

**MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA****Nr. SVM-238 (7.21 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Marijampolės savivaldybė
Vertinimo data	2023-08-01
Ataskaitos surašymo data	2023-01-01– 2023-12-15
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Alma Cikockienė Nijolė Valaitienė Gintarė Matulienė Dovilė Karlonė

Marijampolė, 2023 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas.....	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS MARIJAMPOLĖS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas.....	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	12
2.3. Gyventojų migracija.....	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	13
2.5. Įmonių skaičius	15
2.6. Nedarbo lygis.....	15
2.7. Investicijos	17
2.8. Statybos leidimai	18
2.9. Statinių statistiniai duomenys	19
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	24
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	26
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	26
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	28
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	29
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	31
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	33
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	33
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	33
4.3. Laiko pataisa.....	34
4.4. Vietos įtakos įvertinimas.....	35
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas.....	35
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	36
4.5. Rinkos modeliavimas.....	38
4.6. Ekspertinis vertinimas	39
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	39
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	40
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	40
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	41
5.2.1. Marijampolės savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	41
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	42
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	42
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	43
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas	43
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	45
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	47
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	49
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	52
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	52
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas.....	53

7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	53
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	54
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas.....	56
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	56
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	57
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	60
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	61
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	62
10. PRIEDAI	64
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 22 lapai	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 7 lapai	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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. 7 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2023–2025 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2023 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. 1R-29 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2023–2025 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ programos „Teisės sistema“ 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 13-001-11-04-02 TP).

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 Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 str. atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto vertinimas).

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 3 d., nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokesčinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius metus:

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2006 m. sausio 1 d. penkerius metus (2006, 2007, 2008, 2009, 2010 m.);
2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);
3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.);
4. 2020 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2021 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka bus patvirtintos naujos mokestinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, devynioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamojo turto, įregistruoto Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras), vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą apskaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose 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 taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose 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 taisyklėse, patvirtintose 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 mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje 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 mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, minimalaus bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir

savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos", Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. birželio 28 d. nutarimu Nr. 498 „Dėl Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąrašo patvirtinimo“, numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, Lvivo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Registrų centro turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT23-TVCA-00000005-9, galioja nuo 2023 m. vasario 17 d. iki 2024 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT23-TVCAP-00000100-6, galioja nuo 2023 m. vasario 17 d. iki 2024 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

- Veronika Valentinavičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050);
- Alma Cikockienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000144);
- Nijolė Valaitienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001252);
- Gintarė Matulienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000211);
- Dovilė Karlonė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui.

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

- Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;
- Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;
- Lina Kanišauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);

– Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmės skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);

– Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmės skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);

– Rūta Aguarrab, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmės skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

– Jurgita Jagučanskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmės skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270);

– Božena Sinickaja, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmės skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165).

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos 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, panaudota Registrų centro ankstesniais metais atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo patirtis. Informacija apie patvirtintas nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
5.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
6.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 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“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	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.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01
14.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
15.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-658 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Marijampolės apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
16.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01
17.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2021 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. VE-905 (1.3 E) „Dėl 2021 m. Marijampolės apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
18.	Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. VE-928 (1.3 E) „Dėl 2022 m. Marijampolės apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*) 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

2023 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

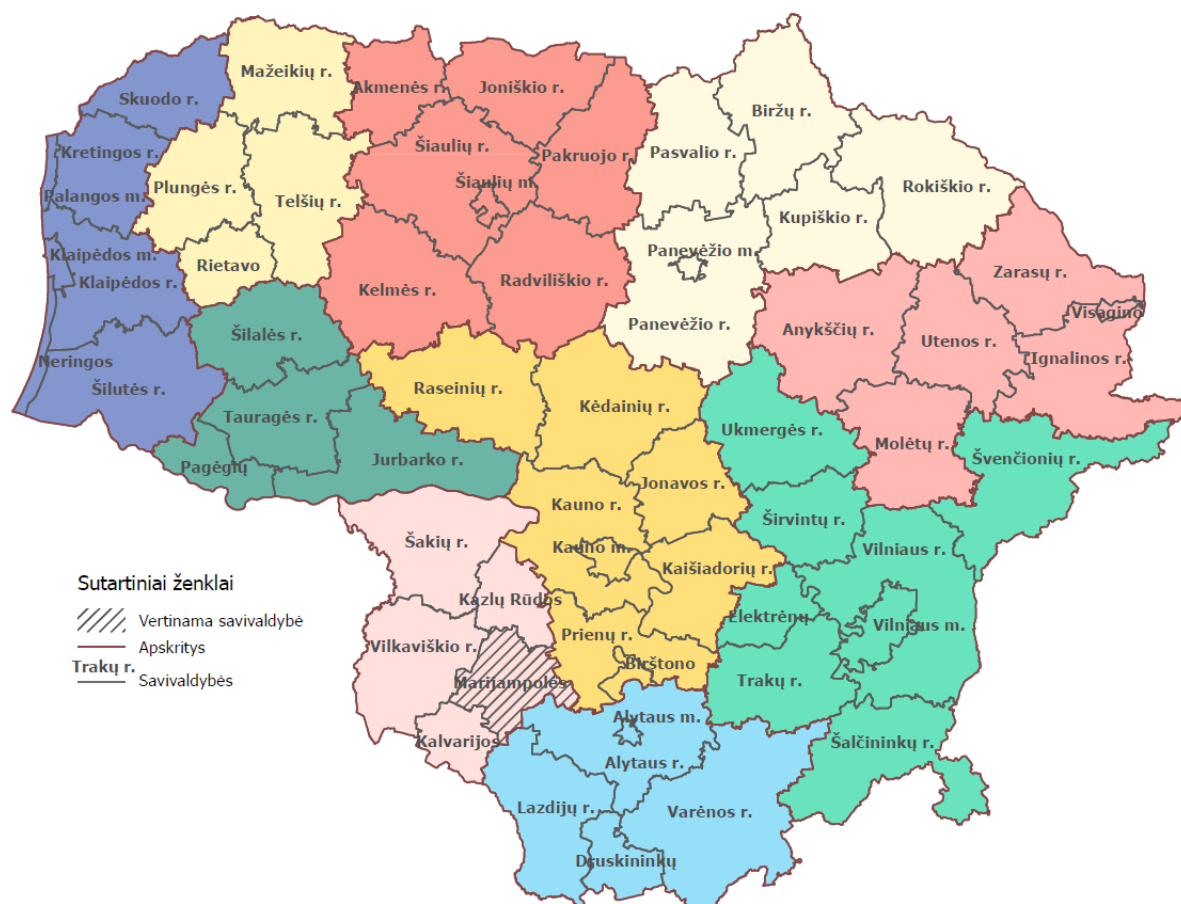
Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 pap., nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita – pateikiami vertinimo ataskaitos 6 priede *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymas – pateikiamas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS MARIJAMPOLĒS SAVIVALDYBĒS TERITORIJOS APĪBŪDINĪMAS

2.1. Ģeogrfinis apibūdināms, administratīvais suskirstīms

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių (2.1 pav.).

Apskritis yra aukštesnysis administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietas. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Marijampolės savivaldybė (2.1 pav. pažymėta pasviraisiais brūkšniais) priklauso Marijampolės apskrčiai ir yra pietvakarinėje šalies dalyje. Marijampolės savivaldybė įsteigta 2000 m. pavasarį po teritorinės administracinės reformos, kurios metu buvo panaikintas Marijampolės rajonas.

¹ Adresų registro 2023 m. duomenys.

Savivaldybė vakaruose ribojasi su Vilkaviškio rajonu, šiaurėje – su Kazlų Rūdos savivaldybe, pietuose – su Kalvarijos savivaldybe, rytuose – su Prienų ir Alytaus rajonais.

Savivaldybės centras – Marijampolės miestas, didžiausias Sūduvos (Suvalkijos) miestas, septintas pagal dydį Lietuvoje, apskrities centras, išsidėstęs abipus Šešupės upės. Atstumas nuo Marijampolės iki Vilniaus – 139 km, iki Klaipėdos – 231 km, iki Lenkijos sienos – 38 km.

Savivaldybė yra svarbių automobilių magistralių sankirtoje. Viena iš jų Via Baltica po rekonstrukcijos sujungs Helsinkį su Centrine ir Pietų Europa, kita – Karaliaučiaus (Kaliningrado) miestą per Minską (Baltarusija) su Maskva. Marijampolės miestas turi patogų susisiekimą su kitais Pietų Lietuvos miestais. Per savivaldybės teritoriją eina geležinkelis Kaunas–Šeštokai–Alytus.

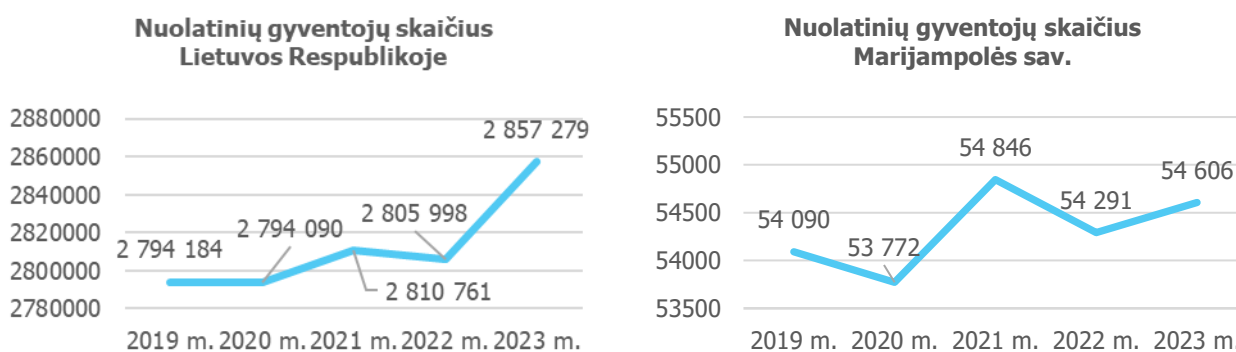
Marijampolės savivaldybės teritorija – tai Marijampolės miestas ir 6 seniūnijos: Gudelių, Igliaukos, Liudvinavo, Marijampolės, Sasnavos ir Šunskų.

Savivaldybė užima 75,5 tūkst. ha, iš jų 72 proc. užima žemdirbystės plotai, 12,3 proc. – miškai, 4,2 proc. – miestai ir gyvenvietės, 2 proc. – pramonės įmonės ir keliai, 6,9 proc. – kitos paskirties žemė.²

2.2. Gyventojų skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis³, 2023 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 857 279 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2022 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 51 281 gyventoju. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2022 m. sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 72 097 žmonėmis daugiau imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 17 592 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2021 m., 2022 m. kūdikių gimė apie 6 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos fiksuotas bendras nuolatinių gyventojų skaičiaus padidėjimas buvo didžiausias nuo duomenų skelbimo pradžios.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁴, 2023 m. pradžioje 68,45 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,55 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 62,48 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius* metų pradžioje⁵

² Marijampolės savivaldybė [interaktyvus]. Marijampolė, 2020 [žiūrėta 2023-08-28]. Prieiga per internetą: <https://www.marijampole.lt/savivaldybe/apie-savivaldybe/kur-esame/140>.

³ Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

*Nuolatinių gyventojų skaičius 2022 m. pradžioje – apskaičiuotas remiantis Lietuvos Respublikos 2021 metų visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatais, 2021 m. pradžioje – 2021 m. surašymo duomenys, 2019–2020 m. pradžioje gyventojų skaičius neperskaičiuotas.

