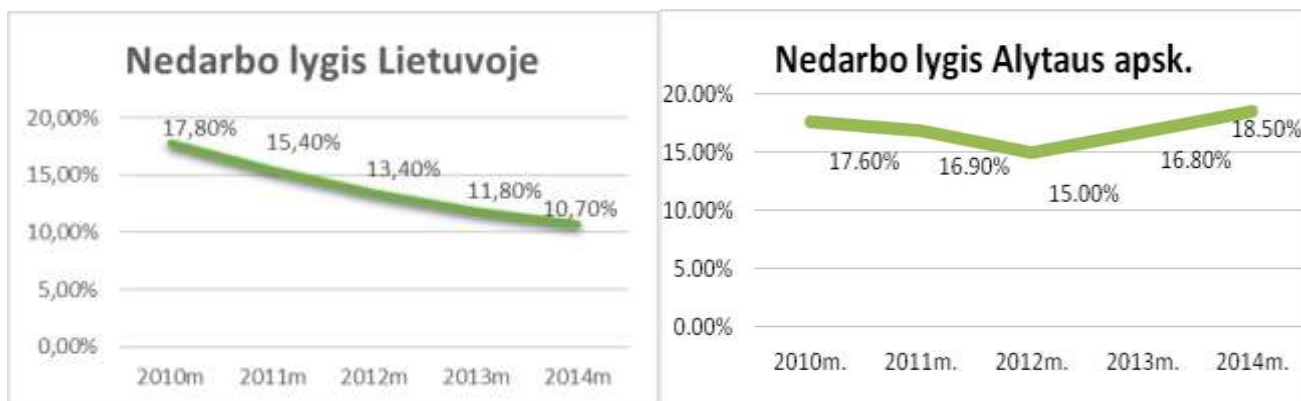
⁵ Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/lt/>

⁶ *Ibid*

veikiančių įmonių), sukuriantis daugiausia darbo vietų. Didelę dalį veikiančių įmonių sudaro įmonės, užsiimančios didmenine ir mažmenine prekyba, transporto priemonių ir motociklų remontu (107 įmonės). Savivaldybėje nemaža dalis įmonių yra užsienio kapitalo, tačiau produkcijai pagaminti yra naudojama vietiniai gamtos ištekliai. Alytaus rajono savivaldybės pramonės plėtrą atspindi baldų, durų ir langų, plastiko ir akmens gaminių, mėsos ir žuvies produktų gamyba.

Pagal teisinę formą, 2014 m. Alytaus r. savivaldybėje daugumą veikiančių ūkio subjektų yra uždarnosios akcinės bendrovės (162), o mažiausia yra savivaldybių įmonių, šeimynų, profesinių sąjungų, tradicinių bendruomenių ir bendrijų ir kooperatinių bendrovių. Alytaus rajono savivaldybėje taip pat veikia 86 individualios įmonės, 5 žemės ūkio bendrovės.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁷

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 17,8 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 2014m. nedarbas siekia –18,50 proc., kai tuo tarpu šalyje jis tik – 10,70 proc. Alytaus apskrities nedarbo lygis per visą laikotarpį viršijo 15 proc., tik 2012 m. buvo mažiausias ir siekė 15 proc.

Alytaus rajono savivaldybėje 2015 m. liepos mėn. buvo registruota 2,3 tūkst. bedarbių. Lyginant su kitomis Alytaus apskrities savivaldybėmis, pagal nedarbo lygį Alytaus rajono savivaldybė užima antrą vietą po Alytaus miesto. Pagal nedarbo lygį tarp darbingų amžiaus gyventojų, Alytaus rajonas apskrityje užima pirmą vietą. Daugelis pramonės įmonių čia bankrutavusios, kelionės į darbą pabrangusios, o dažnai darbdavių mokami minimalūs atlyginimai ar bedarbiams – socialinės išmokos jų dirbti neskatina. Pagal oficialią statistiką, maždaug 40 procentų Alytaus rajono gyventojų, kurie yra registruoti darbo biržoje, yra niekada nedirbę, o dar apie trečdalis nedirbę dvejus ir daugiau metų. Alytaus rajone didžiausias darbdavys – Alytaus rajono savivaldybė, įdarbinanti žmones jai priklausančiose įstaigose.

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.

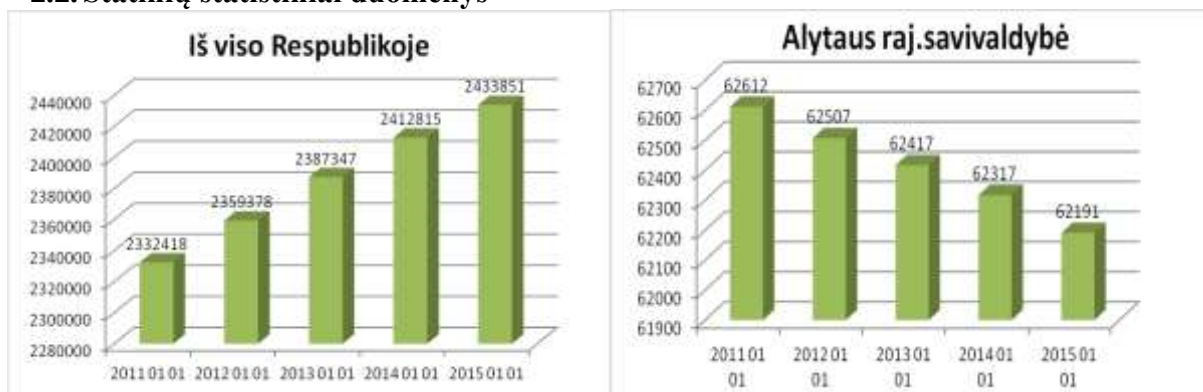
2.1.6. Investicijos

Alytaus rajone padidėjo individualių įmonių registracija, ji dinamiškiausia tarp apskrities savivaldybių. Tačiau nei puiki Alytaus rajono geografinė padėtis (netoli Lenkijos, Baltarusijos siena, gerai išvystyta kelių infrastruktūra), nei gražus kraštovaizdis pastaraisiais metais nepritraukia tiek

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

privačių investuotojų. Didinant rajono verslo įmonių konkurencingumą savivaldybėje yra įsteigtas smulkaus ir vidutinio verslo fondas, kurio pagrindiniai tikslai yra gerinti verslo aplinką, skatinti naujų darbo vietų steigimąsi, remti smulkaus ir vidutinio verslo įmones. Savivaldybė remia verslininkus atleisdama juos nuo žemės nuomos mokesčio, arba atidėdama mokėjimo terminą, skatina rajono žemdirbius plėsti ir modernizuoti žemės ūkį ir alternatyvius verslus, jie remiami iš savivaldybės biudžeto pagal Žemės ūkio rėmimo programą. Alytaus rajono savivaldybė investicijų ir plėtros srityje orientuojasi į viešosios infrastruktūros, verslo, turizmo ir žemės ūkio plėtrą, modernios ir saugios visuomenės kūrimą. Savivaldybė remia smulkaus ir vidutinio verslo kūrimą (SVV fondas), jaunimo ir kaimo bendruomenių projektus. Vykdomi bendri projektai su užsienio partneriais. Įgyvendinami Daugų ir Simno miestų kompleksinės plėtros projektai. Simne rekonstruoti kultūros namai, atnaujinamas parkas, asfaltuotos gatvės. Dauguose įrengiamas modernus paplūdimys, rekonstruojama miesto aikštė su aplinkinėm gatvėm ir šaligatviais. Rekonstruota ir bendruomenės poreikiams pritaikyta Daugų verslo mokyklos aktų salė. Rajone didelis dėmesys skiriamas aplinkosaugai, gerinama vandentvarka.⁸

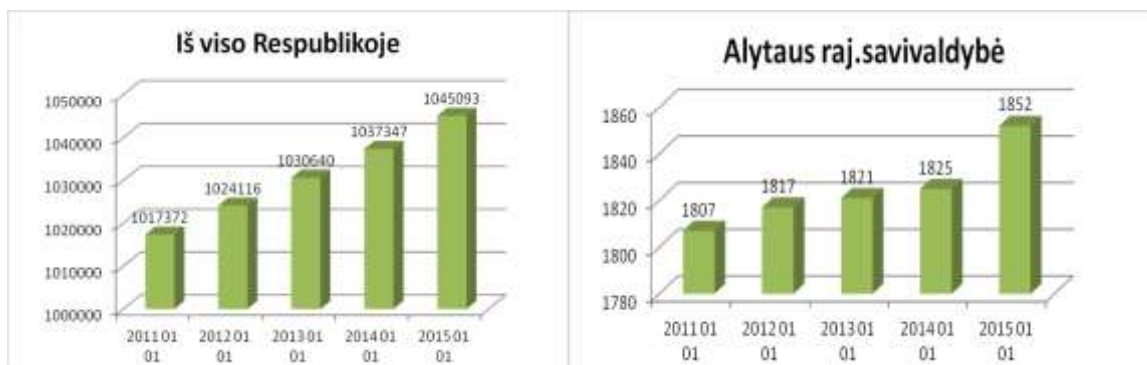
2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika⁹

Registų 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 rajono savivaldybėje per paskutinius penkerius metus įregistruotų statinių skaičius pastoviai mažėja. Mažėjimas nėra ženklus, nesiekia nei 0,5 proc. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 0,20 proc. mažesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Mažiausias pokytis tarp įregistruotų statinių buvo per 2012 metus. Tada pokytis siekė 0,14 proc.



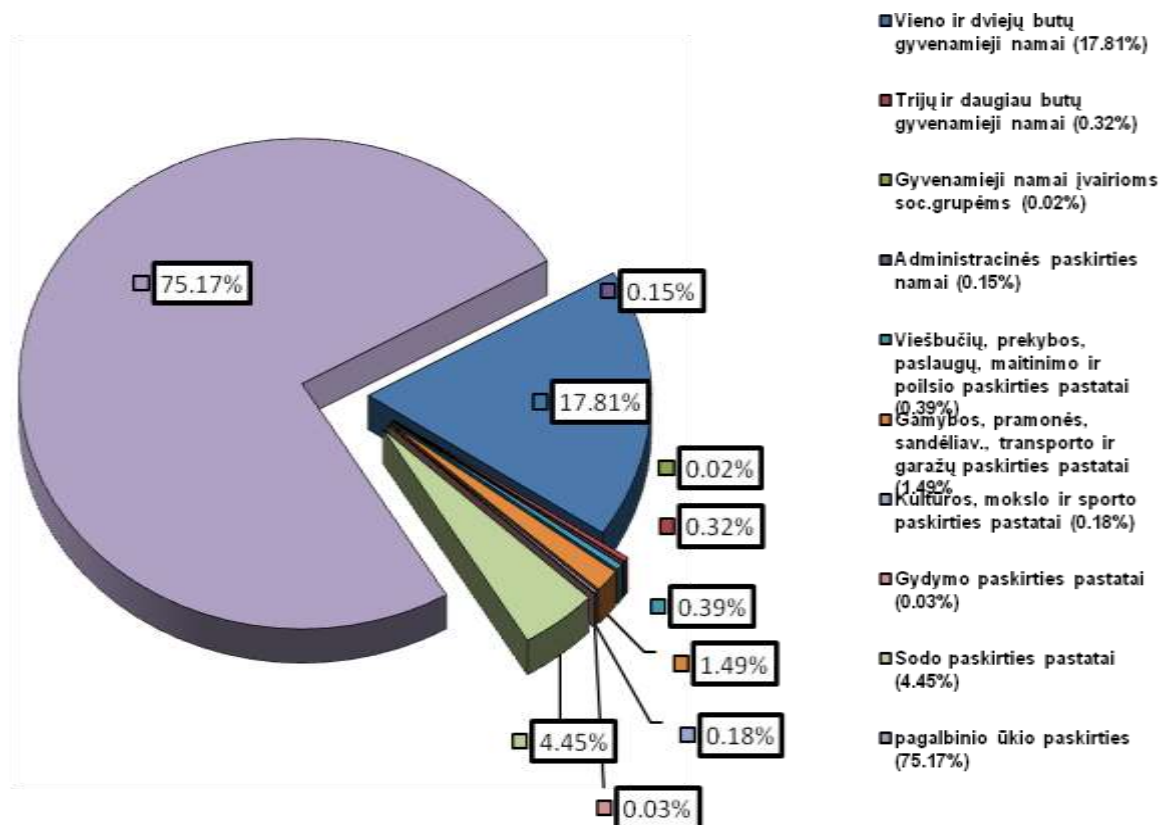
2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁰

⁸ Alytaus rajono savivaldybė [interaktyvus]. Alytus, 2015 [žiūrėta 2015-08-01]. Prieiga per internetą: <http://www.arsa.lt/>

⁹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

¹⁰ Ibid

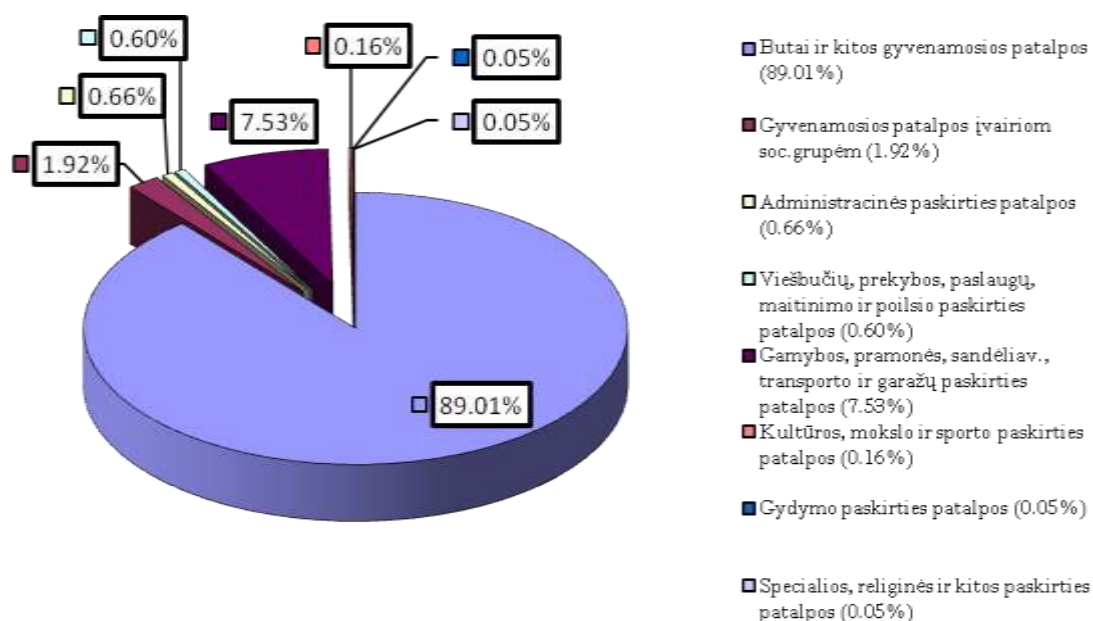
Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65 proc. Per 2014 metus patalpų skaičius padidėjo 0,75 proc., o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 proc. Alytaus rajono savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičius kas metus didėja nežymiai. Tik per 2014 metus patalpų skaičius padidėjo 1,48 proc., o per kitus laikotarpius siekdavo apie 0,22 proc. Per 2011 metus šis pokytis siekė - 0,55 proc.



2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Alytaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹¹

Alytaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų. Jų yra 46070, o tai sudaro 75,17 proc. visų statinių. Vienos ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų buvo 10915. Taip pat gana daug užregistruota gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų, bei trijų ir daugiau gyvenamųjų namų paskirties pastatų. Jų yra atitinkamai 916 ir 195. Sodų paskirties pastatų užregistruota 2725. Vieno procento nesiekia gydymo paskirties pastatai, bei gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms. Jų užregistruota 18 ir 13. Taip pat ne itin daug užregistruota viešbučių, prekybos, paslaugų maitinimo ir poilsio, administracinės, bei kultūros ir mokslo paskirties pastatų. Jų atitinkamai fiksuota 238, 89, bei 108.

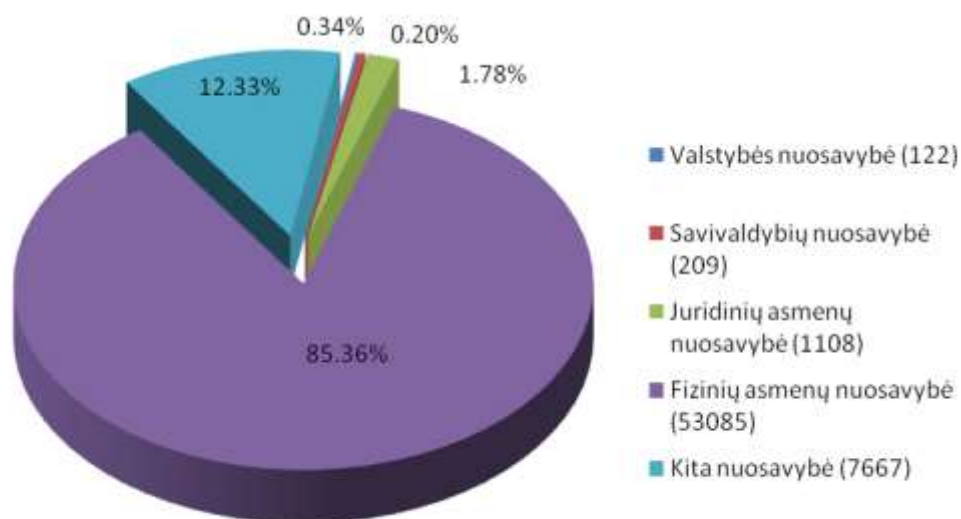
¹¹ **Šaltinis.** Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015.