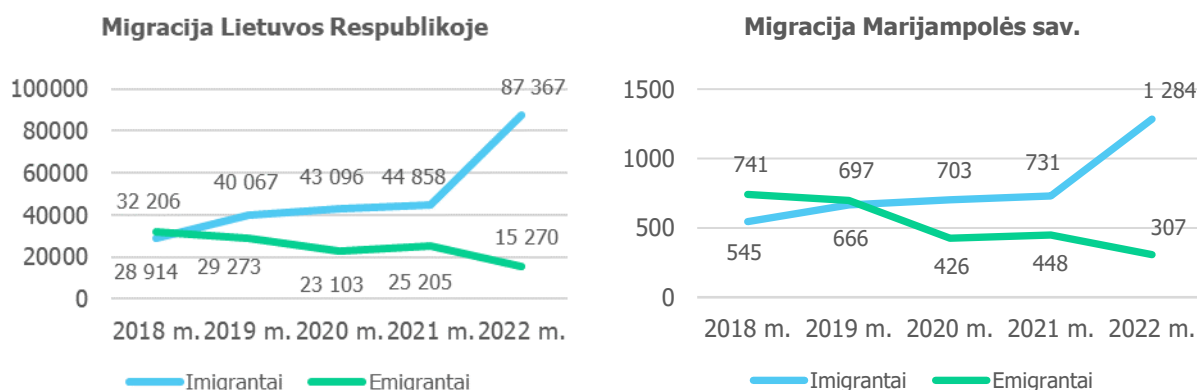
⁴ Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁵ Ibid.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁶, 2023 m. pradžioje Marijampolės savivaldybėje gyveno 54 606 nuolatiniai gyventojai, tai yra 315 gyventojų (0,58 proc.) daugiau nei 2022 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Marijampolės savivaldybėje padidėjo 516 gyventojų (0,95 proc.). 2023 m. pradžioje mieste gyveno 36 647 gyventojai (67,11 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 17 959 gyventojai (32,89 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 63,33 proc. (34 584 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis Marijampolės savivaldybėje buvo 72,3 žmonės viename kvadratiname kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁷, nuo 2019 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2019 m. – 10 794 gyventojai, 2020 m. – 19 993, 2021 m. – 19 653 ir 2022 m. – 72 097. 2022 m. iš šalies emigravo 15 270 gyventojų, t. y. 39,42 proc. mažiau nei 2021 m., imigravo – 87 367 asmenys, t. y. 94,76 proc. daugiau nei prieš metus. 2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, tai – iki šiol Lietuvoje nematytas reiškinys. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2018–2022 m.) padaugėjo 119 245 žmonių.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Marijampolės savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2018–2022 m. buvo teigiamas. 2022 m. iš Marijampolės savivaldybės emigravo 307 gyventojai, imigravo – 1 284 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 977 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Marijampolės savivaldybėje per penkerius metus (2018–2022 m.) išaugo 1 310 žmonių.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁹, 2022 m. Lietuvos ekonomika augo lėčiau nei ankstesniais 2021 m. – metinis BVP pokytis siekė 1,9 proc. Lietuvos Respublikos finansų ministerija skelbia, kad 2022 m. pabaigoje buvo fiksuoti sudėtingesnį laikotarpį pranašaujantys ženklai: IV ketvirtį apdirbamosios gamybos ekonominėje veikloje sukuriama pridėtinė vertė sumažėjo 2 proc., o didmeninės ir mažmeninės prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veiklose – 2,2 proc., slopstant užsienio paklausai prekių ir paslaugų eksporto pokytis nuo 15,2 proc. per tris pirmuosius 2022 m. ketvirčius

⁶ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁷ *Ibid.*

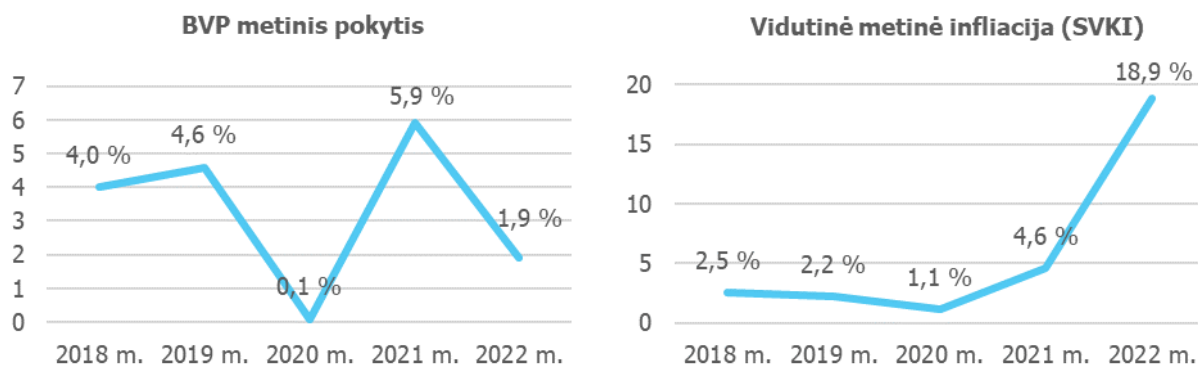
⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

sulėtėjo iki 1,3 proc. IV ketvirtį, o namų ūkių išlaidos prekėms ir paslaugoms IV ketvirtį sumažėjo 2,8 proc.¹⁰

Lietuvos banko 2023 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje nurodoma, kad 2022 m. paskutinį ketvirtį neigiamą poveikį Lietuvos ekonomikos augimui darė didelės energijos kainos, sumažėjusi Lietuvoje pagamintų prekių ir paslaugų paklausa pagrindinėse prekybos partnerėse, dėl didelės infliacijos mažėjanti namų ūkių perkamoji galia, taip pat įtakos turėjo ir griežtėjanti pinigų politika. Šie veiksniai nulėmė reikšmingą sukuriamos pridėtinės vertės kryptį daugelyje ekonominių veiklų, itin didelis jis buvo žemės ūkyje, apdirbamojoje gamyboje, prekybos ir transporto veiklose.

Lietuvos bankas prognozuoja, kad didėsianti gyventojų perkamoji galia, gausėsiančios investicijos ir gerėsianti užsienio prekybos partnerių padėtis lems tolesnę ūkio plėtrą. Numatoma, kad 2022 m. buvęs neigiamas vidutinis realiojo BVP pokytis per ketvirtį Lietuvoje 2023 m. bus teigiamas. Ekonominį aktyvumą turėtų stiprinti privatusis vartojimas, nes prognozuojama, kad nominaliosios gyventojų pajamos 2023 m. kils daugiau nei kainos. Prie ūkio augimo daugiau nei 2022 m. turėtų prisidėti valdžios sektoriaus investicijos bei numatomas didesnis lėšų iš ES paramos fondų, skiriamų investicijoms, srautas. Taip pat planuojama, jog prekybos partnerių importo pokytis turėtų palankiai veikti eksportuojantį Lietuvos ekonomikos sektorių. Visi šie veiksniai prisidės prie nuoseklaus ūkio augimo stiprinimo. Prognozuojama, kad Lietuvos realusis BVP 2023 m. padidės 1,3 proc., o 2024 m. – 3,2 proc.¹¹



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹²

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹³, vidutinė metinė infliacija 2022 m. Lietuvoje siekė 18,9 proc. ir, lyginant su 2021 m., padidėjo 14,3 procentinių punktų.

Pateiktoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje konstatuojama, kad rinkose nukritus energijos išteklių kainoms, mažėjant ir kitų žaliavų kainų nulemtam infliaciniam spaudimui, metinė infliacija Lietuvoje nuosekliai mažėja. Įvairiose šalyse labiau diversifikavus energijos žaliavų tiekimą ir sumažinus jų naudojimą, tarptautinės šių žaliavų kainos pastebimai sumažėjo. Dėl šios priežasties ir dėl aukštos palyginamosios bazės energijos kainų poveikis bendrajai metinei infliacijai Lietuvoje pastaruoju metu buvo daugiau kaip du kartus mažesnis nei 2022 m. rugsėjo mėn., kai jis buvo pasiekęs piką. Lėčiau kylančios energijos kainos labiausiai prisideda prie bendrosios infliacijos mažėjimo Lietuvoje. Spaudimas kainoms pamažu atslūgsta ir pasaulinėse žemės ūkio produktų rinkose. Padidėjus šių produktų pasiūlai ir kritus jų paklausai, jų kainos minėtose rinkose mažėja. Iš dalies dėl šios priežasties bei dėl aukštos palyginamosios bazės maisto kainų augimas lėtėja ir Lietuvoje. Kitų, o būtent – paslaugų ir pramonės prekių – kainų

¹⁰ Lietuvos Respublikos finansų ministerija. *Lietuvos stabilumo 2023 metų programa*, 2023 m. balandžio 28 d. [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_Lt.pdf.

¹¹ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

¹² Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

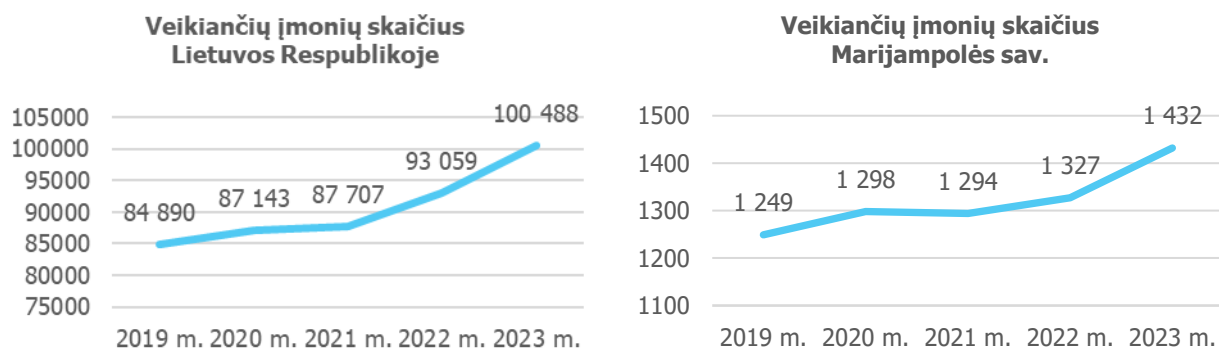
¹³ *Ibid.*

didėjimas slopsta gerokai menkiau. Šios kainos labiau susijusios su Lietuvos vidaus ekonomine raida, tad joms nemažą poveikį daro vienietinės darbo sąnaudos, o jos iki šiol kyla itin sparčiai ir jų augimo tempas nemažėja. Vis dėlto numatoma, kad jau artimiausiais metais vienietinės darbo sąnaudos didės menkiau, o tai slopinančiai veiks su vidaus ekonomine raida labiau susijusių kainų augimą. Taip pat prie palankesnės kainų raidos turėtų prisidėti ir pasaulinių tiekimo grandinių normalizavimasis, numatomas lėtesnis darbo užmokesčio augimas bei Europos Centrinio Banko vykdomas pinigų politikos griežtinimas. Numatoma, kad aptarti veiksniai lems gana pastebimą bendrosios infliacijos mažėjimą prognozuojamu laikotarpiu. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija 2023 m. sudarys 9 proc., o 2024 m. – 2,7 proc.¹⁴

2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁵, 2023 m. pradžioje šalyje veikė 100 488 įmonės, t. y. 7,98 proc. daugiau nei 2022 m. pradžioje.

Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota apie du trečdalius (61,92 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniuje – 36,23 proc., Kaune – 13,82 proc., Klaipėdoje – 6,03 proc., Šiauliuose – 3,24 proc., Panevėžyje – 2,60 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 73,26 proc., mažosios bendrijos – 17,25 proc., individualiosios įmonės – 8,19 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 1,30 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁶

Marijampolės savivaldybėje 2023 m. pradžioje veikė 1 432 įmonės (105 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 16 134 darbuotojai. Marijampolės savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (81,35 proc.) ir mažos įmonės (14,67 proc.). Vidutinės ir didelės įmonės tesudaro 3,98 proc., bet jose dirba 54,84 proc. visų savivaldybėje veikiančiose įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁷, 2022 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 5,9 proc. ir lyginant su 2021 m. sumažėjo 1,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2022 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje – 7 proc. 2022 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose sumažėjo 1,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 1,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2022 m. buvo 5,5 proc., vyrų – 6,4 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2022 m. buvo 157 344 (30,14 proc. mažesnis nei prieš metus), tai sudarė 9 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų.

¹⁴ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

¹⁵ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁶ *Ibid.*

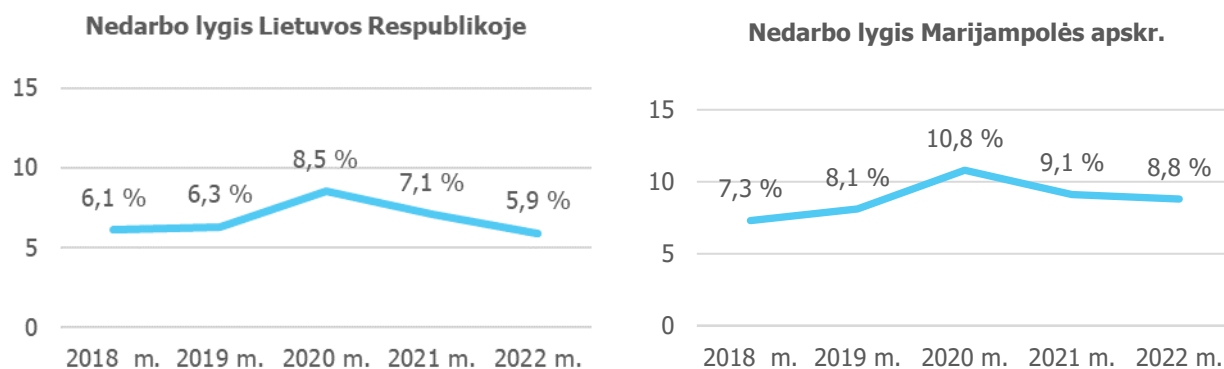
¹⁷ *Ibid.*

Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje skelbiama, kad, nepaisant lėtėjančio ekonominio aktyvumo, dirbančiųjų skaičius šalyje ir toliau auga, tačiau ne taip sparčiai kaip 2022 m. pradžioje. Dirbančiųjų gausėja informacijos ir ryšių, transporto sektoriuose, samda taip pat didėja apgyvendinimo ir maitinimo veiklos įmonėse.

2022 m. antrąjį pusmetį nedarbo lygis šalyje ėmė šiek tiek didėti: daugiausia dėl nekvalifikuotų darbuotojų, nes aukštos kvalifikacijos specialistų vis dar trūksta. Nuo pandeminių metų pabaigos iki pat 2022 m. antrojo pusmečio bedarbių skaičius šalyje nuosekliai mažėjo. 2022 m. viduryje nedarbo lygis šalyje buvo sumažėjęs net iki 5,2 proc. – paskutinį kartą toks mažas nedarbo rodiklis Lietuvoje fiksuotas prieš 15 metų. Spartus darbo jėgos augimas (2022 m. ketvirtąjį ketvirtį fiksuotas 2,2 proc. metinis augimas) tik šiek tiek padidino nedarbo rodiklį, kuris vis dar yra gana žemo lygio. Pakankamai žemas nedarbo lygis šalyje ir didelė darbuotojų samda lemia tai, kad nemaža dalis įmonių susiduria su darbuotojų stygiaus problema. Šiuo metu darbo rinkoje ypač trūkstant kvalifikuotų darbuotojų, matyti, kad jų pasiūla nėra tokia didelė kaip nekvalifikuotų darbuotojų.

Nors bendras nedarbo rodiklis didėja, palankią situaciją darbo rinkoje rodo mažėjanti ilgalaikių bedarbių dalis. Pandemijos išbalansuotoje darbo rinkoje ilgalaikių bedarbių gretos augo, tačiau šiuo metu ilgalaikių bedarbių dalis bendroje bedarbių struktūroje yra reikšmingai sumažėjusi. 2022 m. ketvirtąjį ketvirtį ilgalaikių bedarbių dalis, palyginti su visų bedarbių skaičiumi, sudarė 38 proc. ir buvo mažesnė nei fiksuota prieš metus (43 proc.).¹⁸

Lietuvos Respublikos finansų ministerijos paskelbtoje Lietuvos stabilumo 2023 metų programoje prognozuojama, kad pablogėję verslo lūkesčiai ir susilpnėjusi eksportuojamos produkcijos paklausa slopins verslo plėtros ir darbuotojų samdos procesus ir neigiamai paveiks nekvalifikuotų ar mažiau kvalifikuotų darbuotojų paklausą, smarkiau gali išaugti jaunimo nedarbas. Numatoma, kad dėl prastos geopolitinės situacijos nulemtų pasekmių 2023 m. užimtų gyventojų skaičius sumažės, o nedarbo lygis, apskaičiuotas pagal gyventojų užimtumo tyrimo metodiką, padidės iki 7 proc. Tikimasi, kad nuo 2024 m. atsigaunant ekonominiam aktyvumui nedarbo lygis ims palaipsniui mažėti ir sudarys 6,8 proc., o vėlesniais vidutinio laikotarpio metais priartės prie 6 proc.¹⁹



2.6 pav. Nedarbo lygis²⁰

Marijampolės apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis²¹, nedarbo lygis Marijampolės apskrityje per metus sumažėjo 0,3 procentinio

¹⁸ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

¹⁹ Lietuvos Respublikos finansų ministerija. *Lietuvos stabilumo 2023 metų programa*, 2023 m. balandžio 28 d. [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_Lt.pdf.

²⁰ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²¹ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

punkto nuo 9,1 proc. 2021 m. iki 8,8 proc. 2022 m. Marijampolės savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2022 m. buvo 2,9 tūkst., tai sudarė 8,4 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Marijampolės apskrityje šis rodiklis siekia 10,0 proc.).

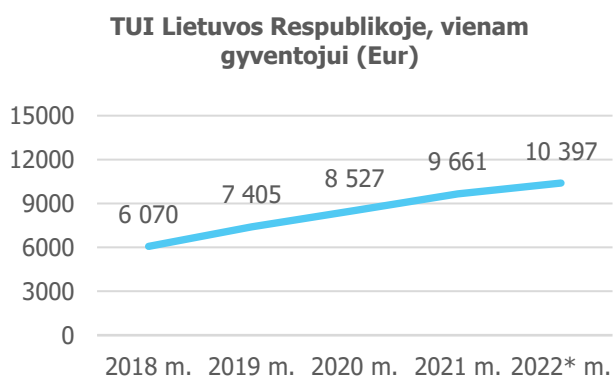
2022 m. Marijampolės apskrityje buvo 65,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (56,57 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 20,80 proc., statybos sektoriuje – 8,41 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 14,22 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis²², tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2022 m. pabaigoje siekė 29 735,7 mln. Eur, t. y. 9,69 proc. daugiau nei prieš metus (2021 m. pabaigoje TUI sudarė 27 109,42 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2022 m. pabaigoje buvo 10 397 Eur (2.7 pav.) arba 7,62 proc. didesnės nei prieš metus.

Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2022 m. buvo Vokietija (investuota 5 644,35 mln. Eur), Švedija (investuota 3 230,98 mln. Eur), Estija (investuota 3 085,15 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 518 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 046,52 mln. Eur), Latvija (investuota 1 656,43 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 445,77 mln. Eur), Kipras (investuota 1 443,93 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 340,01 mln. Eur) ir Danija (investuota 1 077,67 mln. Eur).

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2021 m. duomenimis, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 20 481,96 mln. Eur, Kauno – 2 468,88 mln. Eur, Klaipėdos – 1 801,82 mln. Eur, Telšių – 625,36 mln. Eur, Panevėžio – 544,51 mln. Eur, Šiaulių – 512,44 mln. Eur, Alytaus – 235,4 mln. Eur, Utenos – 215,35 mln. Eur, Marijampolės – 142,16 mln. Eur, Tauragės – 82,03 mln. Eur.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²³

Valstybės duomenų agentūra vertinimo metu nėra paskelbusi 2022 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2021 m. duomenys. 2021 m. duomenimis, Marijampolės savivaldybėje TUI sudarė 75,80 mln. Eur, tai yra 1,91 proc. daugiau nei 2020 m., kai TUI buvo 74,38 mln. Eur.

²² Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

* Išankstiniai 2022 m. duomenys.

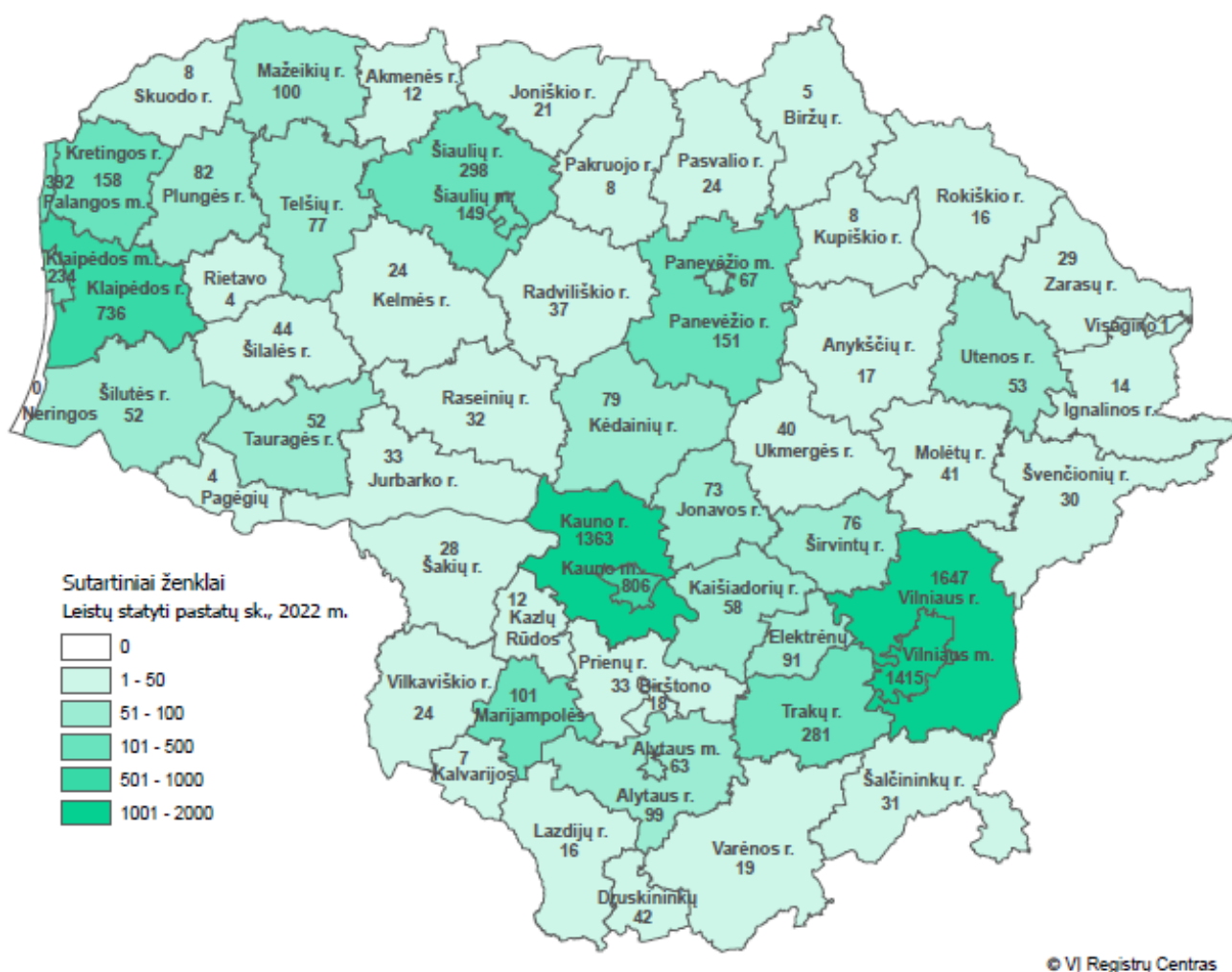
²³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis²⁴, 2022 m. išduoti 7 302 (26,67 proc. mažiau nei 2021 m.) statybos leidimai 8 426 naujiems gyvenamiesiems pastatams statyti ir 702 (11,25 proc. mažiau nei 2021 m.) statybos leidimai 1 009 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti.

2022 m. baigti statyti 8 694 nauji gyvenamieji pastatai (1 605,4 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 8 428 pastatai (1 206,8 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų – 261 pastatas (396,2 tūkst. m²), ir 5 bendrabučiai (2,4 tūkst. m²).

2022 m. baigti statyti 833 nauji negyvenamieji pastatai (1 483,4 tūkst. m²), iš kurių 138 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (201,1 tūkst. m²), 44 įstaigų pastatai (348,5 tūkst. m²), 53 transporto ir ryšių pastatai (36,9 tūkst. m²), 227 pramoniniai pastatai ir sandėliai (534,8 tūkst. m²), 17 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (62 tūkst. m²), 7 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai (5,8 tūkst. m²), 12 kultūros ir sporto renginių pastatų (16,2 tūkst. m²), 165 negyvenamieji ūkiniai pastatai (199,8 tūkst. m²) ir 170 kitos paskirties negyvenamųjų pastatų (78,3 tūkst. m²).