2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Alytaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹²

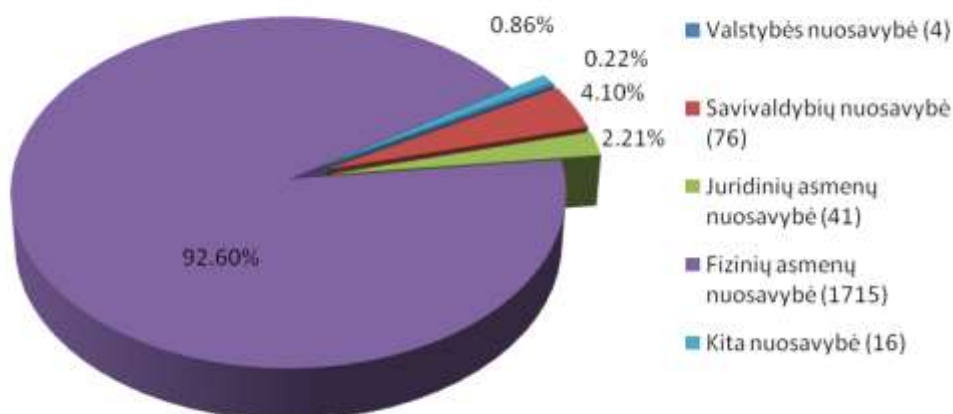
Alytaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Jų buvo 1620. Gana nedaug užregistruota gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 137 patalpos. Palyginti nedaug įregistruota kultūros mokslo ir sporto paskirties patalpų. Jų buvo tik po 3. Pagalbinio ūkio paskirties patalpų nėra užregistruotos nė vienos. Vieno procento nesiekia gydymo, administracinės, bei viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirčių patalpos. Jų buvo atitinkamai 1, 12 ir 11. Gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms buvo užregistruota 35. Specialios, religinės ir kitos paskirties užregistruota 1 patalpa.

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



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

Alytaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net virš 80 proc. įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Jų viso 53085. Taip pat gana daug įregistruota kitos nuosavybės patalpų - 7667. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 122 ir 209. Įregistruota tik 1,78 proc. juridinių asmenų nuosavybės pastatų, t.y. 1108 pastatai.



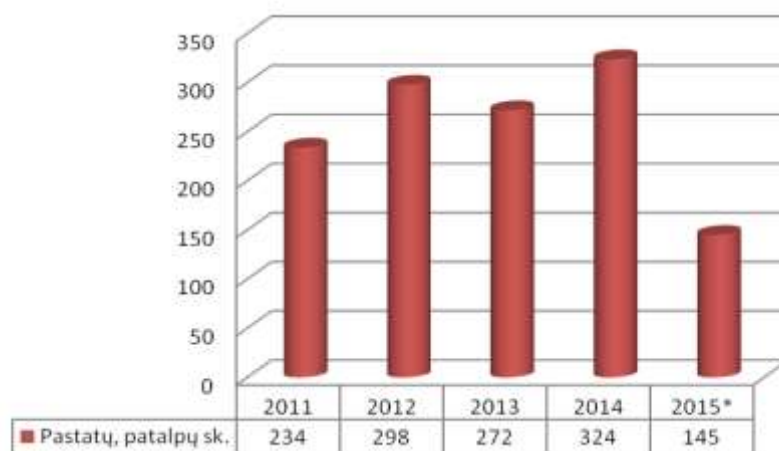
2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Alytaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

Alytaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 92,60 proc., įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų 1715. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 4. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 41 ir 76. Kitos nuosavybės patalpų buvo 16.

¹³ Šaltinis. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015.

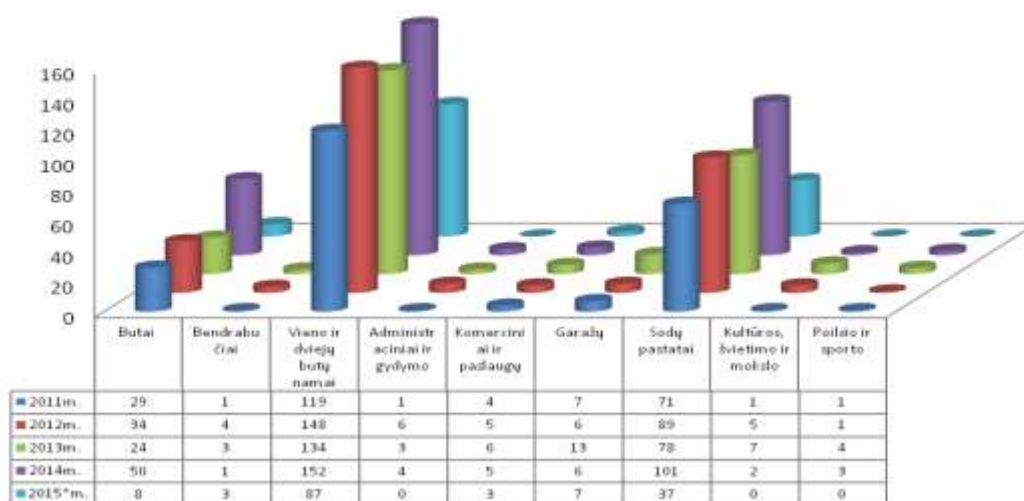
¹⁴ Ibid

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.2.7 pav. 2011–2015* m. Alytaus r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁵

Alytaus rajono savivaldybėje pastebima pastatų ir patalpų pardavimų svyravimo tendencija. Pardavimai buvo mažiausi 2011 m., 2012m. pardavimų skaičius išaugo 27,4 proc. 2013m. vėl pastebimas pardavimų skaičiaus sumažėjimas, kuris siekia - 8,72 proc. 2014 m. pardavimų skaičius pats didžiausias per nagrinėjamą laikotarpį ir siekia 324 sandorius. 2015 metas, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 145 sandorių, t.y. apie 45 proc. 2014 metais įregistruotų sandorių.



2.2.8 pav. 2011–2015* m. Alytaus r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁶

Alytaus rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais daugiausia parduodama vieno ir dviejų butų namų vidutiniškai 138 sandorių per metus, kas sudaro 49,17 proc. visų pardavimų. Antroje vietoje paklausiausi sėdų pastatai, vidutiniškai įvyksta 85 sandoriai per metus. Jų per visą laikotarpį parduota 30,01 proc. Butų parduota 12,01 proc. lyginant su visais

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

¹⁵Šaltinis. VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė

¹⁶Ibid.

pardavimais, vidutiniškai 34 sandoriai per metus. Administracinės ir gydymo, bei komercinės ir paslaugų paskirčių sandorių skaičius išlieka ne itin aukštas, siekia 1,19 proc. ir 1,78 proc. visų sandorių, vidutiniškai atitinkamai 4 ir 5 sandoriai. Mažiausiai sandorių yra susijusių su poilsio ir sporto vidutiniškai 2 sandoriai per metus, t.y. apie 0,79 proc. Mažai įvykę sandorių bendrabučių ir kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių, siekia 0,80 proc. ir 1,32 proc. Atitinkamai vidutiniškai 2 ir 4 sandoriai per metus. Garažų paskirties pastatų vidutiniškai 8 sandoriai per metus, kas sudaro – 2,91 proc. Lyginant 2013 ir 2014 metus sandorių skaičius keitėsi gan ženkliai, ypač vieno ir dviejų butų namų – 18, sodų pastatų – 23, butų – 26. Kitų paskirčių pastatų sandoriai išliko panašūs, o kai kurių paskirčių tokių kaip garažų, kultūros, švietimo ir mokslo, bendrabučių net sumažėjo, atitinkamai 7, 5 ir 2 sandoriais.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

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

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

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

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

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

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

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

$$OV = GP / r;$$

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

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

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

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

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

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip 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.

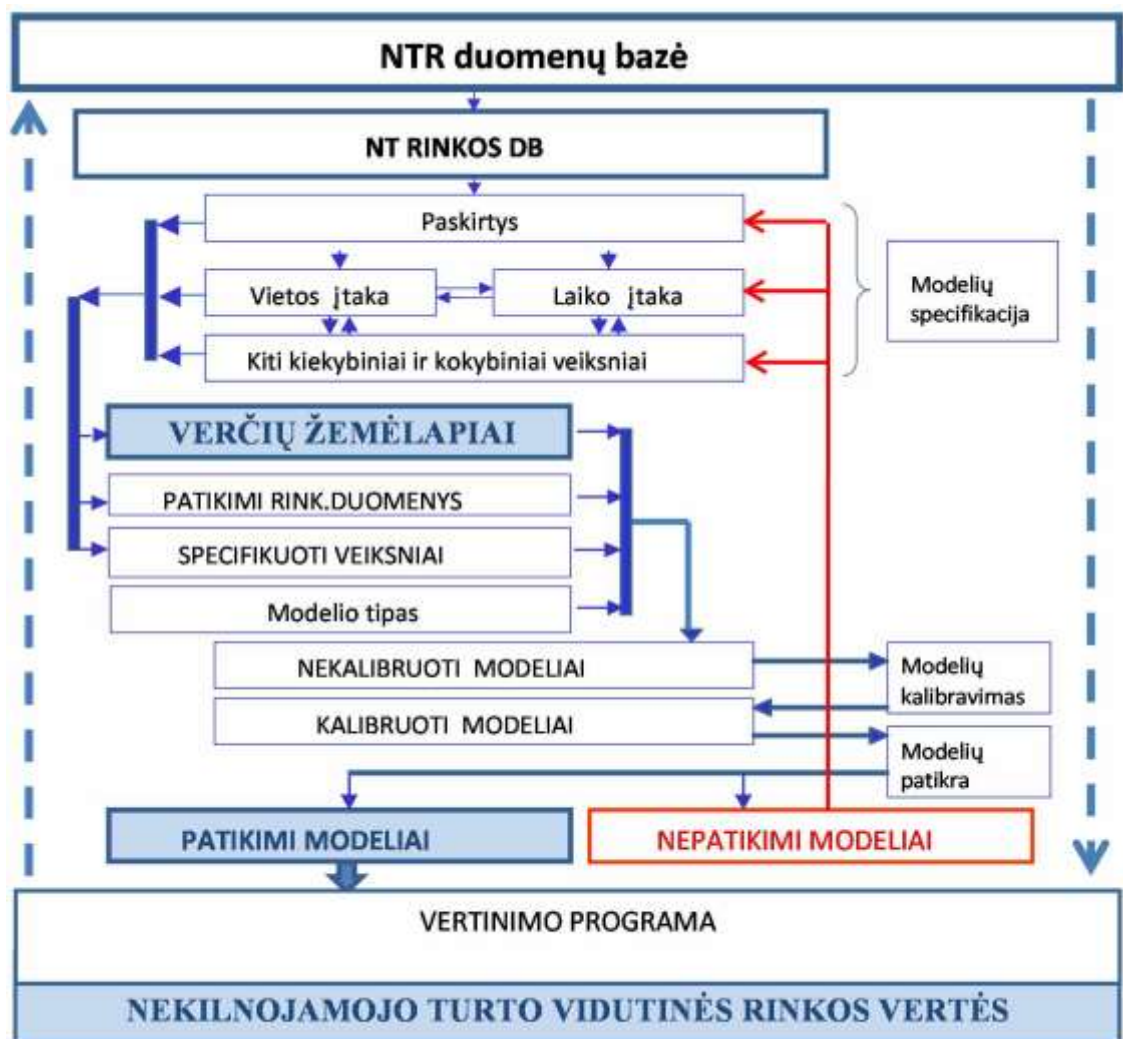
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko 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:

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

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

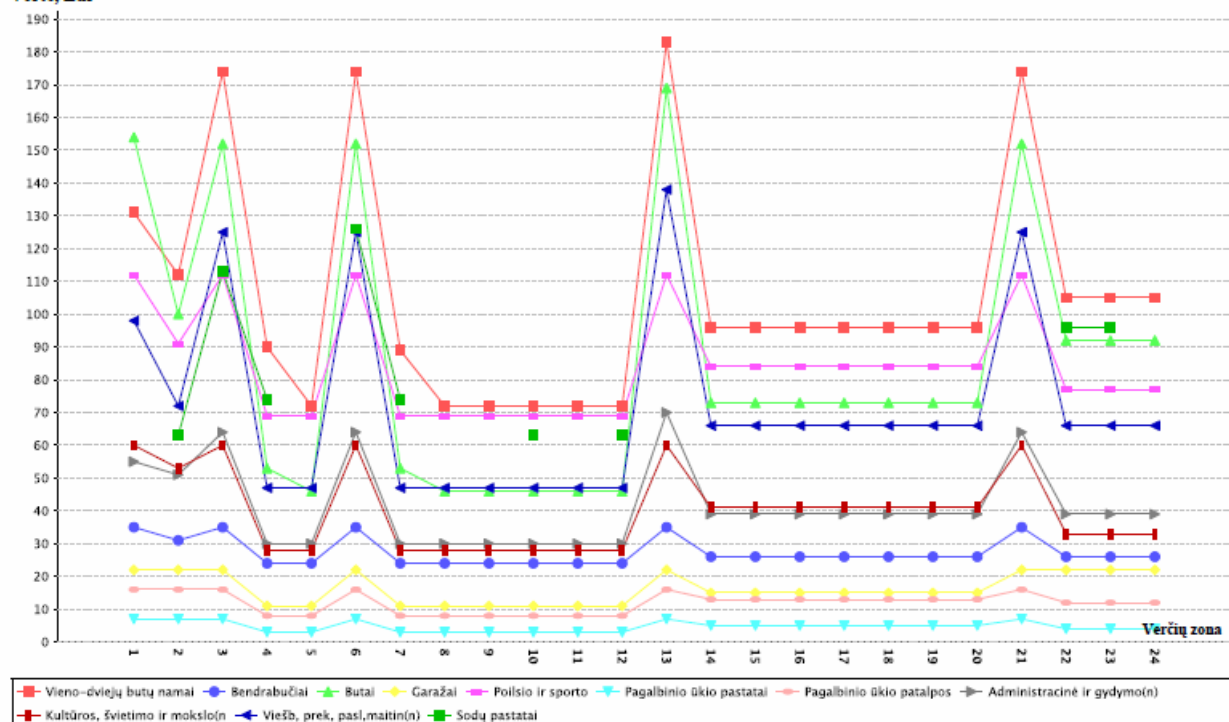
Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas *modelio kalibravimas*. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą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

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

Alytaus r. sav.

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

Vertė, Eur

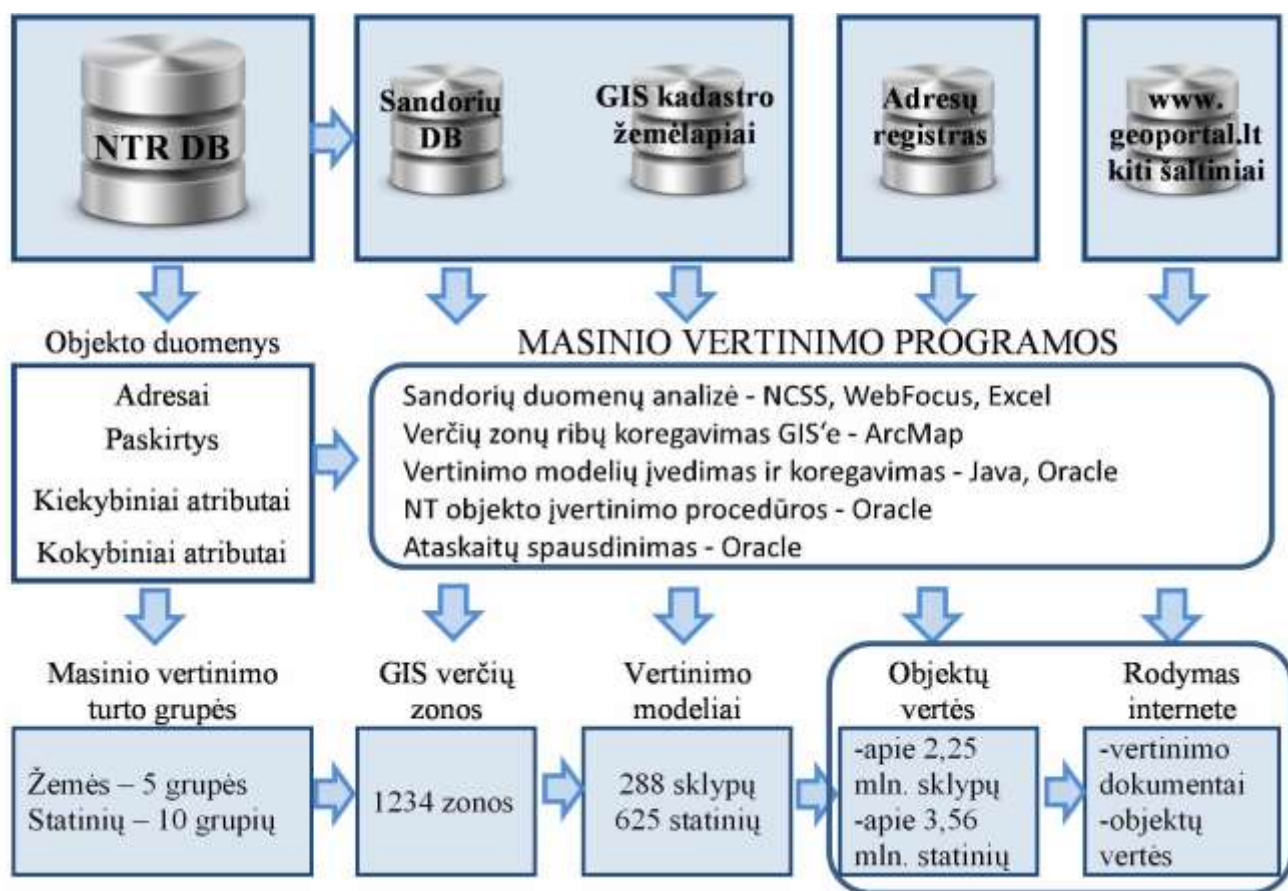


4.2. pav. Alytaus r. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Alytaus r 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;
- dauginarė regresinė analizė.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alytaus r. 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.