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁵

Marijampolės savivaldybėje 2022 m. iš viso leista statyti 101 naują pastatą, iš jų 82 gyvenamuosius ir 19 negyvenamųjų pastatų.²⁶

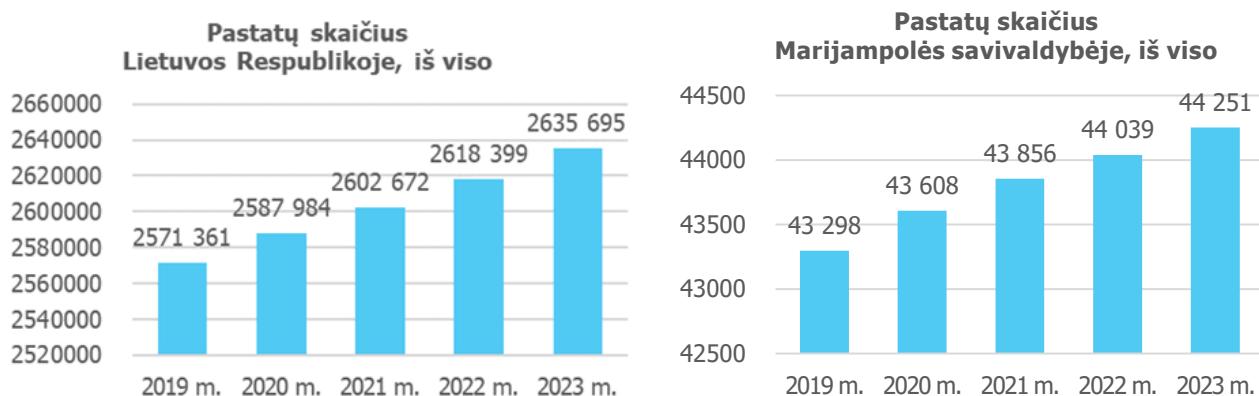
²⁴ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

2.9. Statinių statistiniai duomenys

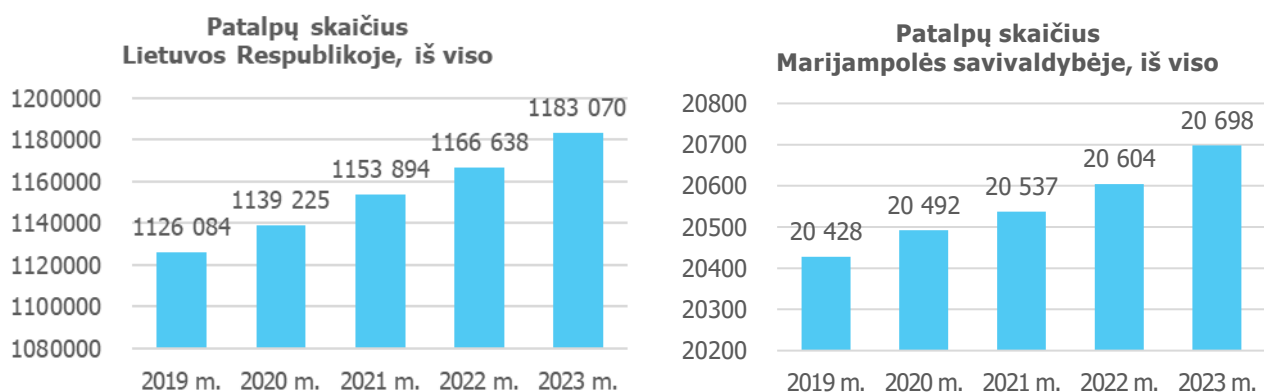
Registų centro duomenimis, nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2023 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2023 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 635 695 pastatai, tai yra 17 296 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir tai buvo didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus bei 64 334 pastatais (2,50 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 14 688 (0,57 proc.) fiksuojamas 2021 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁷

Registų centro duomenimis, 2023 m. sausio 1 d. Marijampolės savivaldybėje buvo įregistruotas 44 251 pastatas, tai yra 212 pastatų (0,48 proc.) daugiau nei prieš metus ir 953 pastatais (2,20 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 183 pastatai (0,42 proc.) fiksuojamas 2022 m. pradžioje, didžiausias – 310 pastatai (0,72 proc.) – 2020 m. sausio 1 d.

Registų centro duomenimis, nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2023 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2023 m. sausio 1 d. buvo įregistruota 1 183 070 patalpų, tai yra 16 432 patalpomis (1,41 proc.) daugiau nei prieš metus ir tai buvo didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus bei 56 986 patalpomis (5,06 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 12 744 (1,10 proc.) fiksuojamas 2022 m. pradžioje.

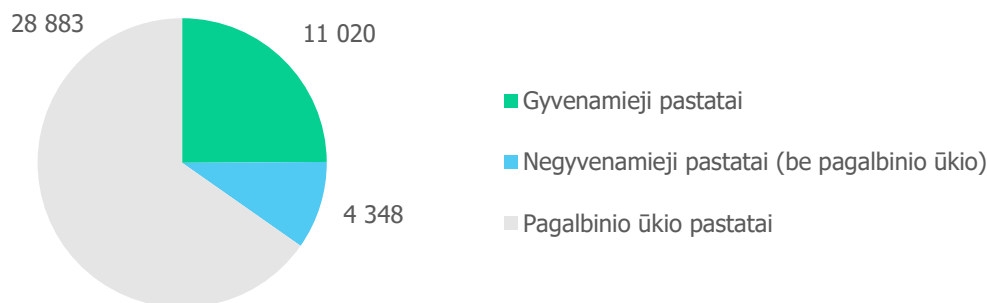


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁸

²⁷ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

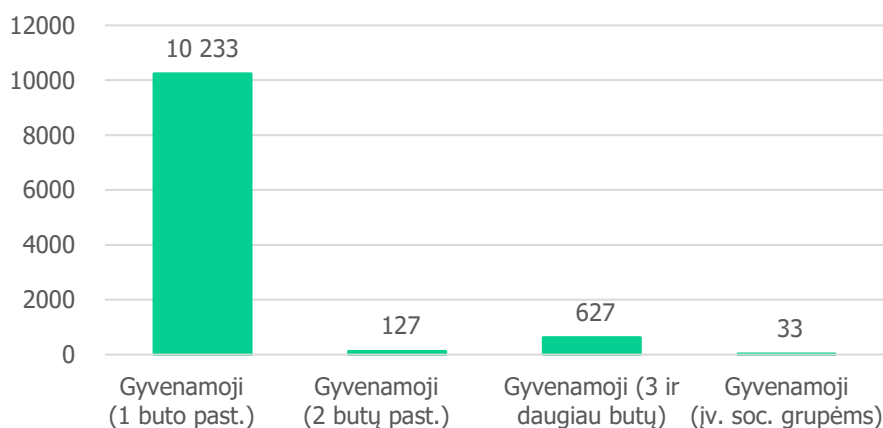
²⁸ *Ibid.*

Registru centro duomenimis, 2023 m. sausio 1 d. Marijampolės savivaldybėje buvo įregistruotos 20 698 patalpos, tai yra 94 patalpomis arba 0,46 proc. daugiau nei prieš metus ir 270 patalpų (1,32 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 45 patalpos (0,22 proc.) fiksuojamas 2022 m. pradžioje, didžiausias – 94 patalpos (0,46 proc.) – 2023 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Marijampolės savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d.²⁹

Registru centro duomenimis, Marijampolės savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota 11 020 gyvenamųjų pastatų ir 33 231 negyvenamasis pastatas, iš jų 28 883 – pagalbinio ūkio pastatai.

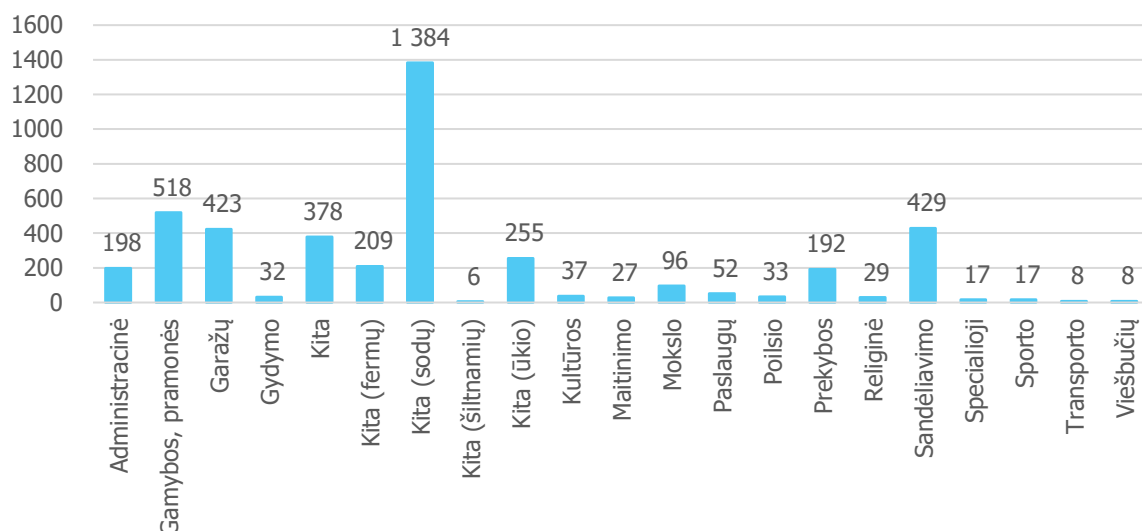


2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³⁰

Registru centro duomenimis, Marijampolės savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų pastatų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (vieno buto pastatų) paskirties – 10 233. Gyvenamosios (dviejų butų pastatų) paskirties pastatų buvo įregistruota 127, gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių pastatų) paskirties pastatų – 627, gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 33.

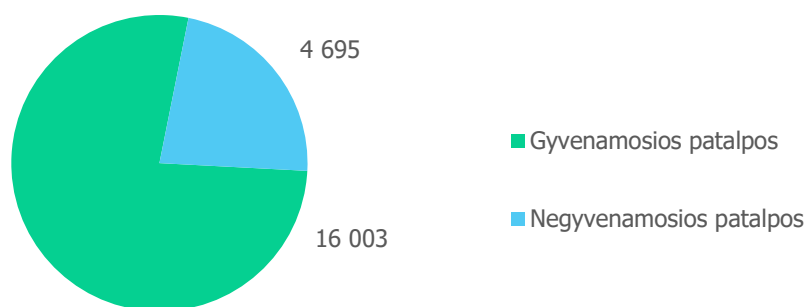
²⁹ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

³⁰ *Ibid.*



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³¹

Registų centro duomenimis, Marijampolės savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota kitos (sodų) paskirties – 1 384. Administracinės paskirties pastatų buvo įregistruota 198, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 518, garažų paskirties pastatų – 423, gydymo paskirties pastatų – 32, kitos paskirties pastatų – 378, kitos (fermų) paskirties pastatų – 209, kitos (šiltnamių) paskirties pastatų – 6, kitos (ūkio) paskirties pastatų – 255, kultūros paskirties pastatų – 37, maitinimo paskirties pastatų – 27, mokslo paskirties pastatų – 96, paslaugų paskirties pastatų – 52, poilsio paskirties pastatų – 33, prekybos paskirties pastatų – 192, religinės paskirties pastatų – 29, sandėliavimo paskirties pastatų – 429, specialiosios paskirties pastatų – 17, sporto paskirties pastatų – 17, transporto paskirties pastatų – 8, viešbučių paskirties pastatų – 8.

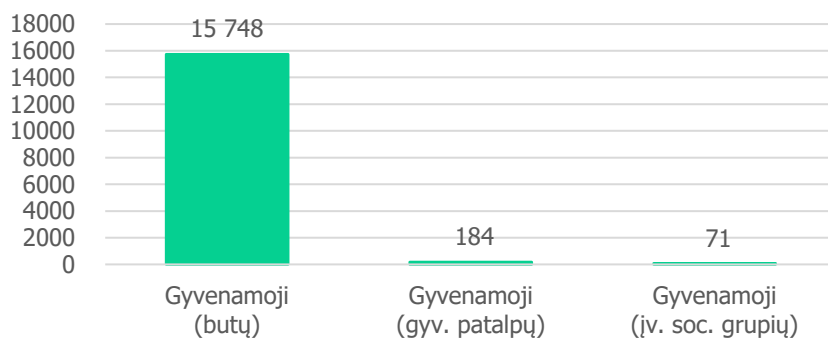


2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Marijampolės savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d.³²

Registų centro duomenimis, Marijampolės savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 16 003 gyvenamosios ir 4 695 negyvenamosios patalpos.

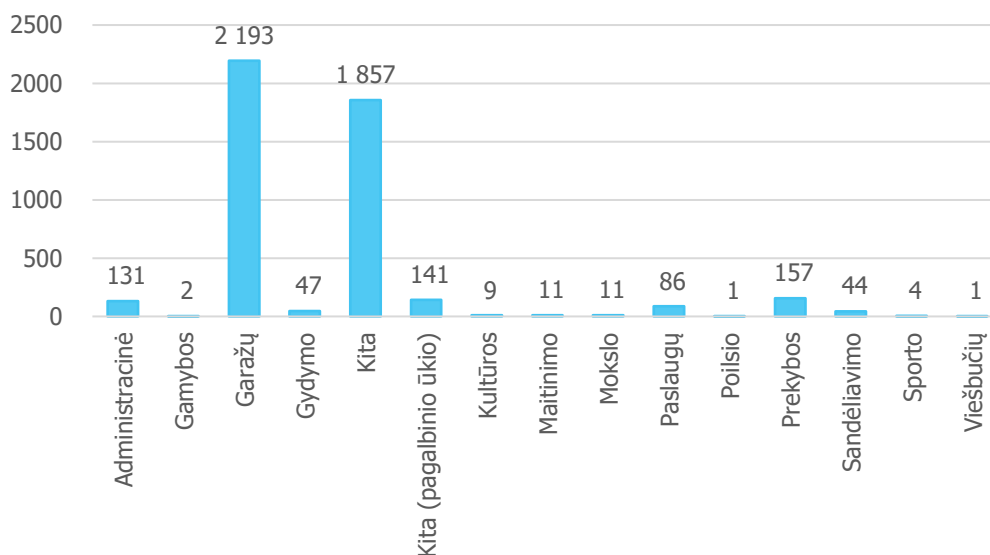
³¹ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

³² *Ibid.*



2.15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³³

Registų centro duomenimis, Marijampolės savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (butų) paskirties – 15 748. Gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų buvo įregistruota 184, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 71.