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

4.3.2. Zonų aprašymas

2. Alytaus rajono savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
2.1	Daugų m.
2.2	Simno m.
2.3	Alytaus sen. Užubalių k., Likiškėlių k., Likiškių k., Jurgiškių k., Radžiūnų k.
2.4	Alytaus sen. kaimai, išskyrus teritorijas, išvardintas 2.3, 2.13, 2.21, 2.22 ir 2.23 p.; Krokialaukio sen. Arminų II k., Duselninkų k., Ūdrijos k., Jackonių k., Barkūniškio k., Pakašavo k., Kabinių k., Svirniškių k.; Miroslavo sen. Vovų k., Laburdiškių k., Rožučių k., Mančiūnų k., Kurnėnų k., Burbiškių k., Geistarų k., Geistariškių k.
2.5	Punios sen. kaimai, išskyrus 2.6, 2.7 ir 2.24 p.
2.6	Nemunaičio sen. Užupių k.; Alovės sen. Jurkionių k., Alytaus k., Muiželėnų k., Kaniūkų k.; Punios sen. Panemuninkėlių k., Medukštos k.
2.7	Alovės sen., išskyrus 2.6, 2.24 ir 2.16 p. nurodytas teritorijas; Pivašiūnų sen. Bazorų k., Karkliniškių k., Juočiškių k., Žemaitėlių k., Miknolesų k., Gervėnų k.; Punios sen. Strielčių k., Gajauciškių k., Norgeliškių k., Vaisodžių k., Raganiškių k., Padvariškių, Vaišupio vs.; Nemunaičio sen. Balninkų k.
2.8	Butrimonių sen.; Pivašiūnų sen., išskyrus 2.7, 2.14 ir 2.15 p. nurodytas teritorijas.
2.9	Daugų sen., išskyrus Daugų m.
2.10	Miroslavo sen.; Krokialaukio sen.; Nemunaičio sen., išskyrus 2.4, 2.7, 2.17, 2.19 ir 2.20 p. nurodytas teritorijas.
2.11	Raitininkų sen., išskyrus Ryliškių k.
2.12	Simno sen., išskyrus Simno m.
2.13	Miklusėnų k.
2.14	Butrimonių mstl.
2.15	Pivašiūnų k.
2.16	Alovės k.
2.17	Nemunaičio mstl.
2.18	Ryliškių k.
2.19	Miroslavo k.
2.20	Krokialaukio mstl.
2.21	Alytaus sen. Bakšių k., Jasunskų k., Navickų k., Žaunieriškių k.

2.22	Alytaus sen. Butkūnų k., Butrimiškių k., Daugirdėlių k., Kaniūkų k., Kriaunių k., Kibirkščių k., Luksnėnų k., Paplanskių k., Praniūnų k., Rumbonių k., Rutkos k., Zaidų k.
2.23	Alytaus sen. Talokių k., Norūnų k.
2.24	Alovės sen. Venciūnų k., Takniškių k., Ulyškų k., Skernės k., Poteronių k.; Punios sen. Vaidaugų k., Žiūkų k.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Alytaus rajono savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 24 verčių zonos.

2.1. zonos priklauso Daugai. Jame nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Tai viena seniausių vietovių Lietuvoje. Pirmą kartą miestelis paminėtas Kryžiuočių kronikų aprašymuose 1384 m. Jis įsikūręs 20 km į rytus nuo Alytaus ir tiek pat į šiaurės vakarus nuo Varėnos centro. Tai seniūnijos centras. Šalia miesto yra Didžiulio ežeras. Mieste stovi bažnyčia, yra vidurinė mokykla, meno mokykla, Daugų žemės ūkio mokykla, vaikų darželis, paštas, kultūros namai, biblioteka, poliklinika ir ligoninė, daug prekybos ir kitų įmonių. Šioje zonoje vyrauja nuosavų namų kvartalas. Išvystyta infrastruktūra.

2.2. zona. Priklauso Simno miestas. Jis išskirtas, nes jam būdingas aukštesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančia kaimiška teritorija. Simno miestas įsikūręs 24 km į vakarus nuo Alytaus m., šalia kelio Alytus-Marijampolė. Tai seniūnijos centras, urbanistikos paminklas. Miestas įsikūręs prie Simno (šiaurėje) ir Gilučio (vakaruose) ežerų, o pietuose Spernios tvenkiniai. Simne įsikūrę prekybos ir paslaugų centrai, mokyklos, slaugos ligoninė, bažnyčia. Išvystyta infrastruktūra. Gyventojai verčiasi žemės ūkio produktų gamyba, gyventojų aptarnavimu, žuvivaisa, melioracija, statyba, siuvimu.

2.3. zona. Sudaro Alytaus rajono kaimai juosiantys vakarinę miesto dalį. Juose nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis kaimiškėmis teritorijomis, bet mažesnis už šalia esantį miestą. Kainos ir toliau išlieka gana aukštos, nes zona ribojasi su miesto teritorija, geras susisiekimas su juo.

2.4. zona. Priklauso dalis Alytaus bei Krokialaukio seniūnijų kaimų. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančia 2.22. zona. Šią zoną suformavo arti esantis miestas, ribojimasis su Prienų r. savivaldybe, palyginti aukštas žemės našumo balas.

2.5. zona. Priklauso dalis Punios seniūnijos kaimų. Žemesnį kainų lygį suformavo mažesnę našumo balą turinčios žemės lyginant su šalia esančiomis zonomis 2.4. ir 2.7., didesnis atstumas iki miesto. Nekilnojamas turtas nėra toks paklausus, rinka mažiau aktyvi.

2.6. zona. Sudaro kaimai juosiantys rytinę miesto dalį. Aukštą žemės kainų lygį nulėmė arti esantis Alytaus miestas. Šioje zonoje didelę paklausą turi sodininkų bendrijų narių žemės. Dalis miestiečių, negalėdami pragyventi mieste, persikelia į sodininkų bendrijas. Paklausūs sodo pastatai tinkami gyventi žiemą. Šiuo laikotarpiu jaučiamas rinkos atsigavimas.

2.7. zona. Tai Alovės seniūnijos ir dalis Punios seniūnijos kaimų. Ši zona išsiskiria didesniu žemės kainų lygiu, palyginti su žemės kainomis 2.9., 2.10. ir 2.5. zonomis, bet kainų lygis mažesnis negu priemiestinėse 2.6. ir 2.24. zonose. Ši zona išsiplėtė, prisijungė dalis Punios seniūnijos kaimų – tam turėjo įtakos pastatytas tiltas per Nemuną, geras susisiekimas su miestu. Rinka lyginant su kitomis zonomis aktyvi. Aukštesnį kainų lygį suformavo arti esantis miestas, didesnę našumo balą turinčios žemės.

2.8. zona. Šią zoną sudaro Butrimonių ir Pivašiūnų seniūnijos kaimai. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis. Tam įtakos turėjo atstumas iki miesto,

žemesnis našumo balas, prastas susisieikimas su rajono centru. Žemės ūkio paskirties žemės vidutinė rinkos vertė mažesnė negu kitose zonose. Tai priklauso ir nuo vietos kurioje yra sklypas, nuo našumo balo.

2.9. zona. Sudaro Daugų seniūnijos kaimai. Aukštesnį kainų lygį, lyginant su 2.8. zona, suformavo neblogas susisieikimas su rajono centru. Seniūnijoje gausu ežerų, kurie traukia poilsiautojus. Ši zona patraukli rekreaciniu požiūriu.

2.10. zona. Zona apimanti didžiausią rajono teritoriją. Į ją patenka trijų seniūnijų kaimai: Miroslavo, Nemunaičio, dalies Krokialaukio. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis lyginant su priemiestinėmis zonomis. Didelę reikšmę tam turėjo didesnis atstumas ir prastesnis susisieikimas su rajono centru. Zona nutolusi apie 10-20 km nuo miesto. Dirbamos žemės vieno ha vidutinė rinkos vertė priklauso nuo sklypo dydžio, našumo balo.

2.11. zona. Sudaro Raitininkų seniūnijos kaimai. Ši zona sudaryta todėl, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra žemesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Rinka nėra aktyvi. Šią zoną suformavo tolesnis atstumas iki Alytaus miesto, prastesnis susisieikimas su juo, žemas našumo balas, miškų gausumas. Ši zona patraukli rekreaciniu požiūriu, gausu miškų, ežerų.

2.12. zona. Sudaro Simno seniūnijos kaimai. Joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Šią zoną suformavo aukštas našumo balas, ribojimasis su Marijampolės savivaldybe. Čia žemės geriausios rajone, todėl rinka šiuo laikotarpiu palyginti aktyvi. Žemės ūkio paskirties žemė perkama, turint tikslą joje ūkininkauti.

2.13. zona. Ją sudaro Miklusėnų kaimas, esantis Alytaus priemiestyje. Ši zona išskirta todėl, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Aukštą kainų lygį nulėmė arti esantis miestas. Čia kursuoja miesto mikroautobusai, todėl labai patogus susisieikimas su miestu. Vyrauja nuosavų namų kvartalas. Taip pat yra nemažai žemės ūkio paskirties žemės sklypų. Pakeitus žemės paskirtį, statomi individualūs namai. Išvystyta infrastruktūra.

2.14.-2.20. Zonas sudaro Butrimonių mstl., Pivašiūnų k., Alovės k., Nemunaičio mstl., Ryliškių k., Miroslavo k., Krokialaukio mstl. Šias zonas sudaro Alytaus rajono savivaldybės seniūnijų centrai. Juose įsikūrę prekybos ir paslaugų centrai, bažnyčios, mokyklos – būtiniausi žmonių poreikiams objektai. Esanti socialinė infrastruktūra ir lemia aukštesnį žemės kainų lygį negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl nurodytos gyvenamosios vietovės yra išskirtos į atskiras verčių zonas.

2.21. Sudaro Alytaus seniūnijos kaimai juosiantys šiaurinę miesto dalį. Juose nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis kaimiškoms teritorijomis, bet mažesnis už šalia esantį miestą. Kainos ir toliau išlieka gana aukštos, nes zona ribojasi su miesto teritorija, geras susisieikimas su juo.

2.22., 2.23. zonos. Sudaro dalis Alytaus seniūnijos kaimų. Jos sudarytos todėl, kad joms būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su priemiestinėmis 2.3. ir 2.21. zonomis. Čia nekilnojamojo turto kainai jau turi įtakos prastesnis susisieikimas su miestu, didesnis atstumas iki jo.

2.24. Zona. Tai dalis Alovės ir Punios seniūnijos kaimų juosiančių brangiausią priemiestinę 2.6. zoną. Ji sudaryta, nes kainų lygis žemesnis lyginant su priemiestine dalimi. Nekilnojamojo turto kainoms įtakos turi atstumas iki miesto, prastesnis susisieikimas su juo.

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

4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 r. 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	635	2	1563	106	136	65
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	148	3	460	100	76	86
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	12	1	136	48	39	40
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	17	1	1149	113	276	26
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	8	40	944	555	391	720
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	15	3	53	15	14	8
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	23	2	4130	245	850	37
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	35	1	52	17	14	15
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	376	3	729	146	97	126

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;
VP – veiklos pajamos per metus;
r – kapitalizavimo normos rodiklis.

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

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

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

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

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

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

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

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

$$((BP * (U\dot{z}im\% / 100)) - (MokV * (NTm\% / 100) + VRV * (Drau\% / 100) + BP * (Vald\% / 100) + BP * (Remo\% / 100))) / (r / 100) * \dot{Z}VK,$$

kur: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} * (BnPl - PgPl * 0.25)) * 12$,

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

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

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

12 – mėnesiai.

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

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

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

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

5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei, ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui

sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių, zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Alytaus r. sav. turi 24 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 r. 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 veiksnų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokiaje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

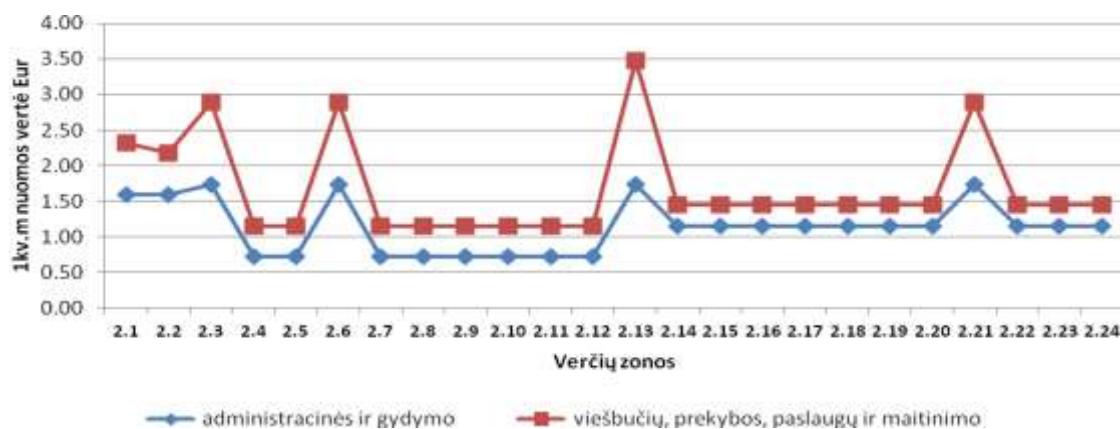
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

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

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



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

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal 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.

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

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

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodui taikyti Alytaus r. sav. nepakako ir teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Vertinant Alytaus r. sav. komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu nuomos kainos. Kai kuriose verčių zonose, trūkstant nuomos rinkos duomenų, vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu.

5.2. lentelė. Nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos kainų skaičius	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
45	0,1	87	6,38	13,6	2

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 r. sav. nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,2) = 0,8.

5.3. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	1,0
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1,0
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	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 r. sav. 2014 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. K-158 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1,0 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

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

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,2% 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.

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

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynųjų 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 r. sav. kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi kapitalizavimo normos nustatymui Alytaus rajono savivaldybėje sandorių nepakako, todėl buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir kitų Alytaus apskrities savivaldybių sandoriai.

5.4. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išsigytas 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.

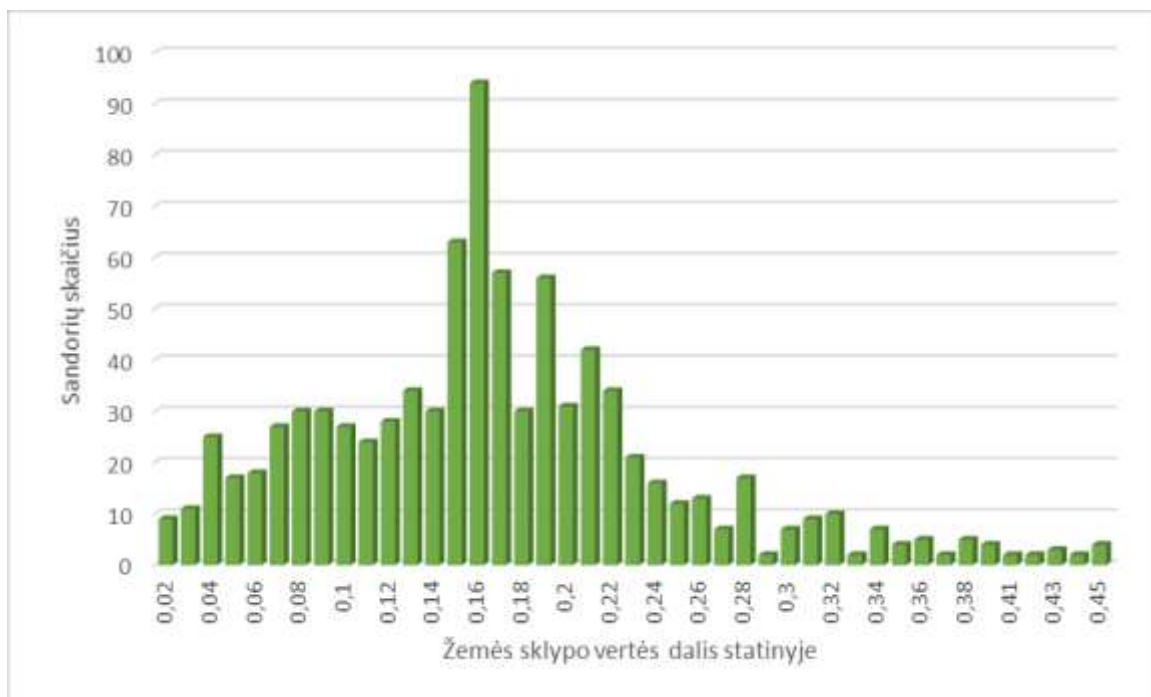
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra **santykio metodas** – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama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