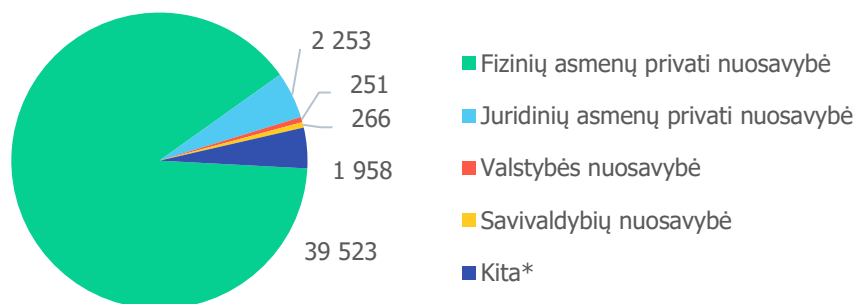


2.16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³⁴

Registų centro duomenimis, Marijampolės savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties – 2 193. Administracinės paskirties patalpų buvo įregistruota 131, gamybos paskirties patalpų – 2, gydymo paskirties patalpų – 47, kitos paskirties patalpų – 1 857, kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpų – 141, kultūros paskirties patalpų – 9, maitinimo paskirties patalpų – 11, mokslo paskirties patalpų – 11, paslaugų paskirties patalpų – 86, poilsio paskirties patalpų – 1, prekybos paskirties patalpų – 157, sandėliavimo paskirties patalpų – 44, sporto paskirties patalpų – 4, viešbučių paskirties patalpų – 1.

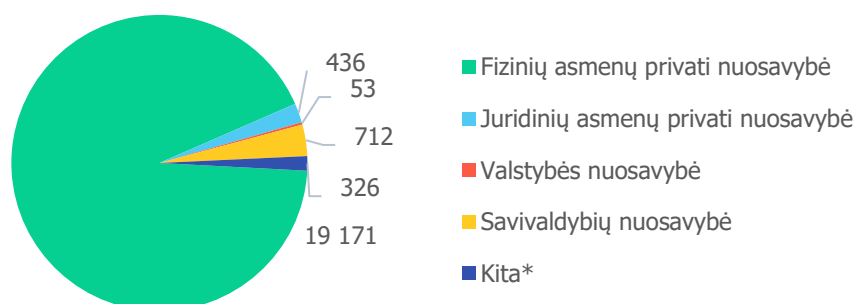
³³ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

³⁴ Ibid.



2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2023 m. sausio 1 d.³⁵

Registrų centro duomenimis, pastatai Marijampolės savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2023 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 39 523 pastatai, juridiniams asmenims – 2 253 pastatai, valstybės nuosavybė – 251 pastatas, savivaldybių nuosavybė – 266 pastatai, kita nuosavybė – 1 958 pastatai.



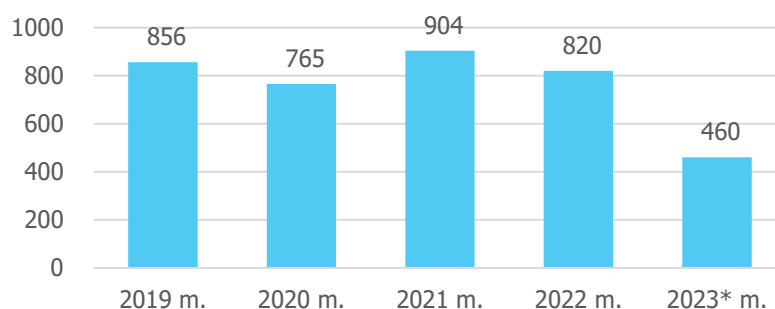
2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Marijampolės savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2023 m. sausio 1 d.³⁶

Registrų centro duomenimis, patalpos Marijampolės savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2023 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 19 171 patalpa, juridiniams asmenims – 436 patalpos, valstybės nuosavybė – 53 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 712 patalpos, kita nuosavybė – 326 patalpos.

*Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

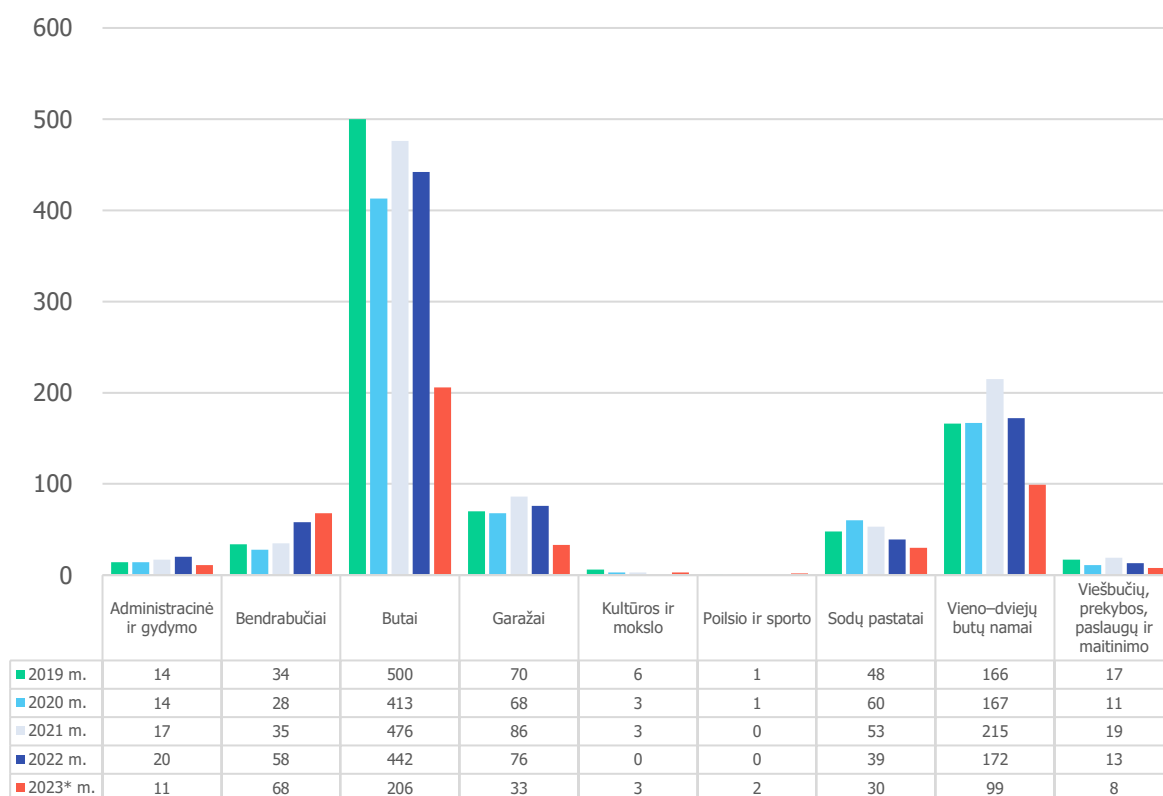
³⁶ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.19 pav. 2019–2023* m. Marijampolės savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**³⁷

Marijampolės savivaldybėje 2022 metais buvo parduota 820 pastatų ir patalpų, t. y. 9,29 proc. mažiau negu 2021 metais. Marijampolės savivaldybėje per analizuojamą 2019–2023* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų parduota 2021 m. (904), mažiausiai – 2020 m. (765). Lyginant 2020 m. su 2019 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 10,63 proc., 2021 m. buvo perleista 18,17 proc. daugiau objektų nei 2020 m. 2023 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.20 pav. 2019–2023* m. Marijampolės savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³⁸

Marijampolės savivaldybėje iš viso 2019–2023* m. laikotarpiu parduoti 3 805 pastatai ir patalpos. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai, vieno–dviejų butų namai ir

* Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateikiamas be pagalbinio ūkio paskirčių grupės.

³⁷ Nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazės 2023 m. duomenys.

³⁸ *Ibid.*

garažai. Marijampolės savivaldybėje 2022 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas butų, garažų, kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto, sodų, vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų ir viešbučių paskirčių grupėse. 2022 m. daugiausiai parduota butų– 442, tai yra 7,14 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleisti 476 butai. Marijampolės savivaldybėje aktyvi yra vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2022 m. perleisti 172 vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai, tai yra 20,00 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleista 215 vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai. 2022 m. parduoti 76 garažai, tai yra 11,63 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleisti 86 garažai. Kitų paskirčių turto grupių: administracinės ir gydymo, bendrabučių, kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto, sodų bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo, nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis bei 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.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, taikomus vertinimo metodus nustato Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju arba pajamų metodais. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu.

Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankamumą, patikimumą, išsamumą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamas turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirčių grupes. Paskirčių grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigto statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

- čia: RV – vertinamo objekto rinkos vertė;
 PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina;
 PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu pateikiamas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r,$$

- čia: OV – vertinamo objekto rinkos vertė;
 GP – grynosios pajamos;
 r – kapitalizavimo norma.

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

Kapitalizavimo norma priimama atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, turinčius įtakos 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:

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

- čia r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu aprašymas pateikiamas 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 didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

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 ir verčių zonos, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose;
2. nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje;
3. nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

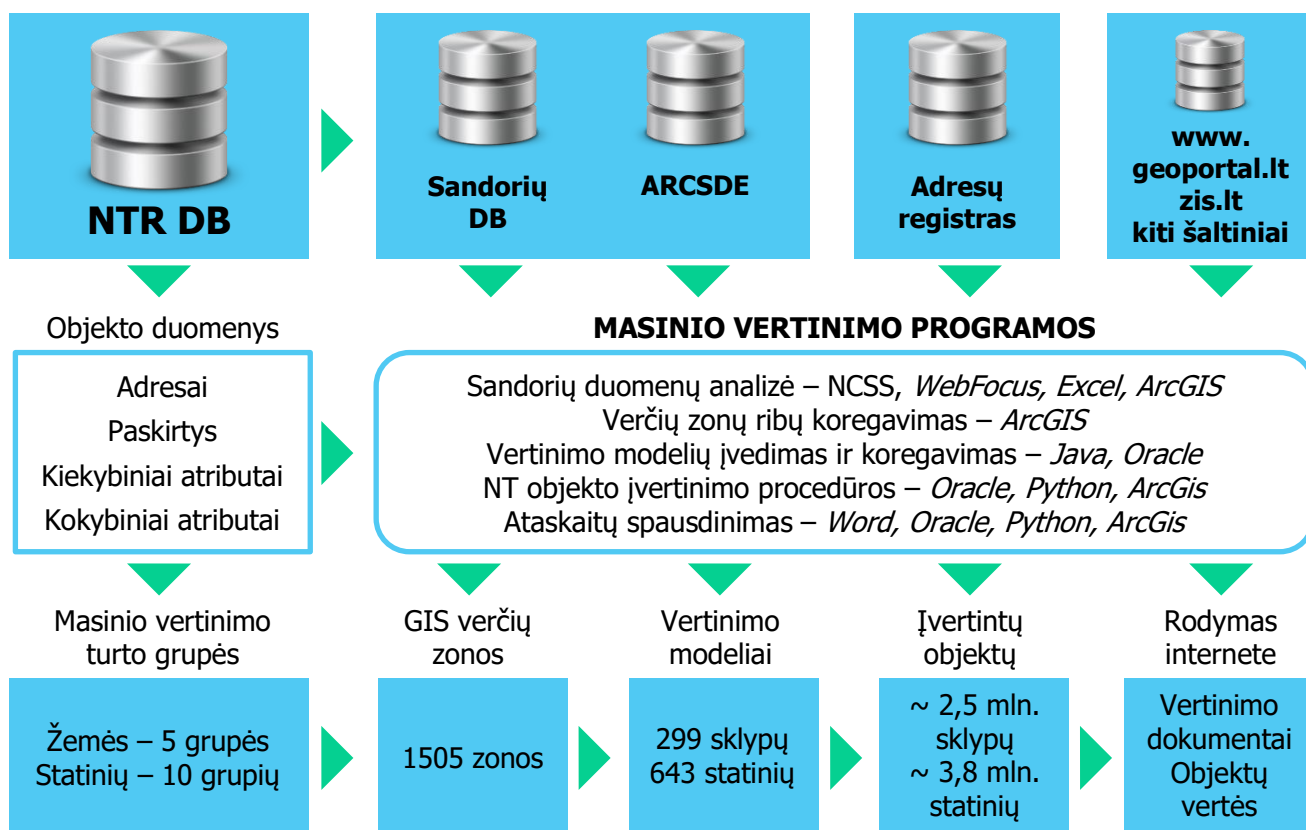
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro duomenų bazės, interneto puslapis <https://www.geoportal.lt> informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

1. sandorių duomenų analizę;
2. verčių zonų ribų koregavimą;
3. vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
4. nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
5. ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. nekilnojamojo turto vertinimo modelis apibrėžiamas kaip *matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro rodiklius*. Vertinimo modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, taikant tiek lyginamąjį, tiek pajamų metodus, neturi būti atsižvelgiama į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

1. aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
2. žemės sklypo nuosavybės formos ir fizinių savybių;
3. nekilnojamojo turto valdymo formos;
4. nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimų;
5. nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
6. nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
7. 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 (3.2 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

1. komerciškumą;
2. vienodas apmokėjimo sąlygas;
3. kilnojamojo turto nebuvimą;
4. vienodą sandorių laiką.