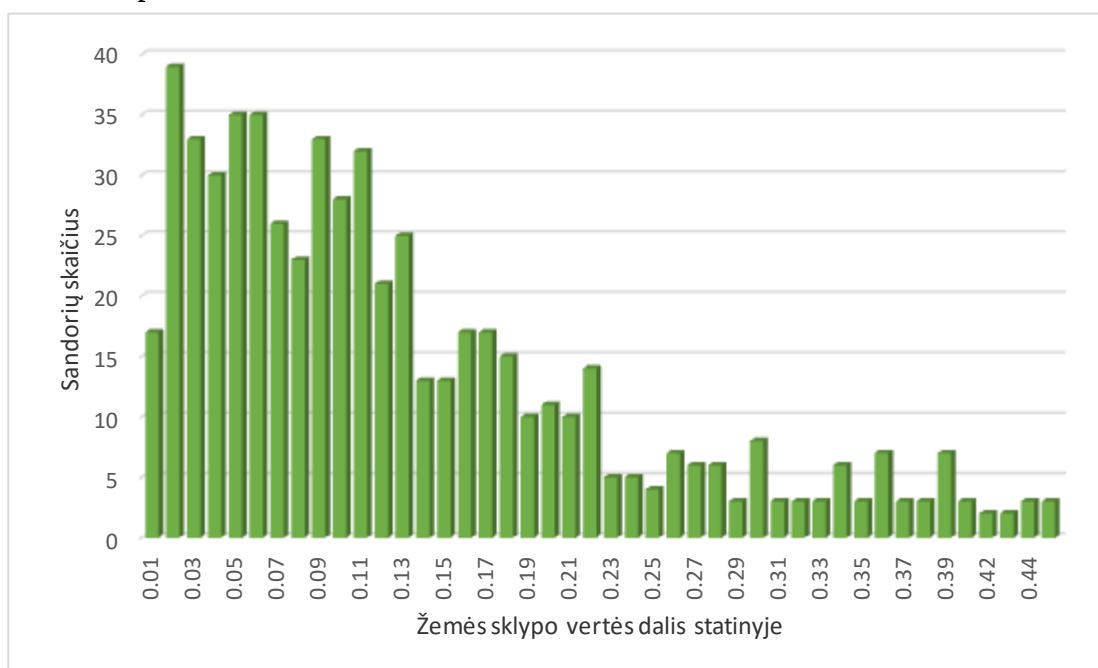
* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre



Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

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

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



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Alytaus r. savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų zonose vidutinių rinkos verčių svertiniai vidurkiai ir skirtingais metodais nustatyti verčių pokyčiai, pateikiami 6.1. lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
2.1	10	47.82	43.02	11.15%
2.2	10	40.80	36.12	12.95%
2.3	2	55.18	58.31	-5.35%
2.4	5	24.11	24.56	-1.82%
2.5	7	28.31	24.83	13.99%
2.6	13	57.86	58.52	-1.13%
2.7	8	25.15	23.84	5.51%
2.8	4	25.38	23.83	6.51%
2.9	13	25.79	24.98	3.25%
2.10	8	24.15	24.20	-.21%
2.11	2	24.97	23.57	5.95%
2.12	10	25.25	25.69	-1.73%
2.13	2	99.54	112.14	-11.23%
2.14	6	33.26	30.62	8.61%
2.15	5	36.74	33.00	11.34%
2.16	1	29.57	26.88	10.00%
2.17	3	26.84	29.01	-7.50%
2.19	2	33.66	30.02	12.14%
2.20	3	31.69	30.53	3.78%
2.22	4	34.80	30.49	14.13%
2.24	3	38.59	34.41	12.14%
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
2.1	16	86.65	87.44	-.90%
2.2	17	65.08	67.26	-3.24%
2.3	4	125.17	122.69	2.02%
2.4	7	42.36	40.93	3.50%
2.5	4	38.53	36.51	5.54%
2.6	6	143.04	135.11	5.87%
2.7	9	45.11	42.42	6.35%
2.8	9	40.89	38.49	6.24%

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.
2.9	11	41.88	38.57	8.58%
2.10	20	46.21	43.55	6.11%
2.11	5	40.55	37.50	8.13%
2.12	13	44.25	41.49	6.66%
2.13	2	144.83	152.11	-4.79%
2.14	6	55.81	51.93	7.47%
2.15	2	57.66	53.13	8.53%
2.16	2	54.64	50.14	8.98%
2.17	3	58.56	52.27	12.04%
2.18	3	59.94	55.56	7.89%
2.19	4	61.12	57.11	7.02%
2.20	2	62.55	58.80	6.39%
2.22	4	63.97	65.51	-2.35%
2.24	4	69.85	67.90	2.87%

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

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

Individualaus nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitose, pateikiamose VĮ Registrų centrui su prašymais dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės patikslinimo (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 str.) nustatant komercinio turto vertes lyginamuoju bei pajamų metodais, dažniausiai pasirenkamos rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, kaip labiau pagrįstos bei labiau atspindinčios rinkos būklę. Atlikus analizę ir palyginus individualiu vertinimo būdu nustatytas komercinio turto rinkos vertes su 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 metodei 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	Rūsys	Rūsys
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

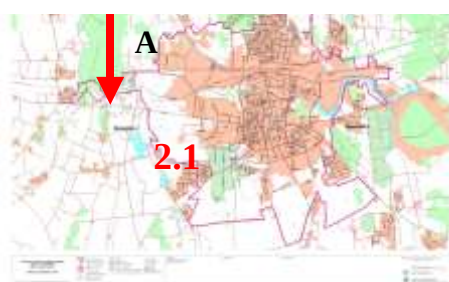
Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcijos išraiška, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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

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

1.1. Adresas savivaldybė, miestas, miestelis, seniūnija, kaimas, gatvė, namo Nr.	1.2. Objekto charakteristikos - naudojimo paskirtis; - verčių zonos numeris; - bendras plotas (kv.m); - kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse.
--	---

Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių žemėlapis



1.Administraciniai pastatai	Modelis Nr.: 12765. $\text{Pask_SKL}^{(0,95)} \times \text{Zona_SKL}^{(0,83)} \times \text{Sn_SKL}^{(0,988)} \times \text{Šl_SKL}^{(0,7926)} \times (1,15)^{\wedge} \text{RkMt_BIN} \times \text{Bpl_SKF}^{(0,57)} \times \text{StMt_SKF}^{(1,6)} \times (38 \times \text{Bpl_RKS} - 10 \times \text{PgPl_RKS})$
-----------------------------	---

C

Atlikus aritmetinius veiksmus, gaunama vertinamo objekto vidutinė rinkos vertė.

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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	- Alytaus r. sav., mėgėjiškų sodų bendrija „Dzūkija“
Naudojimo paskirtis	-Sodo pastatas
Sienų medžiaga	- Rąstai
Rekonstrukcijos pabaigos m.	- 1998
Statybos metai	- 1975
Šildymas	-Nėra
Kanalizacijos	-Nėra
Objekto plotas m ²	- 20.00

Sodo pastatų paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

2016 m. masinis vertinimas

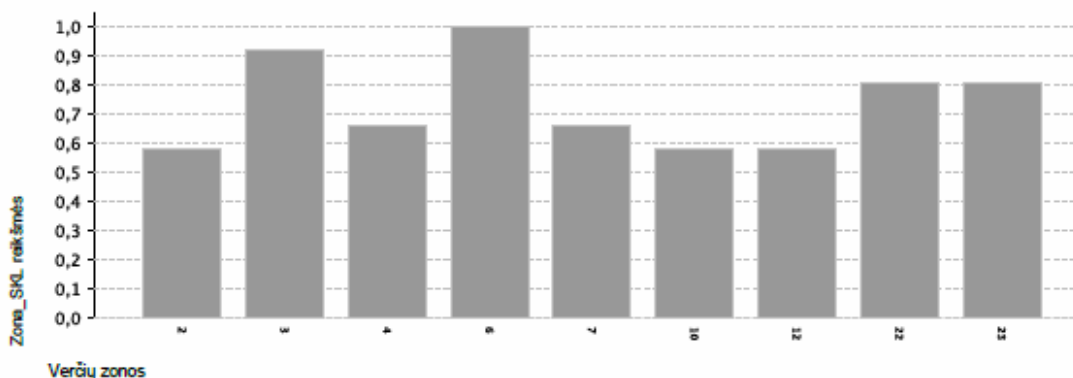
Alytaus r. sav.

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 12769. $Zona_SKL^{(1,26)} \times Sn_SKL^{(0,84)} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times (1,02)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,29)} \times StMt_SKF^{(0,42)} \times (115 \times Bpl_RKS)$

Alytaus r. sav. mėgėjiškų sodų bendrija „Dzūkija“ yra 2.6 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2 poskyryje „Zonų aprašymas“. Sodų pastatų paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

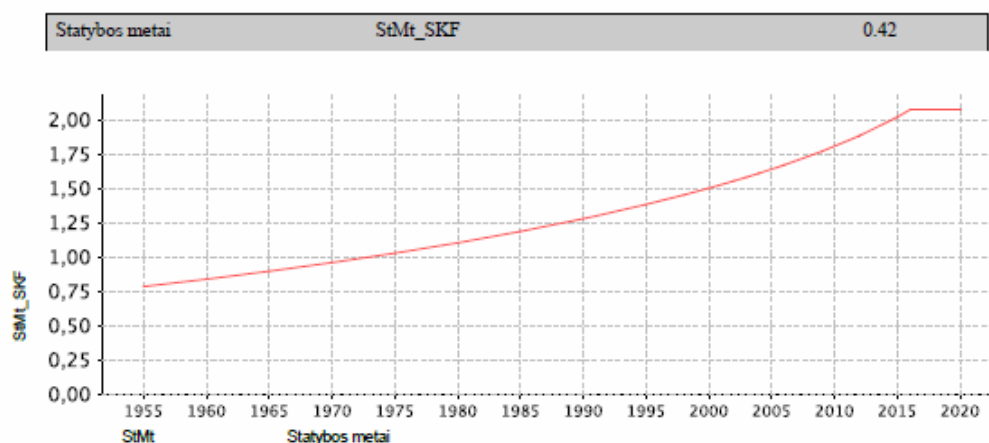
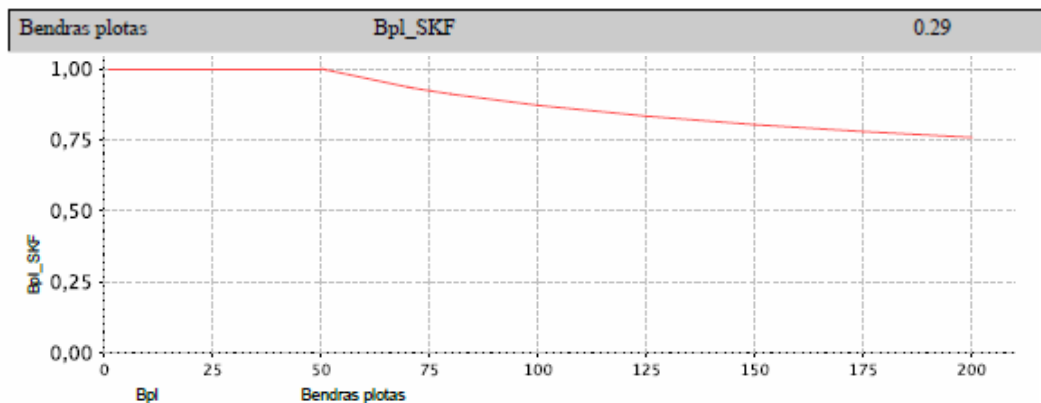
Sienų medžiagos					
Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.84		
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.75	Blokeliai	1.05
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.75
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.9	Stiklas su karkasu	0.85

Rekonstrukcijos metai			
Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.11	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0

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

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.02	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				



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

$$S = 1.00^{1.26} \times 0.9^{0.84} \times 1.11^{1.1} \times 1.05^{1.0} \times 1.02^{1.0} \times 1.05^{1.0} \times 1^{0.29} \times 1.03^{0.42} \times (115 \times 20.00)$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1.00 \times 0.915 \times 1.11 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.011 \times (115 \times 20.00) = 2362 \text{ Eur}$$

S = 2362 Eur, suapvalinus – 2 360 Eur.

Išvada. Alytaus r. sav. mėgėjiškų sodų bendrija „Dzūkija“, sodų paskirties pastato, esančio 2.6 zonoje, rekonstruoto 1998 m., esančio 1975 metų statybos, rąstinių sienų, be šildymo, be kanalizacijos, 20.00 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 2 360 Eur.

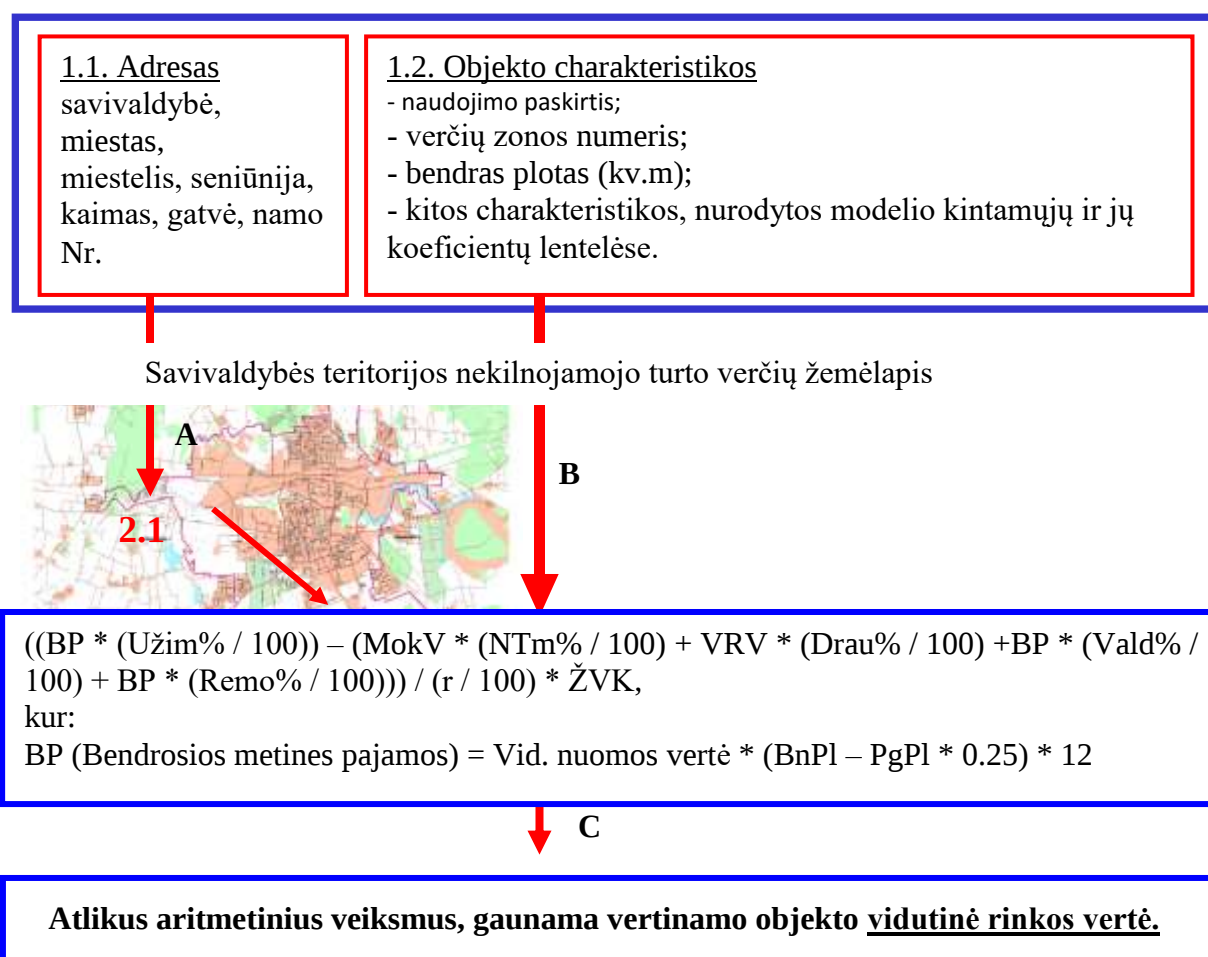
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė lyginamuoju metodu.

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

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

7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu 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	- Alytaus r. sav., Radžiūnų k.
Naudojimo paskirtis	-komercinės paskirties
Sienų medžiaga	- plytos
Rekonstrukcijos pabaigos m.	- nėra
Statybos metai	- 1991
Objekto plotas m ²	- 514,58
Pagalbinis plotas m ²	-68,87

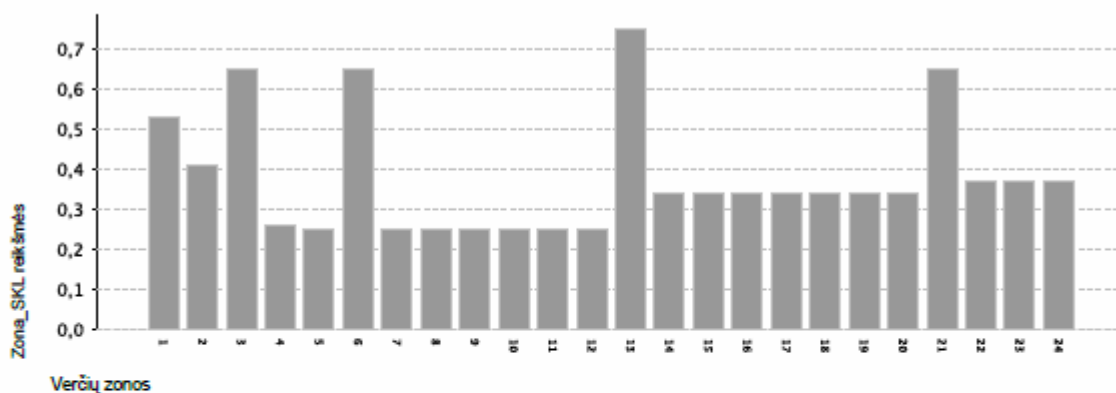
Komercinės ir paslaugų paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6103. $Pask_SKL^{(0,804)} \times Zona_SKL^{(1,07)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times Bpl_SKF^{(0,65)} \times StMt_SKF^{(2,5)} \times 3,17$

Alytaus r. sav. Radžiūnų k. yra 2.3 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2 poskyryje „Zonų aprašymas“. Komercinės ir paslaugų paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

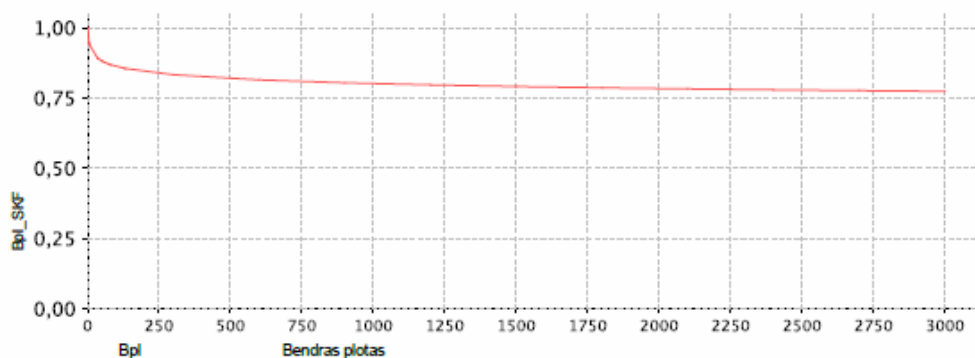


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

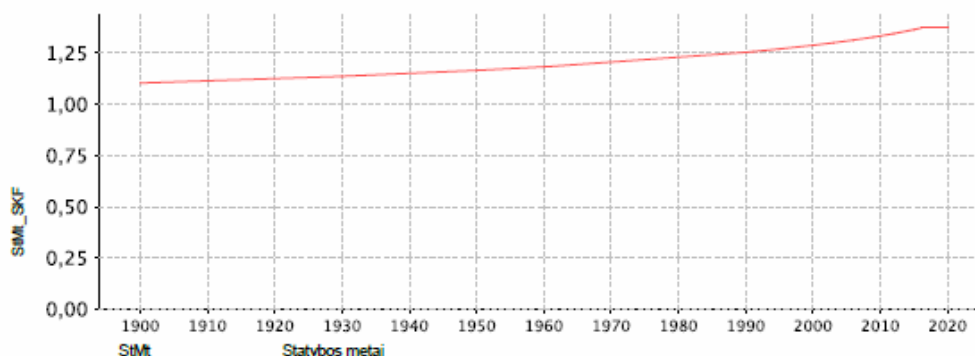
Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.804	
Maitinimo	0.8	Paslaugų	0.8	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.85	Blokeliai	0.9
Geležbetonio plokštės	0.98	Kitos medžiagos	0.8	Medis su karkasu	0.85
Metalas su karkasu	1.05	Molis	0.8	Monolitinis geležbetonis	0.95
Plastikas su karkasu	0.93	Plytos	1.0	Rąstai	0.85
Stiklas su karkasu	1.05				

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.65
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	2.5
----------------	----------	-----



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

$$S = 1.00^{0.804} \times 0.65^{1.07} \times 1.00^{1.00} \times 0.819^{0.65} \times 1.267^{2.5} \times 3.17$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1.00 \times 0.631 \times 1.00 \times 0.878 \times 1.806 \times 3.17 = 3.17 \text{ Eur.}$$

Alytaus r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

$((BP \times (Uzim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \check{Z}VK,$		
kur:		
BP (Bendrosios metinės pajamos) =		
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12		
MokV - mokesstinė vertė		
VRV - vidutinė rinkos vertė		
BnPl - bendras plotas		
PgPl - pagalbinis plotas		
Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.		

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2

Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	50
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 3.17 \times (514.58 - 68.87 \times 0.25) \times 12 = 18\,920 \text{ Eur.}$$

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

$$((18\,920 \times (50/100)) - (63\,900 \times (1/100) + 73\,200 \times (0.1/100) + 18\,920 \times (2.0/100) + 18\,920 \times (2.0/100))) / (10/100) \times 0.9 = 88\,800 \text{ Eur.}$$

Suapvalinus – 88 800 Eur.

Išvada: Prekybos paskirties patalpų, esančių Alytaus r. sav., Radžiūnų k., vidutinė rinkos vertė nustatyta pajamų metodu yra 88 800 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta VĮ Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt>. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos VĮ Registrų centro interneto puslapyje įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės skelbiamos Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt.

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

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro 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

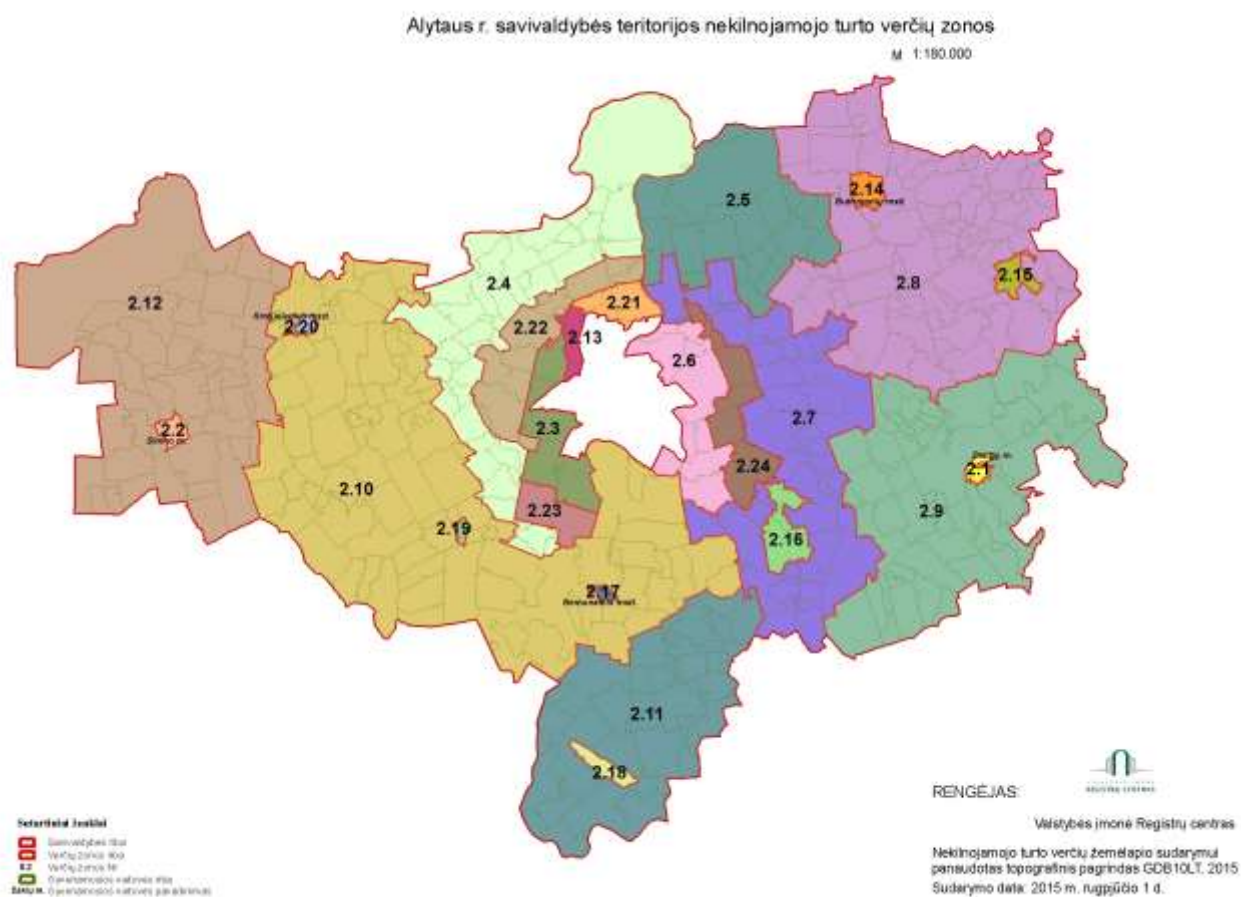
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

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 r.sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis



2. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

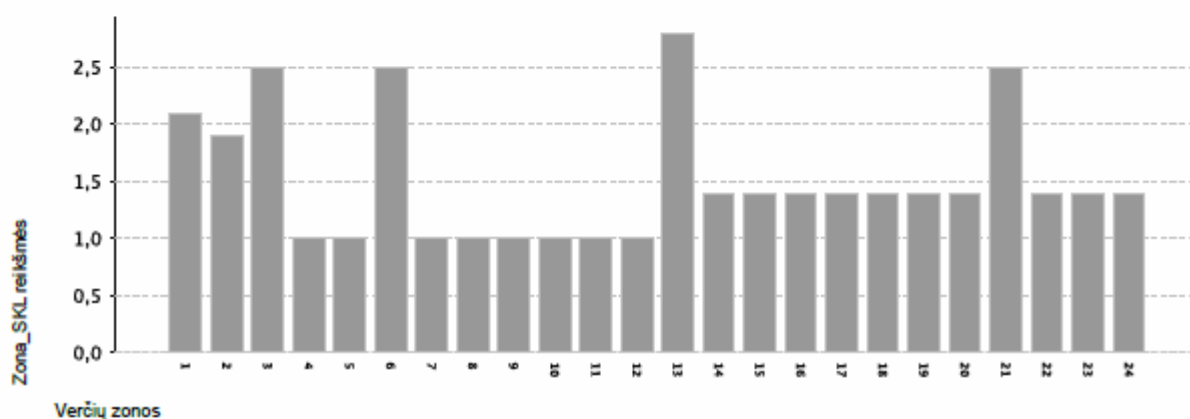
2016 m. masinis vertinimas

Alytaus r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12765. $\text{Pask_SKL}^{(0,95)} \times \text{Zona_SKL}^{(0,83)} \times \text{Sn_SKL}^{(0,988)} \times \text{Šl_SKL}^{(0,7926)} \times (1,15)^{\wedge} \text{RkMt_BIN} \times \text{Bpl_SKF}^{(0,57)} \times \text{StMt_SKF}^{(1,6)} \times (38 \times \text{Bpl_RKS} - 10 \times \text{PgPl_RKS})$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.95	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.95		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.988	
Akmenbetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.9	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.99	Medis su karkasu	0.8	Metalas su karkasu	1.07
Molis	0.8	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plastikas su karkasu	0.8
Plytos	1.0	Rąstai	0.94	Stiklas su karkasu	1.07

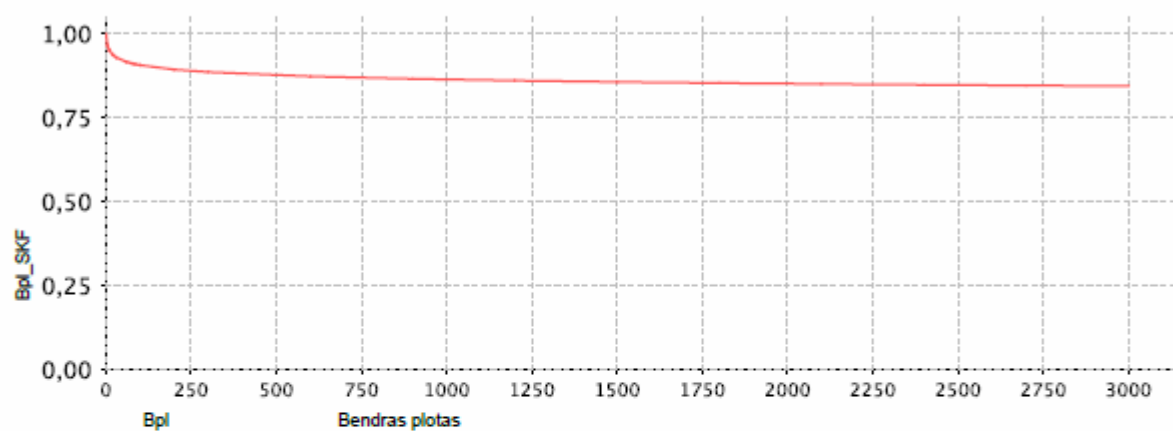
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.7926	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.8	Nėra	0.8
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.57	
----------------	--	---------	--	------	--

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

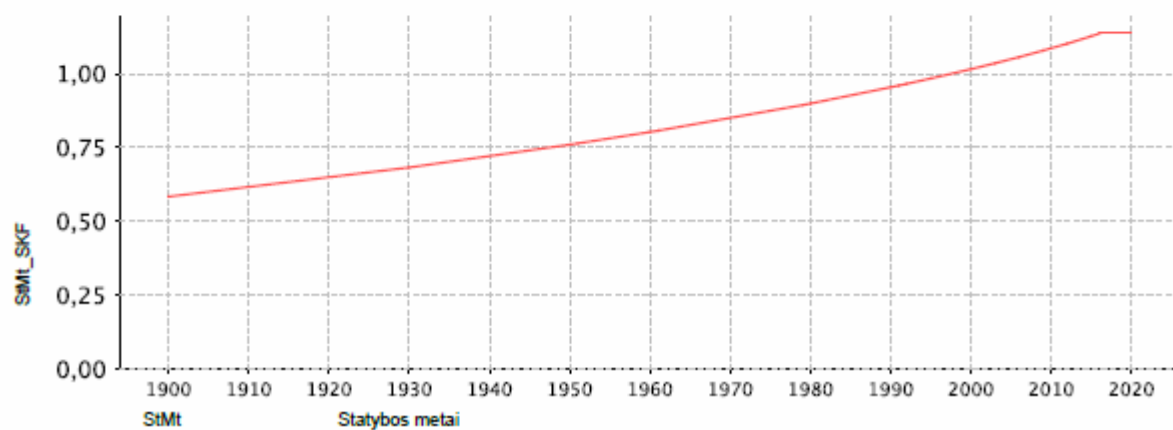
Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metai

StMt_SKF

1.6

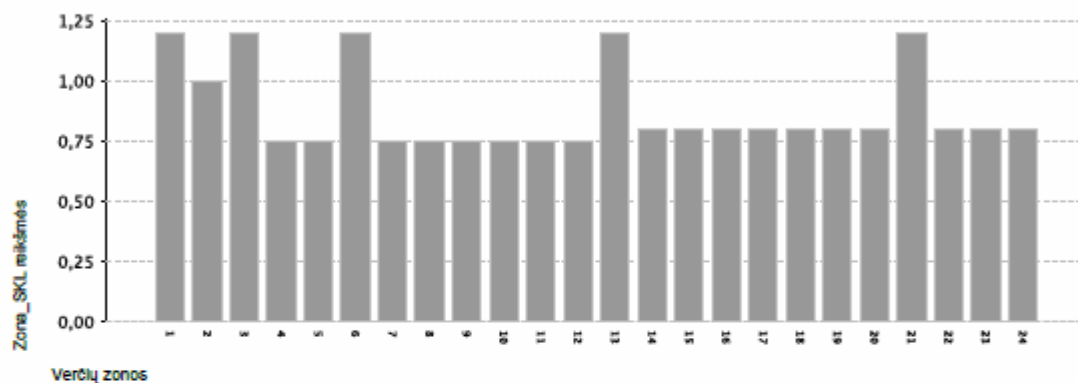


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus r. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 12768. $Zona_SKL^{(0,8)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,95)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,355)} \times StMt_SKF^{(3,15)} \times (35 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

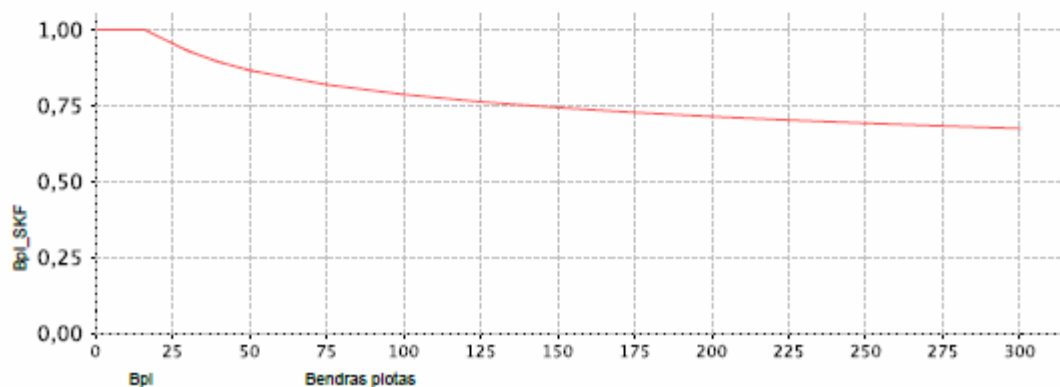


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.87	Asbestcementis su karkasu	0.35	Blokeliai	0.87
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.35	Metalo su karkasu	0.37
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	1.04	Plastikas su karkasu	0.4
Plytos	1.0	Rąstai	0.6	Stiklas su karkasu	0.7

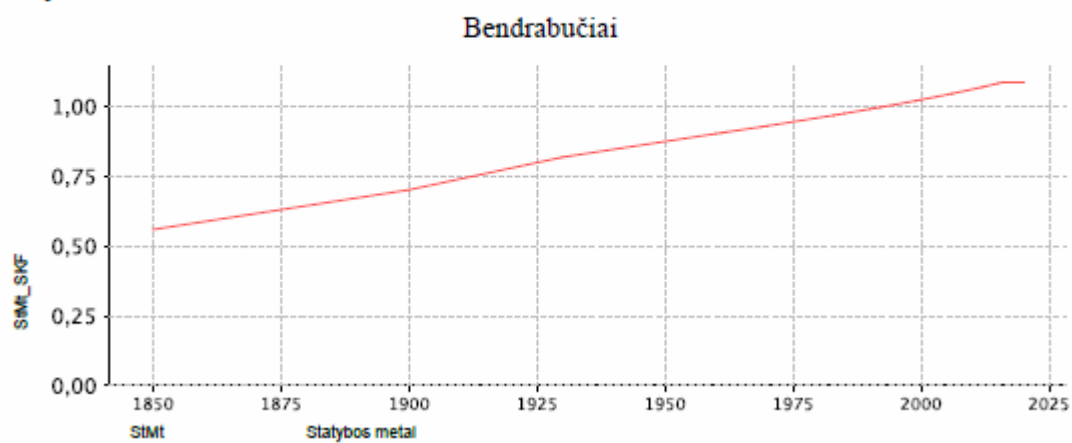
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.95	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.355	
----------------	--	---------	--	-------	--



Statybos metai		StMt_SKF		3.15	
----------------	--	----------	--	------	--

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

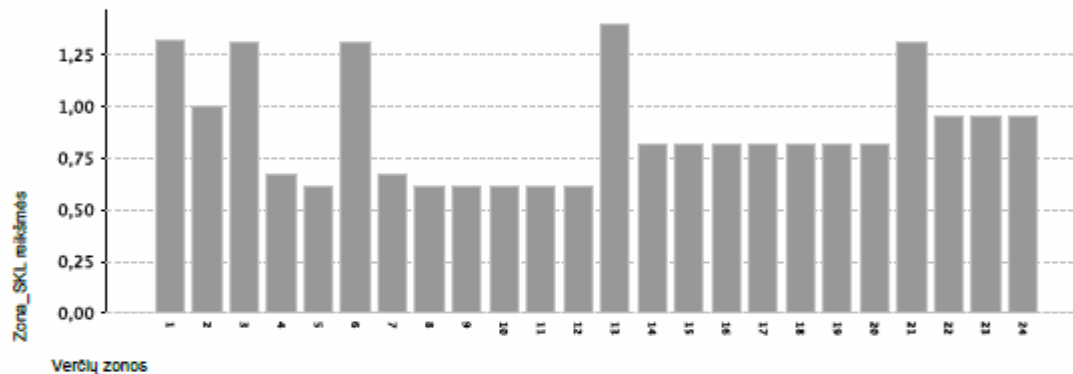


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus r. sav.