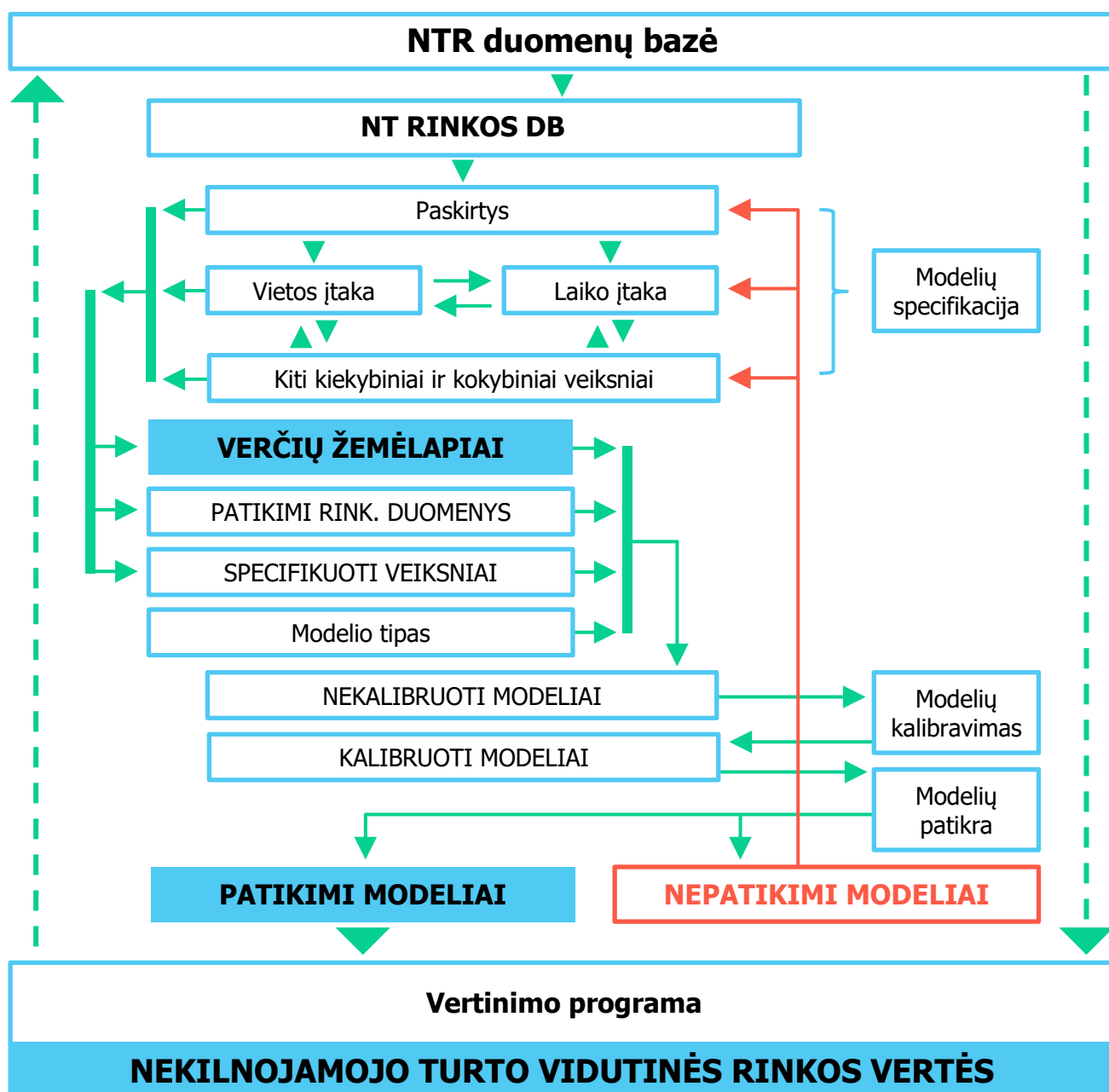
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 – kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikiami ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiento analizę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorių kainas, 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.

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių zonų žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateikiamos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

Modelio tipas parenkamas atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, verčių zonų sprendinius ir nekilnojamojo turto rinkos duomenis. Modeliai pagal tipus skirstomi į: adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius:

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:

$$S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_i^{b_i} \times \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p}),$$

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;

$b_1, b_2, \dots, b_p$ – 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 – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

Modelių patikra. Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Modelis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateikiamas 3.4 poskyryje.

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistiniai rodikliai trumpai apžvelgti toliau šiame poskyryje.

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

Koreliacija (koreliacinis ryšys) parodo, 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 $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiento formulė:

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

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 – kelių nepriklausomų veiksnių įtakos išraiška lygtimi. 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 $F=t^2$, 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. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams, taikant lyginamąjį metodą, sudaryti panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto 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.

Duomenų analizės ir vertinimo modelių sudarymo būdai parenkami atsižvelgiant į rinkos duomenų kiekį nekilnojamojo turto verčių zonose. Jei yra pakankamas sandorių skaičius, rinkos analizė atliekama ir masinio vertinimo modeliai parengiami taikant statistinius metodus. Analizės rezultatai įvertinami pagal statistinius patikimumo kriterijus. Neaktyvios rinkos verčių zonose gali būti taikomas rinkos modeliavimas arba ekspertinis vertinimas.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą lyginamuoju metodu sudaro 4 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. rinkos duomenų patikra;
2. modelio specifikacija;
3. modelio kalibravimas;
4. modelio patikra.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudota Registrų centro nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Marijampolės savivaldybės teritorijoje 2019–2023* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir pagalbinio ūkio pastatų sandorių, atitinkamai 2 139 ir 2 071 sandoriai. Mažiausiai sudaryta poilsio ir sporto, kultūros ir mokslo paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Marijampolės savivaldybės 2019–2023* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė		Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
			Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai		833	1	1580	276	218	220
Butai		2139	3	2377	592	323	548
Bendrabučiai		233	28	1443	443	326	343
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo		71	7	1750	429	396	329
Administracinė ir gydymo		86	3	1580	293	315	182
Garažai		371	1	539	89	68	75
Kultūros ir mokslo		17	6	232	78	68	63
Poilsio ir sporto		4	110	819	404	347	343
Sodų pastatai		237	1	1672	196	200	145
Pagalbinio ūkio	pastatų	2071	1	88	6	7	4
	patalpų	212	1	252	23	25	15

*Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys nekilnojamajam turtui vertinti nenaudojami.

4.3. 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 2023 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

1. porinė pardavimų analizė;
2. perpardavimų analizė;
3. pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė;
4. daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamojo turto 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, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požūriu pagal formulę:

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

- čia: KLP – pardavimo kaina, pakoreguota laiko pataisa;
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 nuo vertinimo datos iki sandorio datos.

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

Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė. 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 parodo kainų kitimo vidutinį tempą (tendenciją) analizuojamu laikotarpiu grafiškai ir matematine išraiška.

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

Marijampolės savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučiai, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo;

garažų; kultūros ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2023-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime vietos įtaka įvertinama 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. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

Nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Marijampolės savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požimiui atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programoje suformuojamos verčių zonos. Verčių zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Verčių zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 p. 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.*

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, nustatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 9 p.).

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir parengus skaitmeninį verčių žemėlapi, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto

objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint lauką – *Verčių zonos*; žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą.

Marijampolės savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateikiamas vertinimo ataskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Marijampolės savivaldybėje sudaryta 30 verčių zonų, iš kurių Marijampolės mieste – devynios, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvidešimt viena, verčių zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

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

25.1.2 verčių zona – tai teritorija, esanti pietrytinėje miesto dalyje, prie Šešupės upės. Verčių zona sudaryta todėl, kad jai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su besiribojančiomis verčių zonomis, išskyrus centrinę miesto dalį. Šioje verčių zonoje nekilnojamas turtas turi paklausą, vyrauja individualūs gyvenamieji namai.

25.1.3 verčių zona apimanti Marijampolės cukraus fabriko ir karinio miestelio teritoriją. Čia vyrauja kariniam miesteliui būdingi objektai, gyvenamieji namai ir komerciniai objektai. Dėl cukraus fabriko skleidžiamų nemalonių kvapų, šioje verčių zonoje nekilnojamas turtas nėra paklausus, vyrauja žemesnės pardavimo ir nuomos kainos.

25.1.4 verčių zona – apima tolimesnius miesto rajonus, kuriuose vyrauja naujos statybos gyvenamieji namai. Čia sklypų kvartalai dar tik formuojami, zona retai užstatyta. Čia nekilnojamojo turto kainos žemesnės už greta esančias verčių zonas.

25.1.5 verčių zona apgaubia centrinę dalį (25.1.1 verčių zoną). Šioje zonoje yra didžioji dalis daugiabučių ir individualių namų, komercinių bei administracinių pastatų. Dėl gero susisiekimo su centrine miesto dalimi, čia nekilnojamojo turto kainos aukštesnės už kitas miesto zonas.

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

25.1.7 verčių zona – tai pramoninė miesto zona su joje įsiterpusiais gyvenamaisiais namais, komerciniais objektais. Ši verčių zona suformuota atsižvelgiant į tai, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra žemesnis lyginant su šalia besiribojančiomis verčių zonomis. Joje mažesnę žemės vertę įtakoja pramoniniai objektai. Šioje verčių zonoje sukoncentruota didžioji dalis pramonės įmonių bei gamyklų.

25.1.8 verčių zona – tai teritorija, esanti pietinėje miesto dalyje, prie Marijampolės marių. Verčių zona sudaryta todėl, kad jai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su besiribojančiomis verčių zonomis. Šioje verčių zonoje vyrauja naujos statybos individualūs gyvenamieji namai.

25.1.9 verčių zona – tai pietrytinė Marijampolės miesto teritorija labiau nutolusi nuo centrinės miesto dalies. Šioje verčių zonoje vyrauja senos statybos individualūs gyvenamieji namai, jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su besiribojančia 25.1.5 verčių zona.

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

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

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

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

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

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

25.13 verčių zona – tai rytinė savivaldybės dalis, apimanti dalį Gudelių ir Igliaukos seniūnijų kaimų. Šią zoną suformavo žemesnis kainų lygis. Tam įtakos turėjo didelis atstumas iki savivaldybės centro, mažesnio našumo balo žemės sklypai.

25.14 verčių zonai priklauso pietrytinė savivaldybės dalis, kurioje, palyginti su kitomis verčių zonomis, dėl nepakankamo infrastruktūros išvystymo, didesnio nuotolio nuo savivaldybės centro, nekilnojamas turtas yra mažiausiai paklausus. Šiai zonai būdingas žemiausias žemės sklypų pardavimo kainų lygis.

25.15 verčių zona suformuota iš Želsvos ir Būriškių kaimų dalies. Ši zona pasižymi išvystyta infrastruktūra, geras susisiekimas su miestu. Tai lemia aukštesnes nekilnojamojo turto kainas rinkoje, lyginant su aplinkinėmis teritorijomis, todėl yra išskirta į atskirą verčių zoną.

25.16 verčių zona apima pietinę savivaldybės dalį, kurioje, palyginti su kitomis verčių zonomis, dėl didesnio nuotolio nuo savivaldybės centro, žemės sklypai yra mažiau paklausūs, lyginant su aplinkinėmis teritorijomis. Šiai zonai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis.

25.17 verčių zona – dalis Skaisčiūnų kaimo, kuris ribojasi su miestu. Čia formuojasi nauji gyvenamųjų namų kvartalai, vystoma statyba. Zona išsiskiria aukštesnėmis sklypų kainomis lyginant su aplinkinių teritorijų žemės sklypų pardavimo kainomis, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

25.18 verčių zonai priklauso šiaurinė savivaldybės dalis, kurioje, palyginti su kitomis verčių zonomis, dėl didesnio nuotolio nuo savivaldybės centro, mažesnio žemės ūkio paskirties žemės naudmenų našumo balo, žemės sklypai yra mažiau paklausūs, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

25.19 verčių zona – suformuota iš dalies Steponiškių, Trakiškių, Triobiškių, Narto ir Liepynų kaimų, besiribojančių su Marijampolės miesto rytine riba. Miestui plečiantis čia formuojasi nauji gyvenamųjų namų kvartalai, vystoma statyba, geras susisiekimas su miestu, nedidelis atstumas iki miesto centro. Ši teritorija

išsiskiria aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis lyginant su priemiesčio zona, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

25.20 verčių zona – vakarinė Marijampolės savivaldybės teritorija: Steiniškių, Balsupių, Milčiškių, Užkirčių, dalis Ožkasvilių ir Skaistiūnų kaimų. Šioje verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo kainos yra ženkliai didesnės nei aplinkinių teritorijų žemės sklypų pardavimo kainos, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

25.21 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi šiaurės vakarinėje Marijampolės savivaldybės dalyje. Šioje verčių zonoje vyrauja miško žemės sklypai, žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo kainos yra mažesnės nei aplinkinių teritorijų žemės sklypų pardavimo kainos, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

25.22 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi šiaurės rytiniame Marijampolės savivaldybės pakraštyje. Nekilnojamojo turto kainos šioje teritorijoje yra žemesnės už gretimų vietovių, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

4.5. 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 vidutinei rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatytą priklausomybę 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.