Butai

Modelis Nr.: 12767. $Zona_SKL^{(1,58)} \times Sn_SKL^{(0,99)} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,94)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,78)} \times StMt_SKF^{(1,004)} \times (106 \times Bpl_RKS - 26 \times PgNPI_RKS - 26 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 26 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.44	Blokėliniai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.46	Metalas su karkasu	0.88
Molis	0.53	Monolitinis gelžbetonis	1.04	Plastikas su karkasu	0.44
Plytos	1.0	Rąstai	0.57	Stiklas su karkasu	1.05

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.11	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

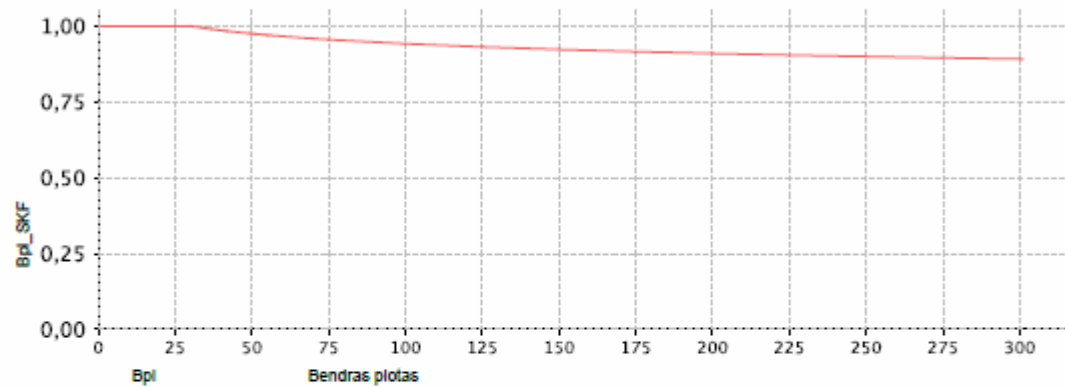
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krooninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.94	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

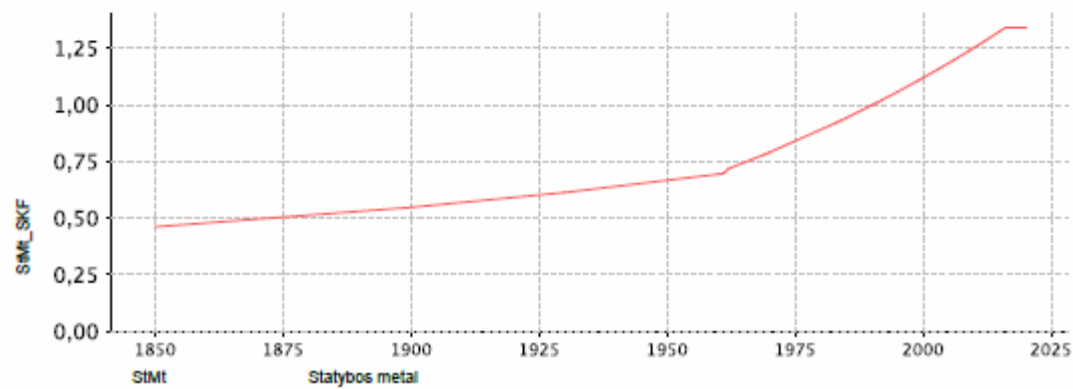
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.78	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Butai



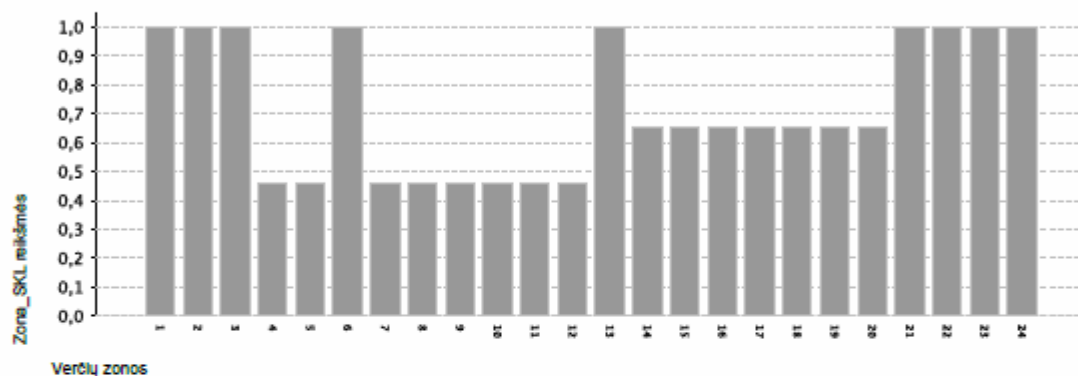
Statybos metal	StMt_SKF	1.004
----------------	----------	-------



Garažai

Modelis Nr.: 12775. $Zona_SKL^{(0,89)} \times Sn_SKL^{(0,988)} \times Bpl_SKF^{(2,63)} \times StMt_SKF^{(7,55)} \times (23 \times Bpl_RKS - 6 \times PgPl_RKS)$

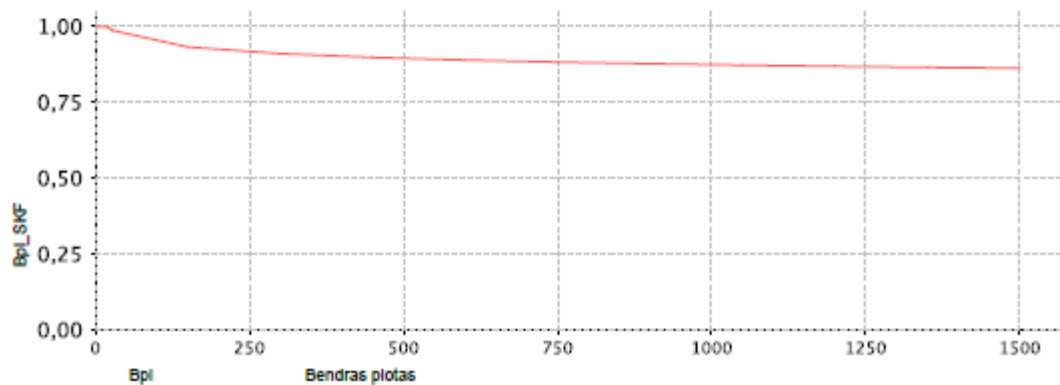
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

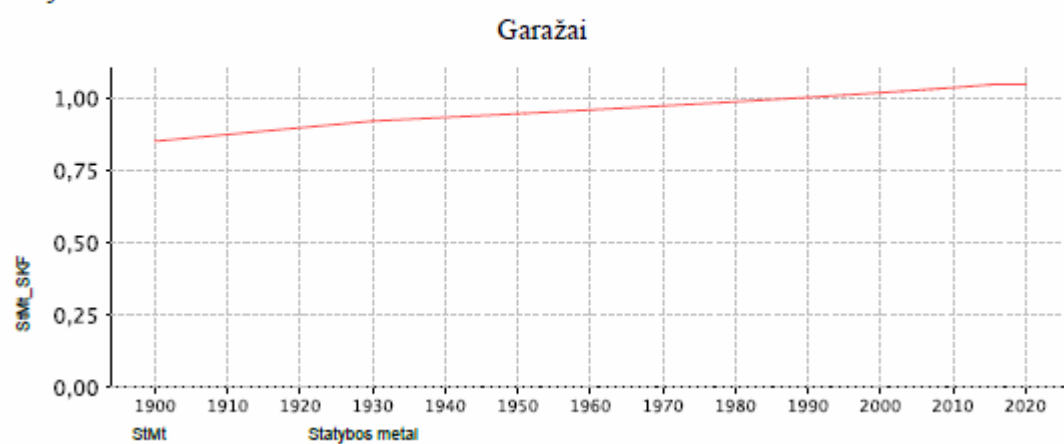
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.988	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokėliniai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalo su karkasu	0.6
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.75
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

Bendras plotas	Bpl_SKF	2.63
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	7.55
----------------	----------	------

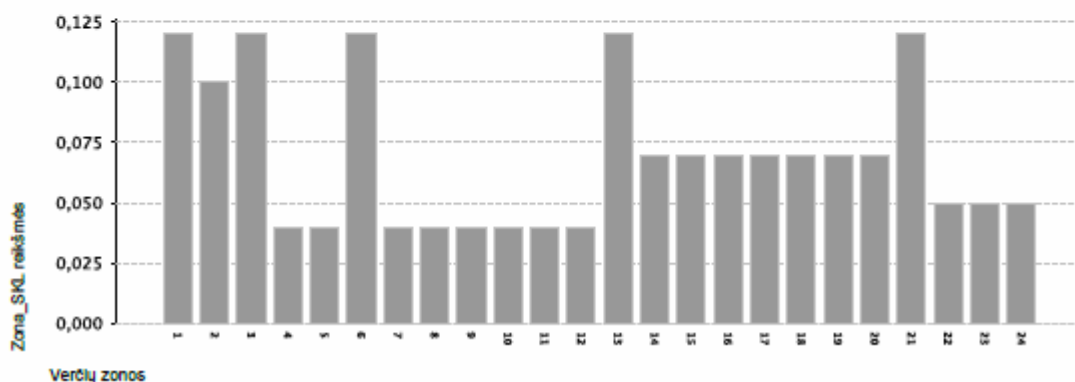
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus r. sav.



Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 12770. Zona_SKL^(0,7) x Sn_SKL^(0,9) x (1,2) ^ Šl_BIN x
Bpl_SKF^(0,595) x StMt_SKF^(0,8) x (335 x Bpl_RKS -84 x PgPl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

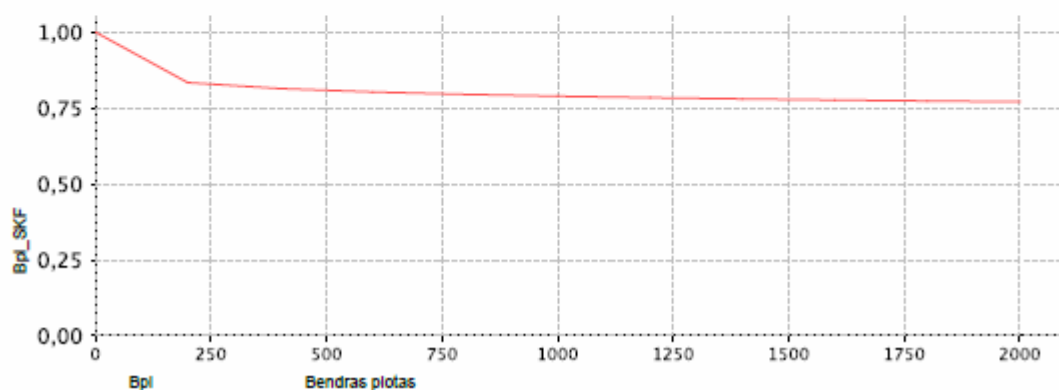


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

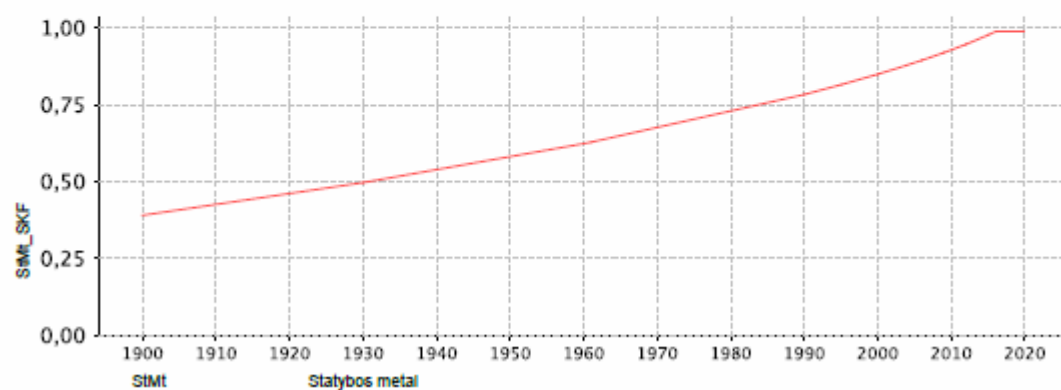
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.595	
----------------	--	---------	--	-------	--



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

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

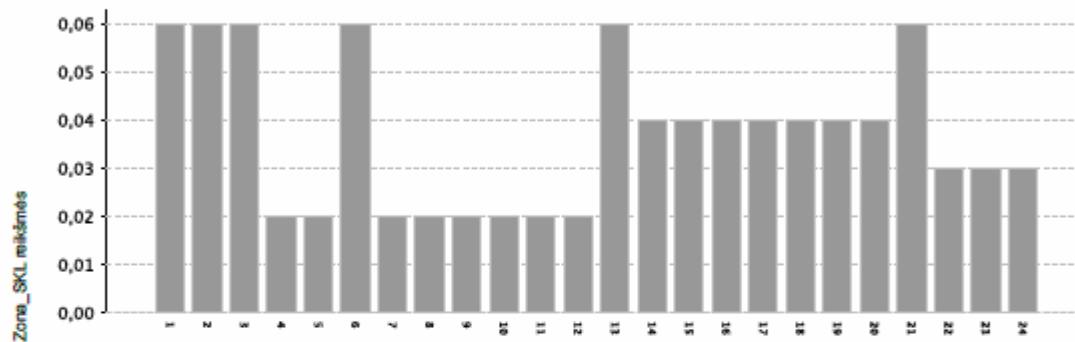
Statybos metal	StMt_SKF	0.8
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 12774. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,2)^{\check{S}l_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,622)} \times StMt_SKF^{(1,05)} \times (74 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



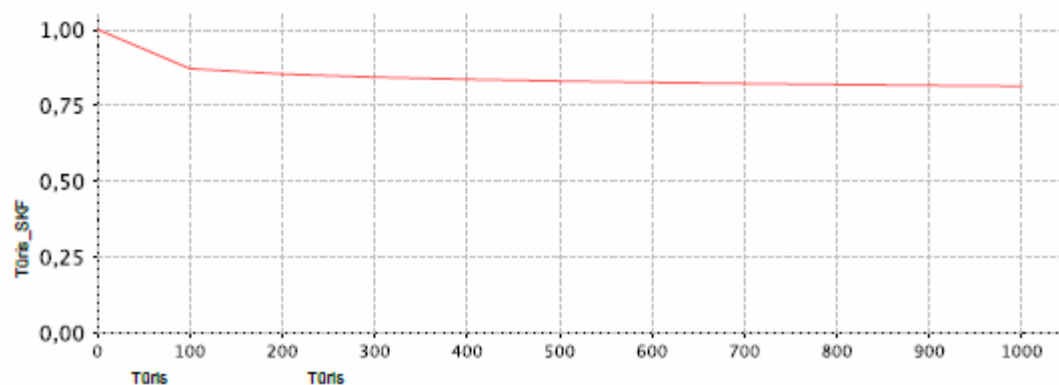
Vertių zonos

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

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

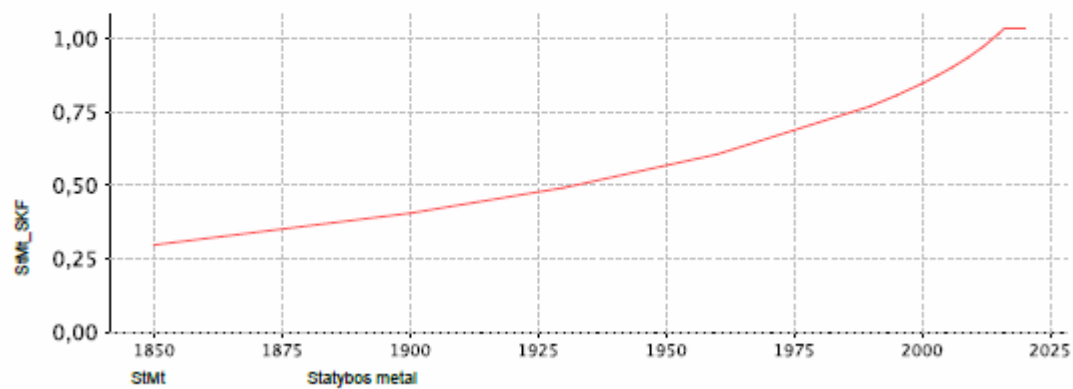
Tūris	Tūris_SKF
	0.622



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

Pagalbinio ūkio pastatai

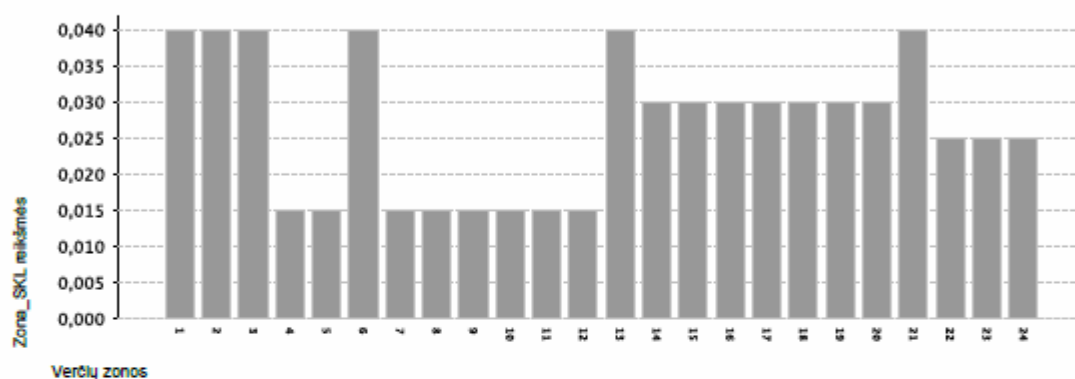
Statybos metai	StMt_SKF	1.05
----------------	----------	------



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 12773. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,2)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,033)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (206 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

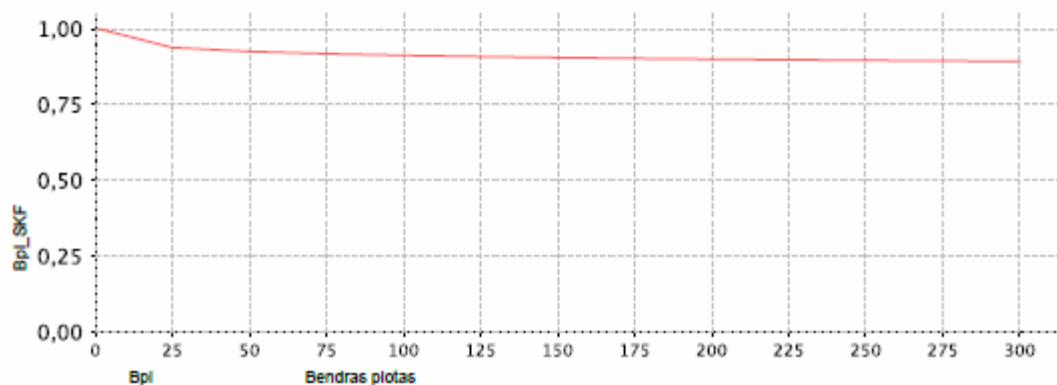


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Šildymas		Laipsnis: $\check{S}l_BIN$		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krovininis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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



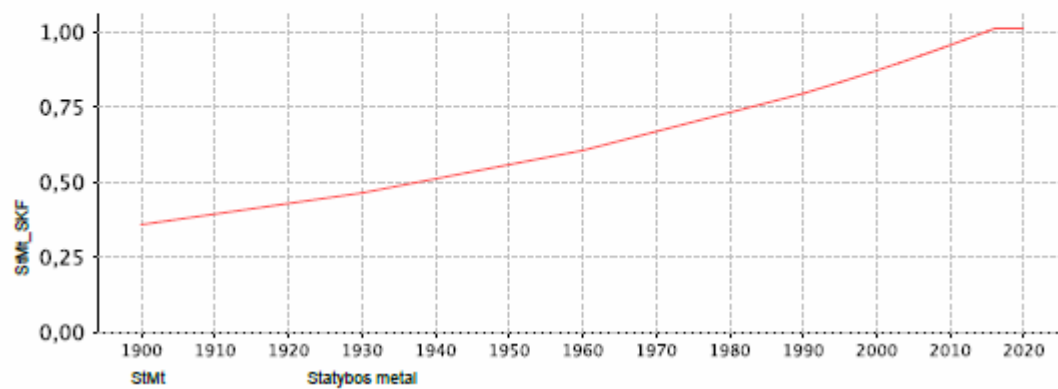
VĮ Registrų centras

2016 m. masinis vertinimas

Alytaus r. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

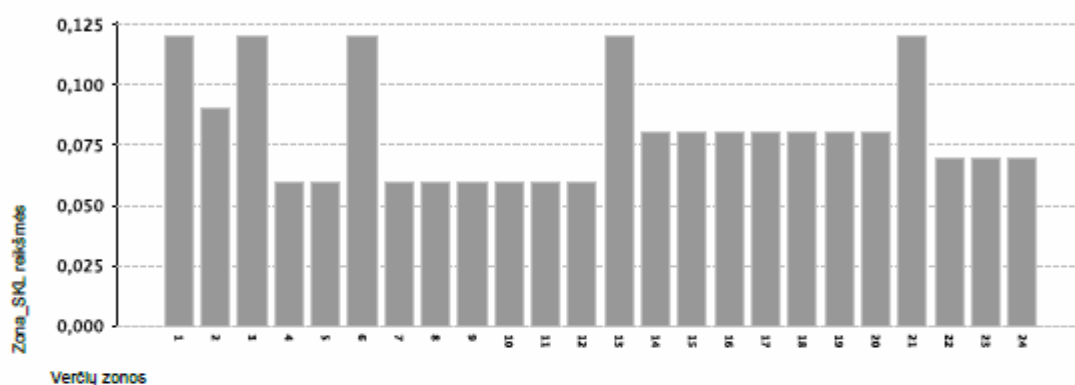
Statybos metai	StMt_SKF	0.8
----------------	----------	-----



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 12771. Zona_SKL^(0,7) x Sn_SKL^(0,9) x (1,2) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(0,622) x StMt_SKF^(0,8) x (644 x Bpl_RKS -161 x PgPl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

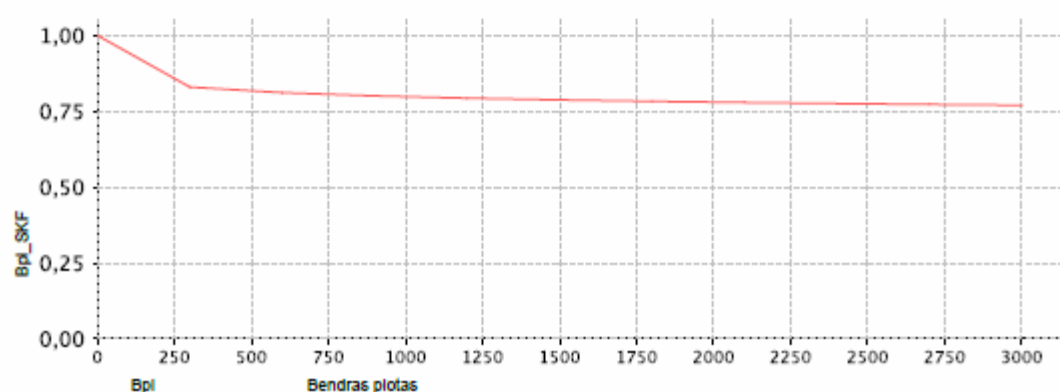


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestocementis su karkasu	0.6	Blockeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalo su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.75
Plytos	1.0	Rapčiai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

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

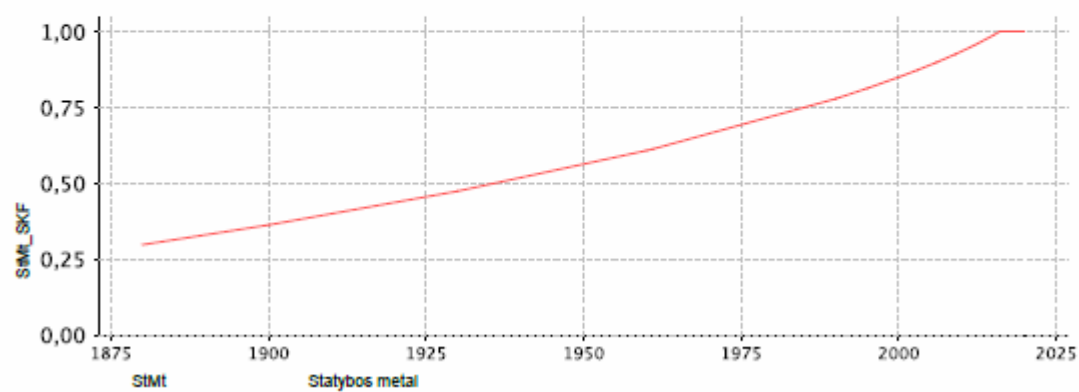
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.622	
----------------	--	---------	--	-------	--



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

Poilsio ir sporto

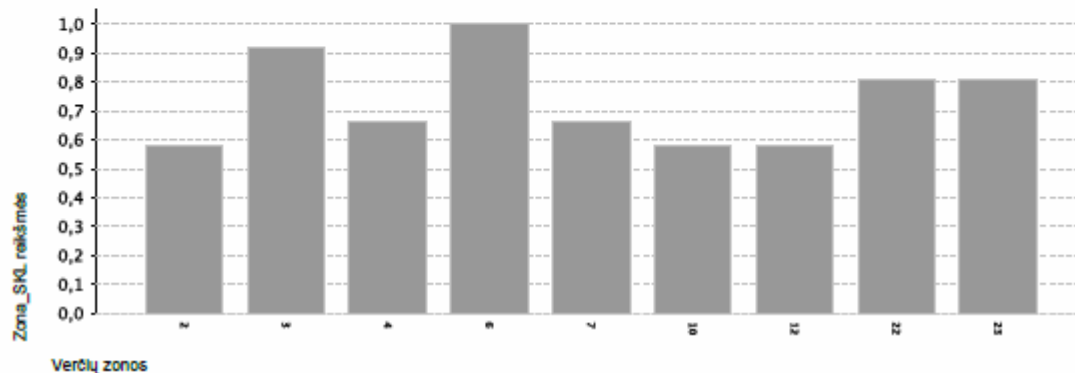
Statybos metai	StMt_SKF	0.8
----------------	----------	-----



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 12769. $Zona_SKL^{(1,26)} \times Sn_SKL^{(0,84)} \times (1,11) \wedge RkMt_BIN \times (1,05) \wedge Šl_BIN \times (1,02) \wedge Kanal_BIN \times (1,05) \wedge IsApd_BIN \times Bpl_SKF^{(0,29)} \times StMt_SKF^{(0,42)} \times (115 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.84	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.75	Blokeliai	1.05
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.75
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąptai	0.9	Stiklas su karkasu	0.85

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.11	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

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

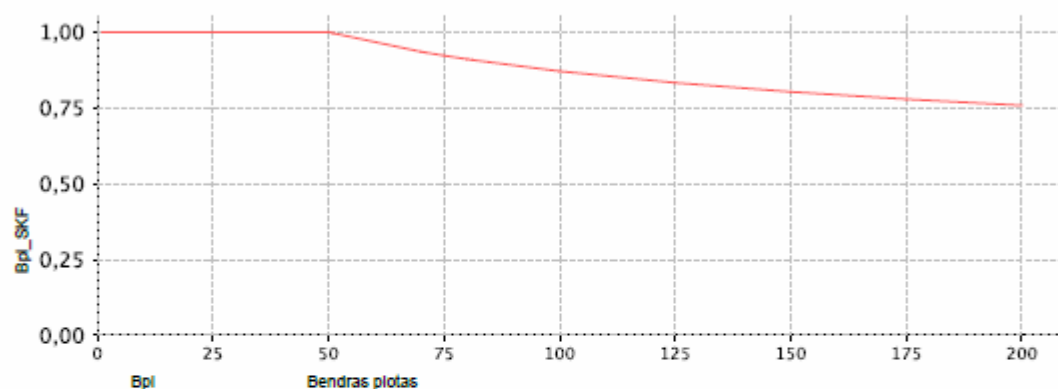
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.02	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų užtvaras	1.0				

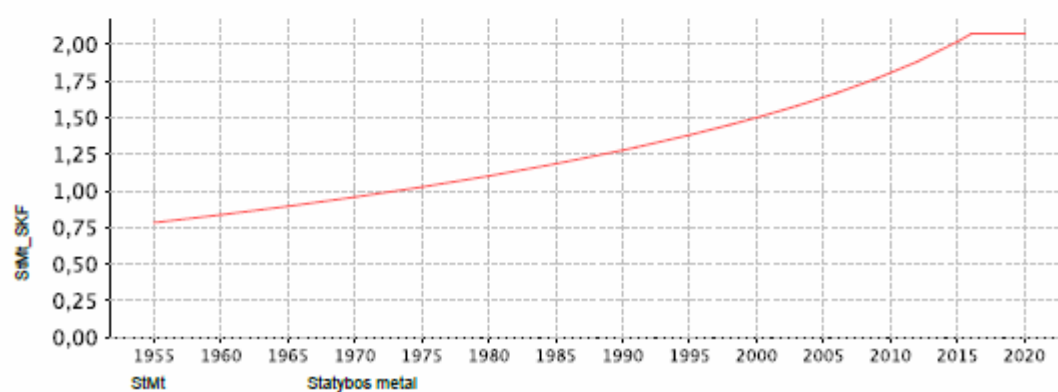
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.29	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Sodų pastatai



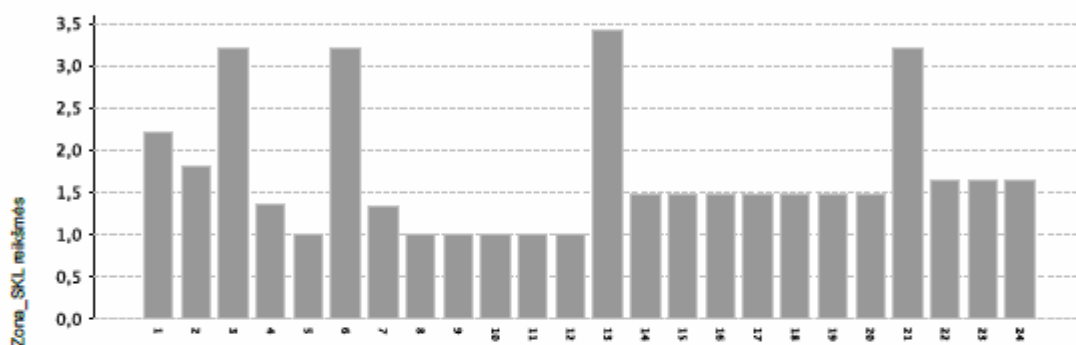
Statybos metai	StMt_SKF	0.42
----------------	----------	------



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 12766. $Zona_SKL^{(0,76)} \times Sn_SKL^{(0,988)} \times \dot{S}l_SKL^{(1,181)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,69)} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,68)} \times$
 $StMt_SKF^{(3,05)} \times (99 \times Bpl_RKS - 25 \times PgNPl_RKS - 25 \times RūsPl_RKS - 25 \times$
 $GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.988	
Akmenbetonis	0.95	Asbestcementis su karkasu	0.73	Blokeliniai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.98	Medis su karkasu	0.75	Metalo su karkasu	0.9
Molis	0.75	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	Rapatai	0.85	Stiklas su karkasu	0.92

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.181	
Centrinis šildymas	1.15	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.9
Vietinis centrinis šildymas	1.15				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.69	
Komunalinis nuotekų	1.15	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.15

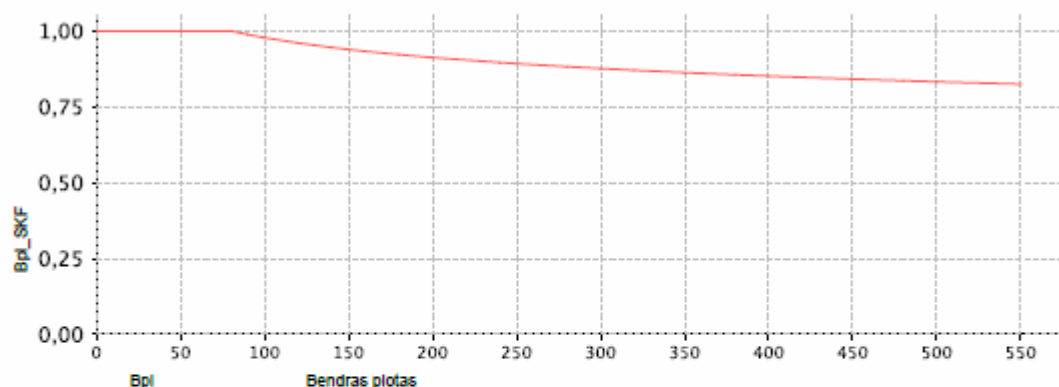
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.11	
1000-1996	0.0	1997-2099	1.0		