Atsižvelgdami į nepakankamą bendrabučių paskirčių grupės nekilnojamojo turto sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Marijampolės savivaldybės teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos ir bendrabučių sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos yra 50 proc. Taigi sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutinės rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,50.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos Nr.	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Bendrabučių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Koeficientas
25.1.3	1161	589	0,51
25.1.5	554	267	0,48
25.1.7	728	364	0,50
25.2	324	161	0,50
Koeficientų vidurkis:			0,50

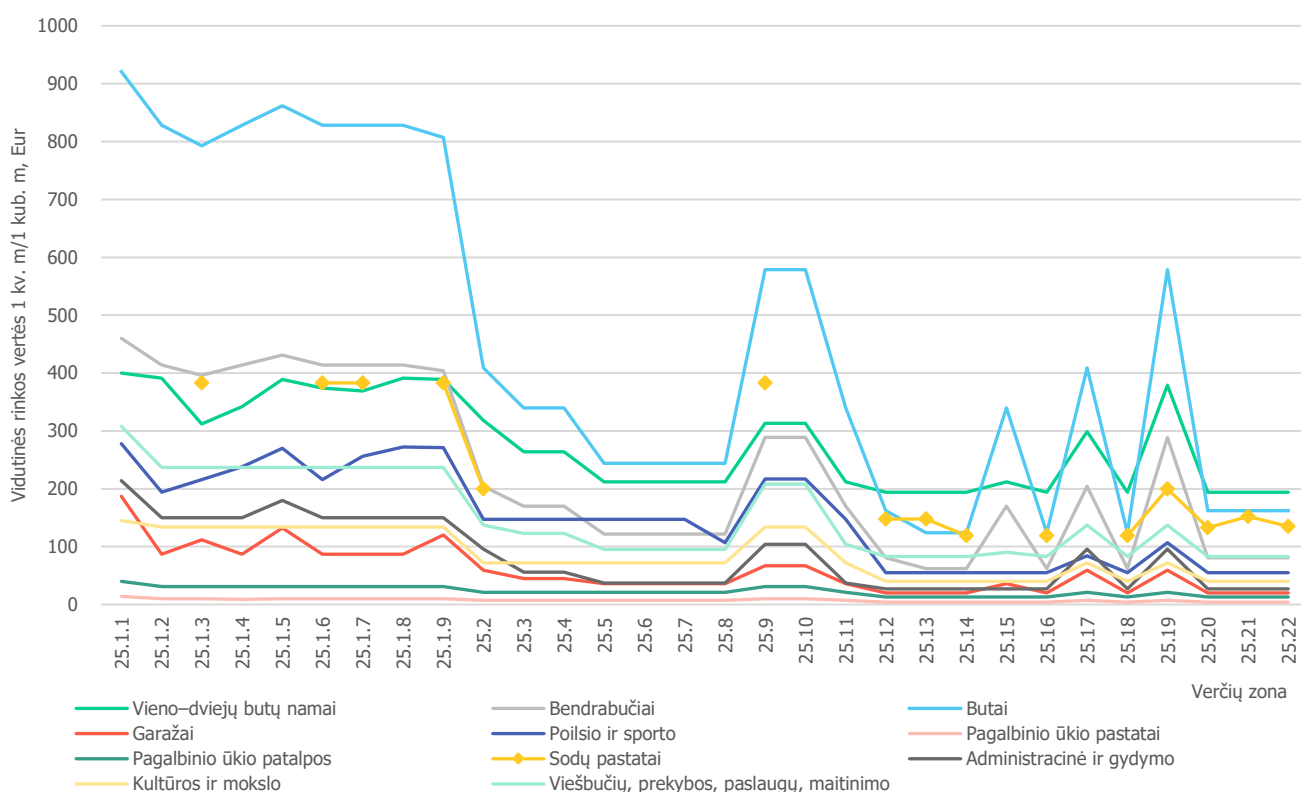
4.6. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.*

Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamąjį arba pajamų metodą.

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

Marijampolės savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikiama 4.1 pav.



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2023 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 – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Marijampolės savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.*

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuoju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d., *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).*

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatas. Poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų (patalpų) nuomos sandorių fiksuojama mažai, todėl jų vertinimui taikant pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir siekiant tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad 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. Vertinant nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, gali būti naudojamas:

1. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
2. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu taikytas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas nuomojant vertinamą turtą bei apskaičiuojant ir taikant kapitalizavimo normą.

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą pajamų metodu sudaro 8 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. rinkos duomenų patikra;
2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas;
6. kapitalizavimo normos nustatymas;
7. žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas;

8. pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra. Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

čia: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPI - PgPI \times 0,25)) \times 12$;
 $\text{vid. nuomos vertė} = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – 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 – mėnesių skaičius.

5.1 lentelė. Vertinimo modelių, sudarytų taikant pajamų metodą, kintamieji ir jų trumpiniai

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinys
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
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koeficientas	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Marijampolės savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Marijampolės savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	114	1	125	9	18	5
Administracinė ir gydymo	98	1	386	17	60	2

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant 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 pateikiami ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos kainų pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.2.3. 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 paskirčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vietos veiksnys įvertinamas sudarant verčių zonų žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei ir dėl vertės verčių zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateikiamos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Marijampolės savivaldybė turi 30 verčių zonų, verčių zonų žemėlapių sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje.

Marijampolės savivaldybėje 2023 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p},$$

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

b_0 – konstanta;

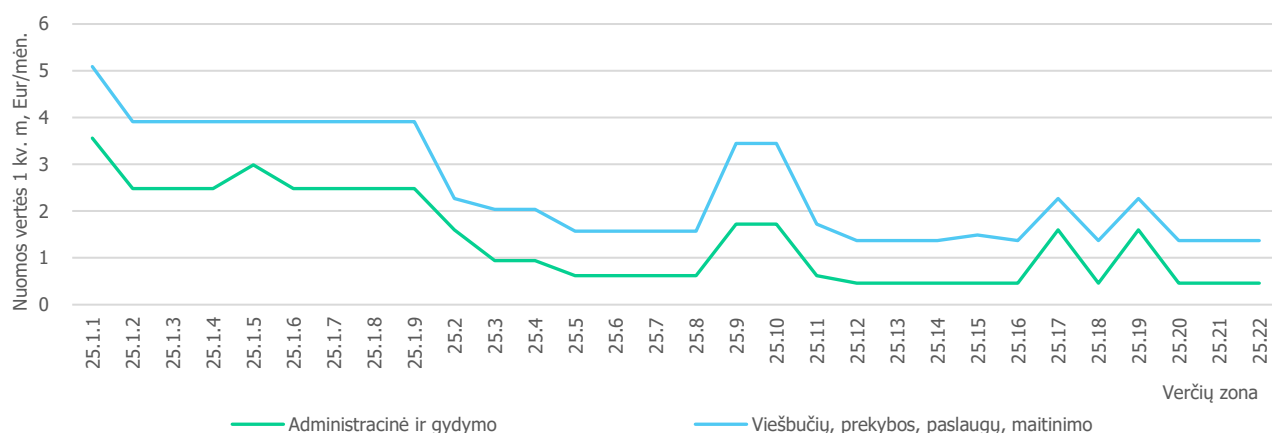
$b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus 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.

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio 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 pateikiamas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikiama 5.1 pav.



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

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mén.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2023 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mén.) 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 – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Marijampolės savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – 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,
čia 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Marijampolės savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo viešbučių paskirties turto neužimtumas yra 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,3) = 0,7$, administracinės paskirties turto neužimtumas – 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,25) = 0,75$, gydymo, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,8$.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Marijampolės savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai, nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

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

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Marijampolės savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 29 d. sprendimu Nr. 1-185 „Dėl 2021 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

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

Interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un-skelbiama-statinio-mokesstinė-vertė>.

2. Draudimo išlaidos – 0,1 proc. vertinamo objekto vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmokos dydis dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos ir priklauso nuo draudimo apsaugos apimties bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

3. Turto valdymo išlaidos – 2 proc. bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

4. Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. 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 priimama, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienu metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. 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, jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma žemesnė.

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Svarstant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynąsias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia 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 mažesnis nei miestuose. Vadinas, 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.

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 (angl. *debt coverage ratio approach*);
3. susietų investicijų metodas (angl. *band of investment approach*);
4. susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. sumavimo metodas.

Paskolos padengimo koeficiento metodu ir susietų investicijų metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama, kai naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, 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 lyginamuosius 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, pvz., 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 supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsninio 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.

Rinkos analogų metodas. Tai vienas iš plačiausiai taikomų kapitalizavimo normos nustatymo būdų. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal sudarytų vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo sandorių kainas, taikant formulę:

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

Marijampolės savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Marijampolės savivaldybėje per metus įvykė nedaug komercinio naudojimo turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

Marijampolės savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2022-10	Alytaus m. sav.	Alytus	Pramonės g.	Administracinė	24599	161,30	2089	8,49
2022-05	Alytaus m. sav.	Alytus	Pramonės g.	Administracinė	118236	386,57	10224	8,65
2023-02	Alytaus r. sav.	Seimeniškiei	Ežero g.	Administracinė	6369	308,69	815	12,80
2022-09	Alytaus r. sav.	Seimeniškiei	Ežero g.	Administracinė	6189	308,69	815	13,17
2022-12	Lazdijų r. sav.	Krosna	Alytaus g.	Administracinė	4598	115,72	420	9,13
2023-03	Lazdijų r. sav.	Šeštokai	Topolių g.	Administracinė	15741	311,52	1845	11,72
2022-03	Lazdijų r. sav.	Kapčiamiestis	Niedos g.	Administracinė	2818	76,48	292	10,36
2023-04	Marijampolės sav.	Marijampolė	Mokolų g.	Administracinė	33150	155,95	3188	9,62
2023-01	Marijampolės sav.	Marijampolė	Vytauto g.	Administracinė	86414	363,60	7468	8,64
2022-06	Marijampolės sav.	Marijampolė	Gamyklų g.	Administracinė	56969	357,54	5785	10,15
2022-05	Marijampolės sav.	Marijampolė	Vasaros g.	Administracinė	17267	81,50	1508	8,73
2022-05	Marijampolės sav.	Marijampolė	Vasaros g.	Administracinė	5180	29,26	405	7,82
2023-03	Marijampolės sav.	Trakiškiai	Steponiškių g.	Administracinė	22759	259,93	2163	9,50
2022-10	Marijampolės sav.	Gudeliai	Vytauto g.	Administracinė	3681	71,53	309	8,39
2022-08	Šakių r. sav.	Šakiai	Vasario 16-osios g.	Administracinė	38624	455,69	3775	9,77
Kapitalizavimo norma priimama								9,80

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2023-02	Alytaus m. sav.	Alytus	Ugniagesių g.	Prekybos	60206	103,32	6957	11,56
2022-03	Alytaus m. sav.	Alytus	Kalniškės g.	Paslaugų	90335	559,03	8146	9,02
2022-12	Alytaus r. sav.	Butrioniškiai	Lankų g.	Prekybos	36549	278,01	4197	11,48
2023-05	Marijampolės sav.	Marijampolė	Jaunimo g.	Prekybos	47341	94,39	4053	8,56
2023-05	Marijampolės sav.	Marijampolė	Jaunimo g.	Prekybos	35659	74,12	3055	8,57
2022-05	Marijampolės sav.	Marijampolė	Jaunimo g.	Prekybos	45435	94,39	4053	8,92
2022-05	Marijampolės sav.	Marijampolė	Jaunimo g.	Prekybos	33565	74,12	3055	9,10
2022-03	Marijampolės sav.	Marijampolė	Kauno g.	Prekybos	43485	93,05	4026	9,26
2023-02	Marijampolės sav.	Sasnavą	Sūduvos g.	Maitinimo	59791	593,85	7477	12,51
2023-06	Šakių r. sav.	Lukšiai	A. Tatarės g.	Paslaugų	14612	101,32	1313	8,99
Kapitalizavimo norma priimama								9,80

5.5. 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 srutai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi, vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masinio 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.