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų užrašas	1.0				

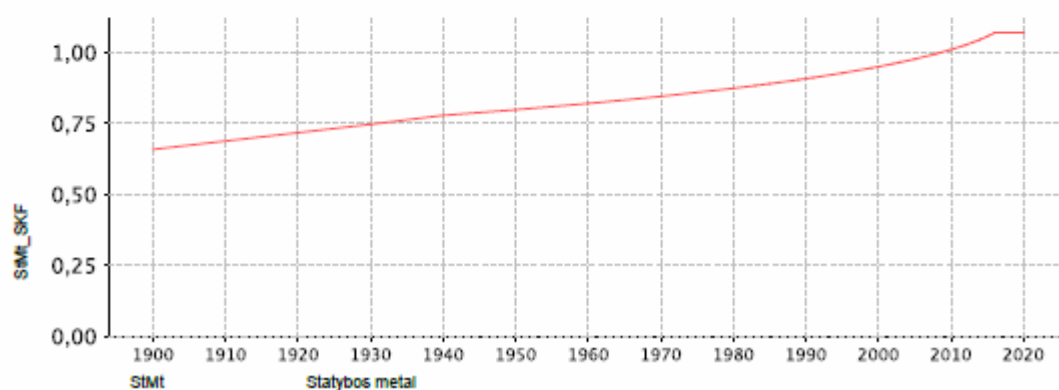
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.68	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai	StMt_SKF	3.05
----------------	----------	------

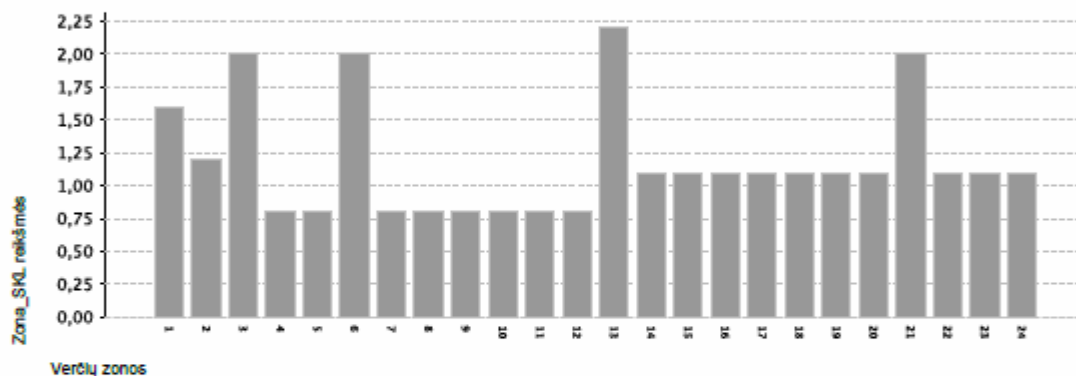


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Alytaus r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 12772. $Pask_SKL^{(0,804)} \times Zona_SKL^{(1,07)} \times Sn_SKL^{(0,55)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,64)} \times StMt_SKF^{(2,5)} \times (41 \times Bpl_RKS - 10 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.804	
Maitinimo	0.8	Paslaugų	0.8	Praktybos	1.0
Viešbutių	1.0				

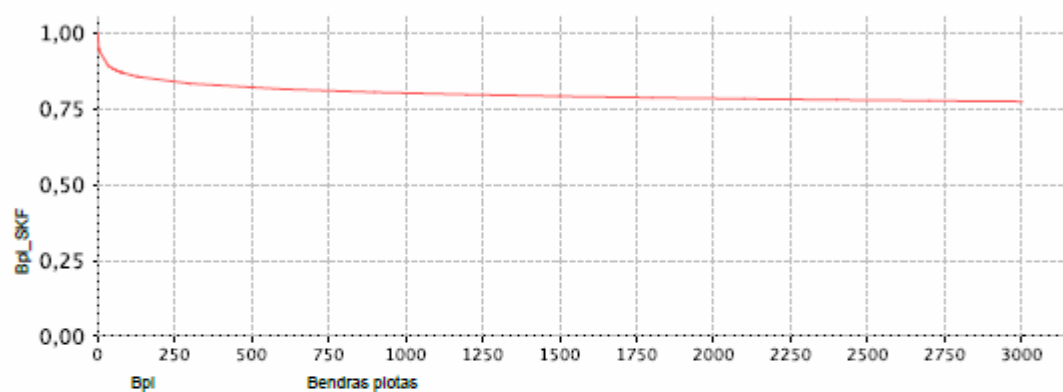
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.55	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.85	Blakeliniai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.85	Metalo su karkasu	1.05
Molis	0.8	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.85
Plytos	1.0	Rąstai	0.85	Stiklas su karkasu	1.05

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-1995	0.0	1996-2020	1.0		

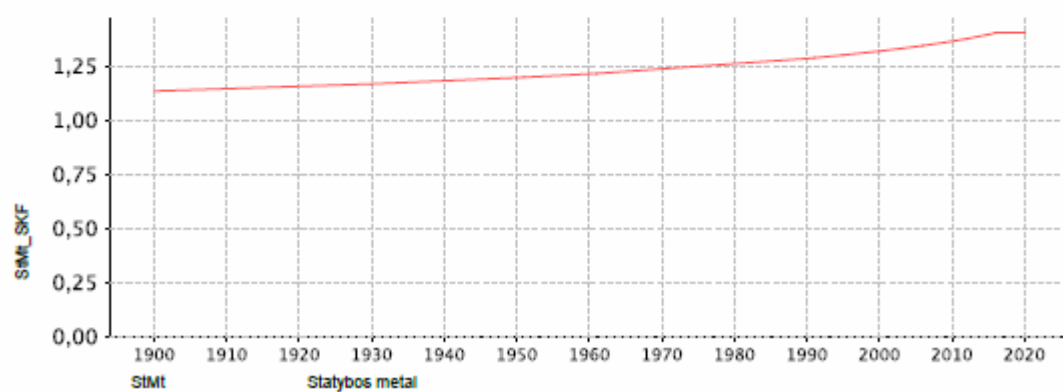
Bendras plotas	Bpl_SKF	0.64
----------------	---------	------

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

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai	StMt_SKF	2.5
----------------	----------	-----



3. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Alytaus r. 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

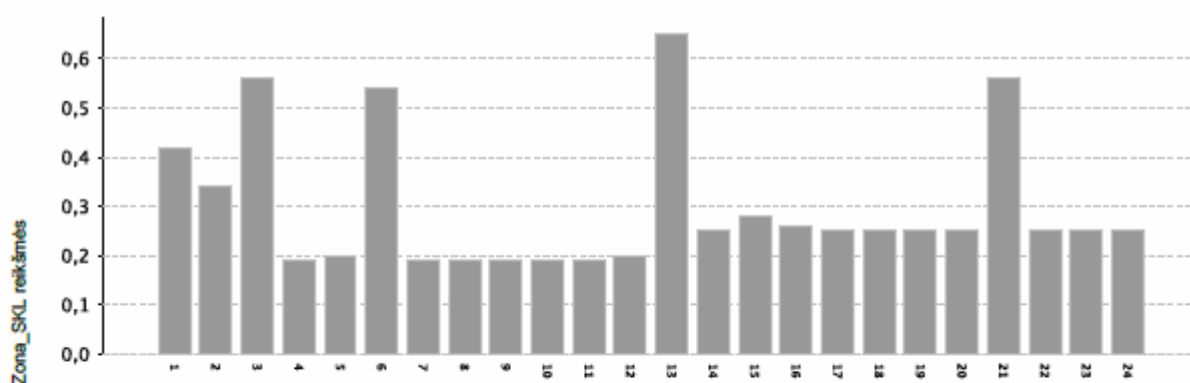
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6102. Zona_SKL^{^(0,83)} $\times$ Pask_SKL^{^(0,95)} $\times$ Sn_SKL^{^(1,0)} $\times$ Bpl_SKF^{^(0,57)} $\times$ StMt_SKF^{^(1,6)} $\times$ 3,17)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



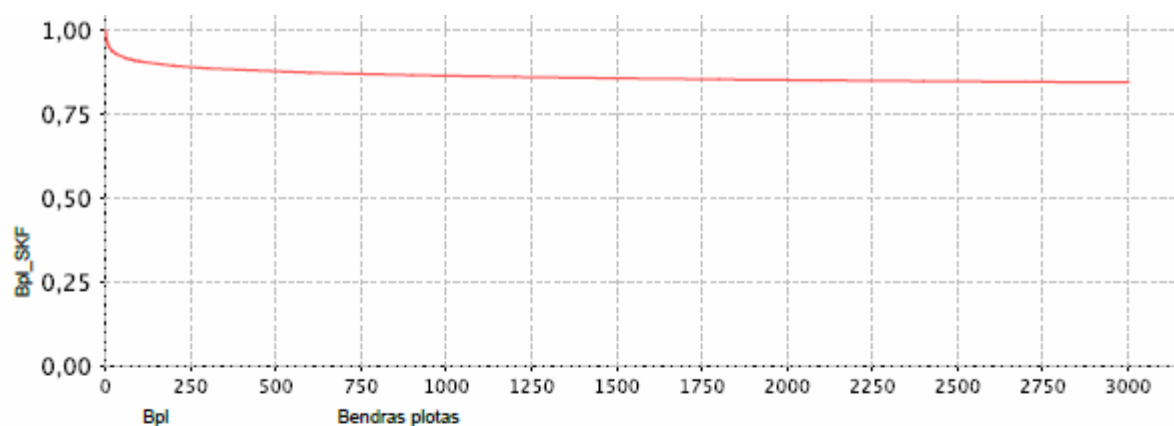
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

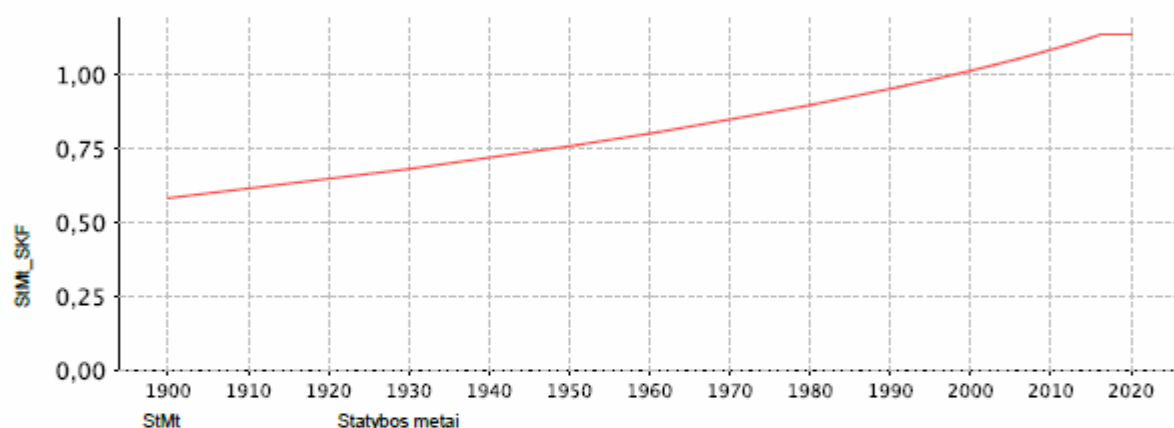
Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.95	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.96		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.9	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.99	Kitos medžiagos	0.8	Medis su karkasu	0.8
Metalas su karkasu	1.07	Molis	0.8	Monolitinis gelžbetonis	0.93
Plastikas su karkasu	0.93	Plytos	1.0	Rąstai	0.94
Stiklas su karkasu	1.07				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.57	
----------------	--	---------	--	------	--



Statybos metai	StMt_SKF	1.6
----------------	----------	-----



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Administracinė		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	50
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis: Gydyimo		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	50
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

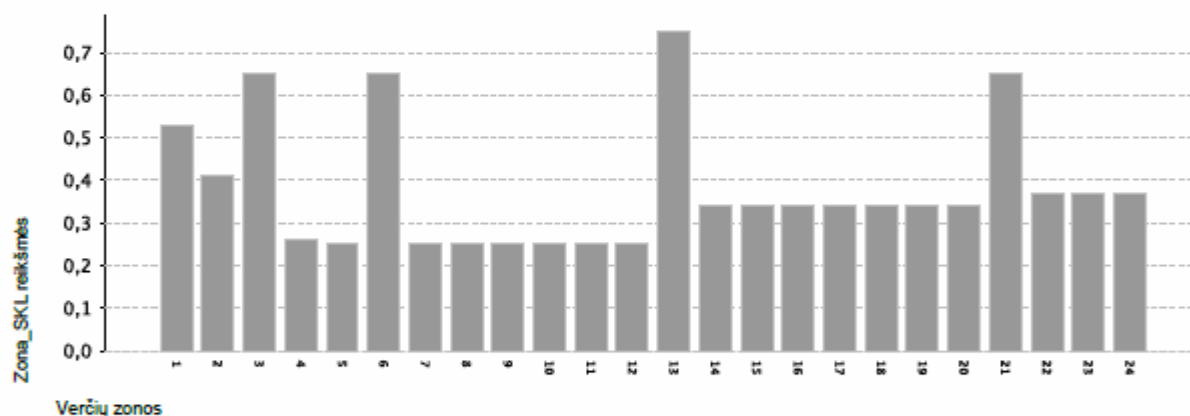
BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6103. $Pask_SKL^{(0,804)} \times Zona_SKL^{(1,07)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times Bpl_SKF^{(0,65)} \times StMt_SKF^{(2,5)} \times 3,17$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

Zona_SKL reikšmės

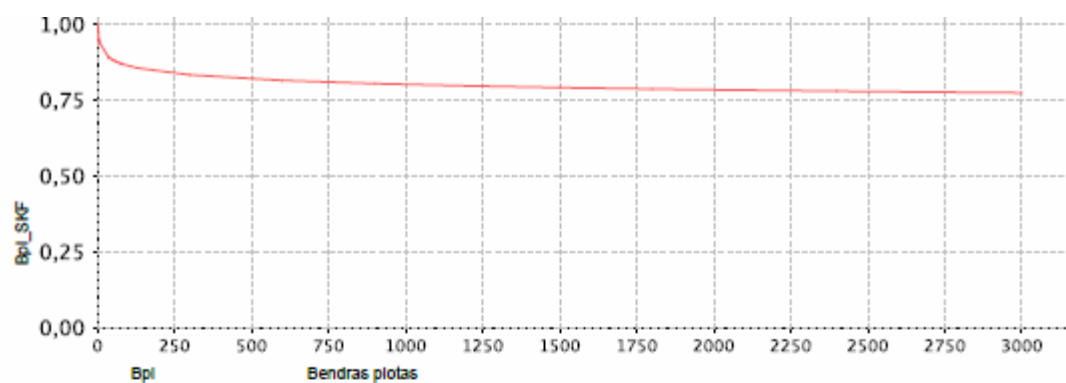
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

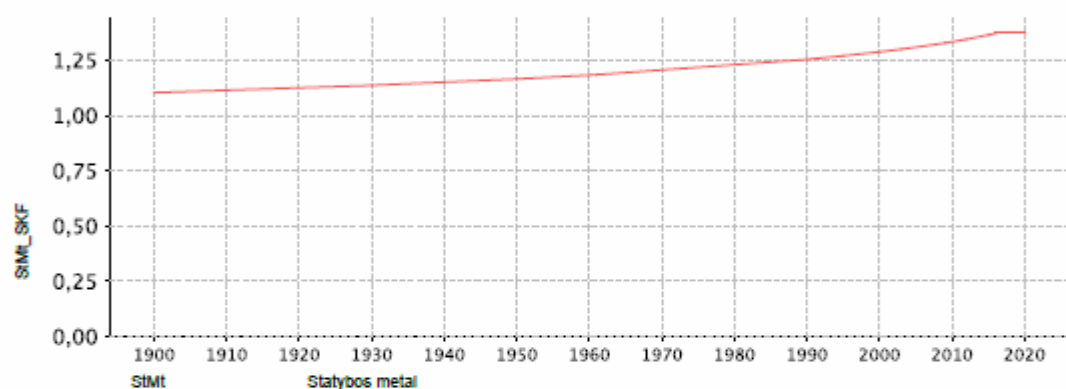
Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.804	
Maitinimo	0.8	Paslaugų	0.8	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.85	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.98	Kitos medžiagos	0.8	Medis su karkasu	0.85
Metalas su karkasu	1.05	Molis	0.8	Monolitinis gelžbetonis	0.95
Plastikas su karkasu	0.93	Plytos	1.0	Rąstai	0.85
Stiklas su karkasu	1.05				

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.65
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	2.5
----------------	----------	-----



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Maitinimo		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	50
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis: Paslaugų		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	50
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis: Prekybos		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2

Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	50
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	50
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

4. Alytaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



ALYTAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

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

2014 m. gegužės 27 d. Nr. K-158
Alytus

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 1 ir 2 dalimis, Alytaus rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

Nustatyti 2015 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifą Alytaus rajono savivaldybės teritorijoje -1 %. nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Savivaldybės meras

Algirdas Vrubliauskas

5. 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 rajono 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



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

6. 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. Vienas interesantas telefonu domėjosi apie būsimas nekilnojamojo turto mokesčines vertes.	
					Nekilnojamojo turto vertintojai:  Alma Cikockienė  Vilma Monkeleliūnienė

7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, VI Registrų centro Alytaus filialas 2015-09-15 paprašė Alytaus rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

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

8. 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

2015-11-12 Nr. (14.12-01)-5K-1522360)-6K—
Į 2015-10-22 Nr. (1.1.31)S-4911 1508266

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

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

2. Telšių rajono savivaldybės Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivalda ataskaitoje nurodoma, kad per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Telšių rajono savivaldybė pastabų neteikė, tačiau kaip matyti iš 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

RC_dėl masinio vertinimo_2015 11 09

Biudžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

Tel. (8 5) 239 0000
Faks. (8 5) 279 1481

El. paštas finmin@finmin.lt
<http://www.finmin.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650