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

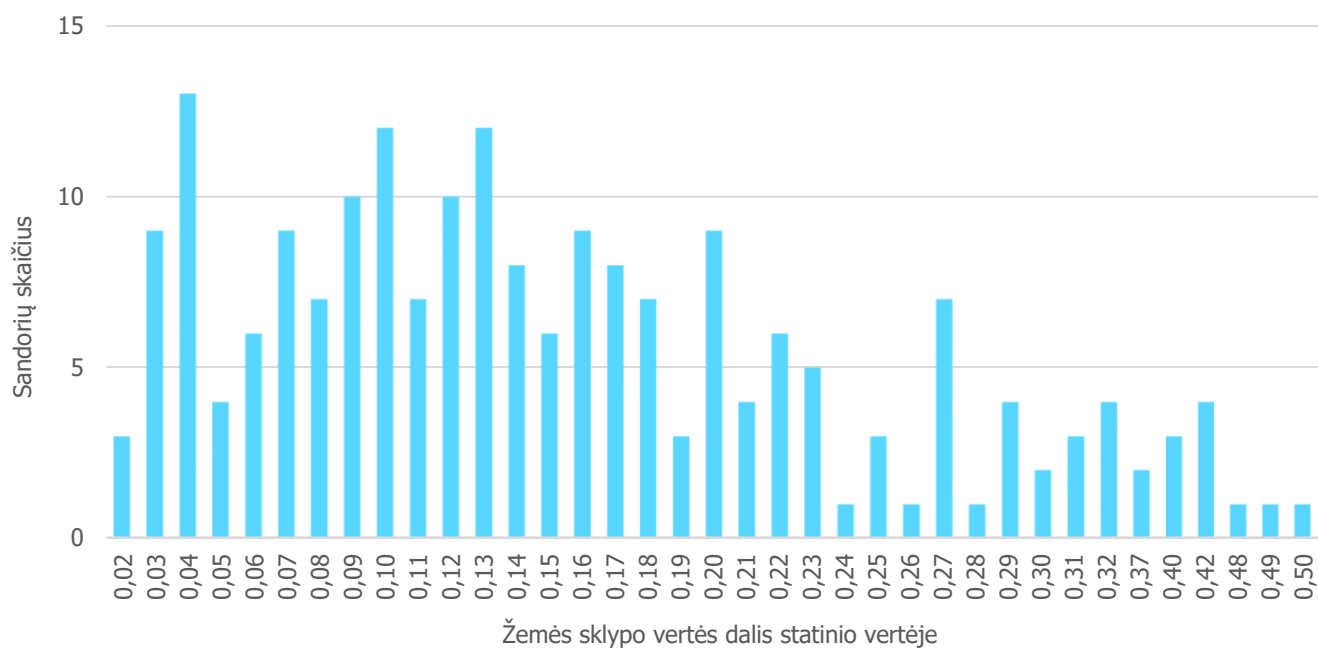
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama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

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	Sandorio suma 250 000, Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
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
Iš viso	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjamos visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2019–2023* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 ir 5.3 pav.

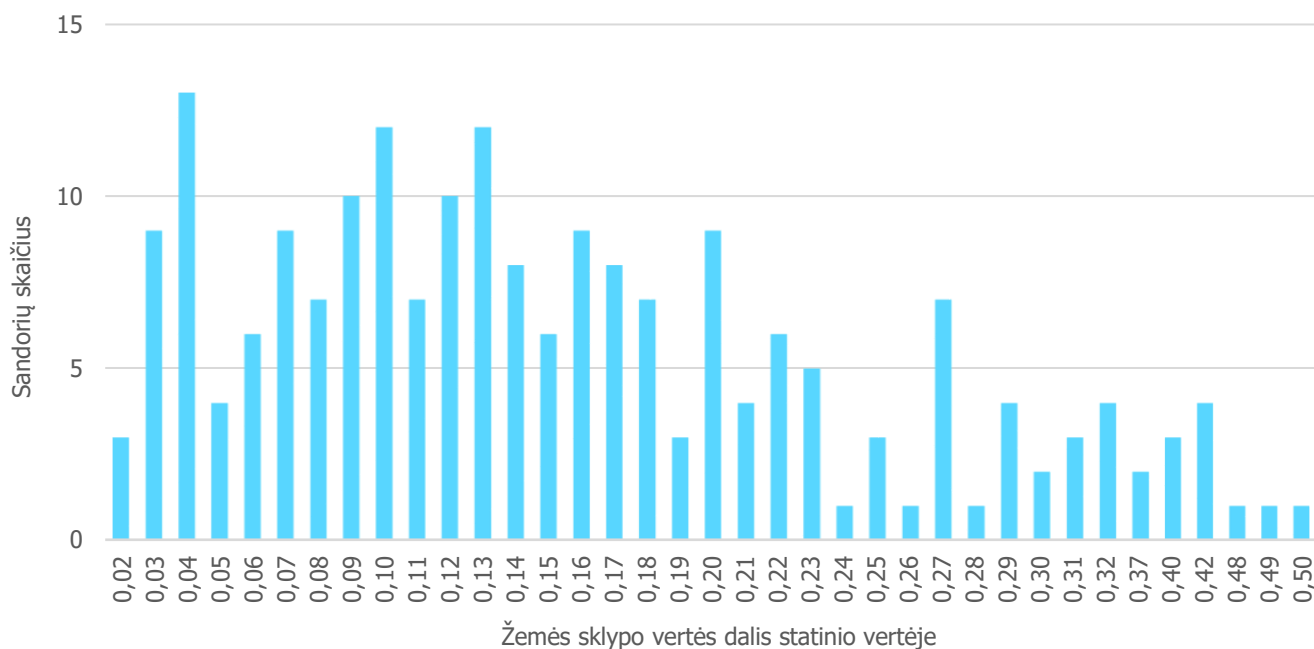
*Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.



Vidurkis	0,16
Mediana	0,14

5.2 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinio vertėje miestuose-savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 205 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 14 proc.



Vidurkis	0,13
Mediana	0,10

5.3 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinio vertėje savivaldybių centruose, likusiuose miesteliuose ir kaimuose analizė

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 298 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo bei administracinės 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 metodais nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Marijampolės savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
25.1.1	128	211,48	215,74	-1,98
25.1.3	8	140,96	142,28	-0,93
25.1.4	1	115,50	116,33	-0,71
25.1.5	19	187,29	190,15	-1,50
25.1.6	2	194,73	199,43	-2,36
25.1.7	92	141,82	143,29	-1,03
25.1.8	1	181,51	185,07	-1,92
25.1.9	2	198,70	202,48	-1,87
25.2	18	102,87	105,68	-2,66
25.3	1	61,92	63,11	-1,87
25.4	1	44,89	45,17	-0,62
25.6	3	40,34	40,75	-1,00
25.7	1	36,18	37,00	-2,20
25.8	2	39,70	40,41	-1,74
25.11	1	40,76	41,45	-1,67
25.12	9	32,75	33,79	-3,09
25.13	4	21,55	21,86	-1,41
25.15	3	30,89	31,80	-2,84
25.16	2	27,32	28,04	-2,54
25.18	3	29,50	29,92	-1,39
25.19	4	105,76	108,57	-2,58
25.20	2	37,32	38,58	-3,26
25.21	1	36,01	37,21	-3,21
25.22	2	37,78	39,43	-4,18
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
25.1.1	160	342,57	346,68	-1,19
25.1.3	9	253,12	256,37	-1,27
25.1.5	166	290,91	294,55	-1,23
25.1.6	3	304,28	309,14	-1,57

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
25.1.7	56	272,97	277,33	-1,57
25.1.8	1	519,54	534,20	-2,74
25.1.9	11	296,13	301,30	-1,71
25.2	29	161,34	164,16	-1,72
25.3	6	148,86	152,61	-2,45
25.4	7	173,09	176,11	-1,71
25.5	1	159,60	172,05	-7,24
25.6	6	103,61	104,85	-1,18
25.7	2	110,00	118,70	-7,33
25.8	3	100,94	102,10	-1,14
25.10	9	254,77	253,11	0,66
25.11	3	119,81	123,50	-2,99
25.12	13	125,09	128,72	-2,82
25.13	4	94,11	96,18	-2,15
25.14	1	136,75	139,26	-1,80
25.15	2	95,54	89,62	6,61
25.16	3	133,21	136,83	-2,64
25.17	1	367,18	375,55	-2,23
25.18	2	108,26	114,25	-5,24
25.20	2	104,04	100,48	3,54
25.21	3	116,20	123,59	-5,98
25.22	1	114,81	116,92	-1,80

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Marijampolės savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2023 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo 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. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Marijampolės savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas 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 metodinį neapibrėžtumą, taip pat į Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomos sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad *turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais*, ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad *masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas*, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. verčių 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;
/	dalyba;
^1,1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252;
=	lygybė.

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
Kanal	Nuotekų šalinimas
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPI	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPI	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPI	Garažų plotas
PgPI	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai*
AmPb	Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

**Tuo atveju, kai Nekilnojamojo turto registre įrašyti nekilnojamojo turto rekonstravimo ir kapitalinio remonto metai, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę taikomi tik vėlesni rekonstravimo arba kapitalinio remonto pabaigos metai.*

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

7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas

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

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant lyginamąjį metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės, nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklės).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.

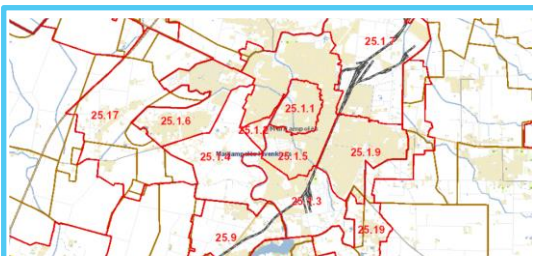
Nekilnojamojo turto adresas:
savivaldybė, miestas, miestelis,
kaimas, gatvė, Nr.

Nekilnojamojo turto charakteristikos:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- statybos metai;
- kitos charakteristikos, nurodytos vertinimo modelio kintamųjų ir jų reikšmių lentelėse.

A

B



Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis (fragmentas)

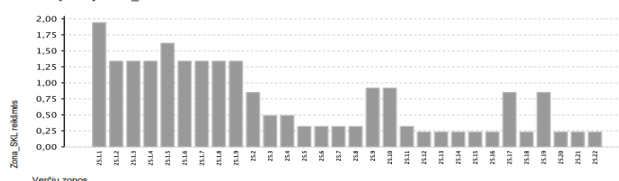
C

Vertinimo modelis

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 25097. $Zona_SKL^{(0.97)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.12)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{ŠI_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (176 \times Bpl_RKS - 44 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



D

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė

7.1 pav. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Marijampolės miestas, Kauno gatvė;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 25.1.1;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1978;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 66,21 m²;
- pagrindinis plotas: 66,21 m²;
- šildymas: bendras centrinis;
- nuotekų šalinimas: komunalinis;
- rekonstravimo / kapitalinio remonto metai: nėra;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra.

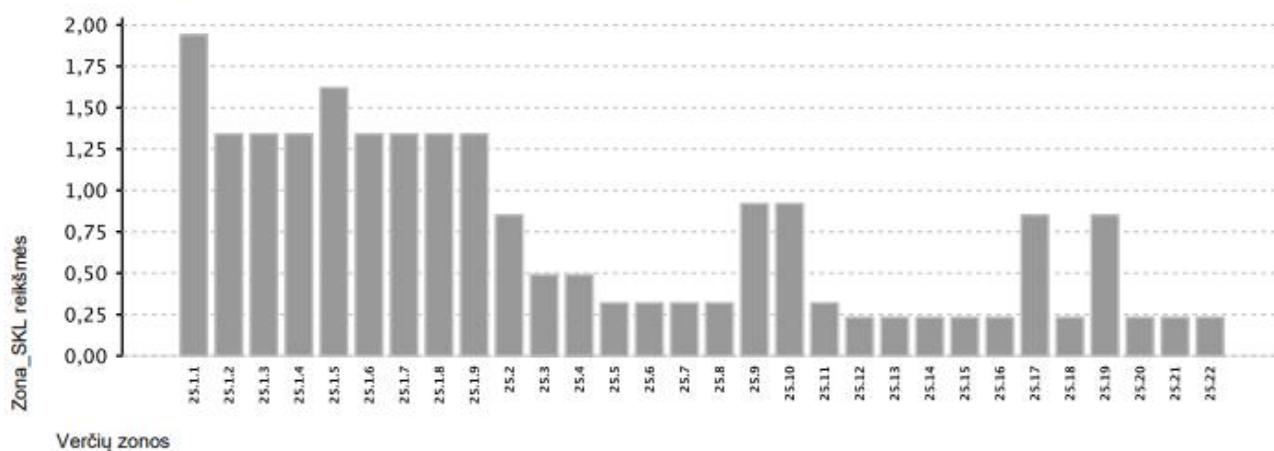
Administracinės paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelį:

Modelis Nr.: 25097. $Zona_SKL^{(0.97)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.12)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{ŠI_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (176 \times Bpl_RKS - 44 \times PgPl_RKS)$

7.2 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelis)

Marijampolės mieste Kauno gatvė yra 25.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapij. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.12	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

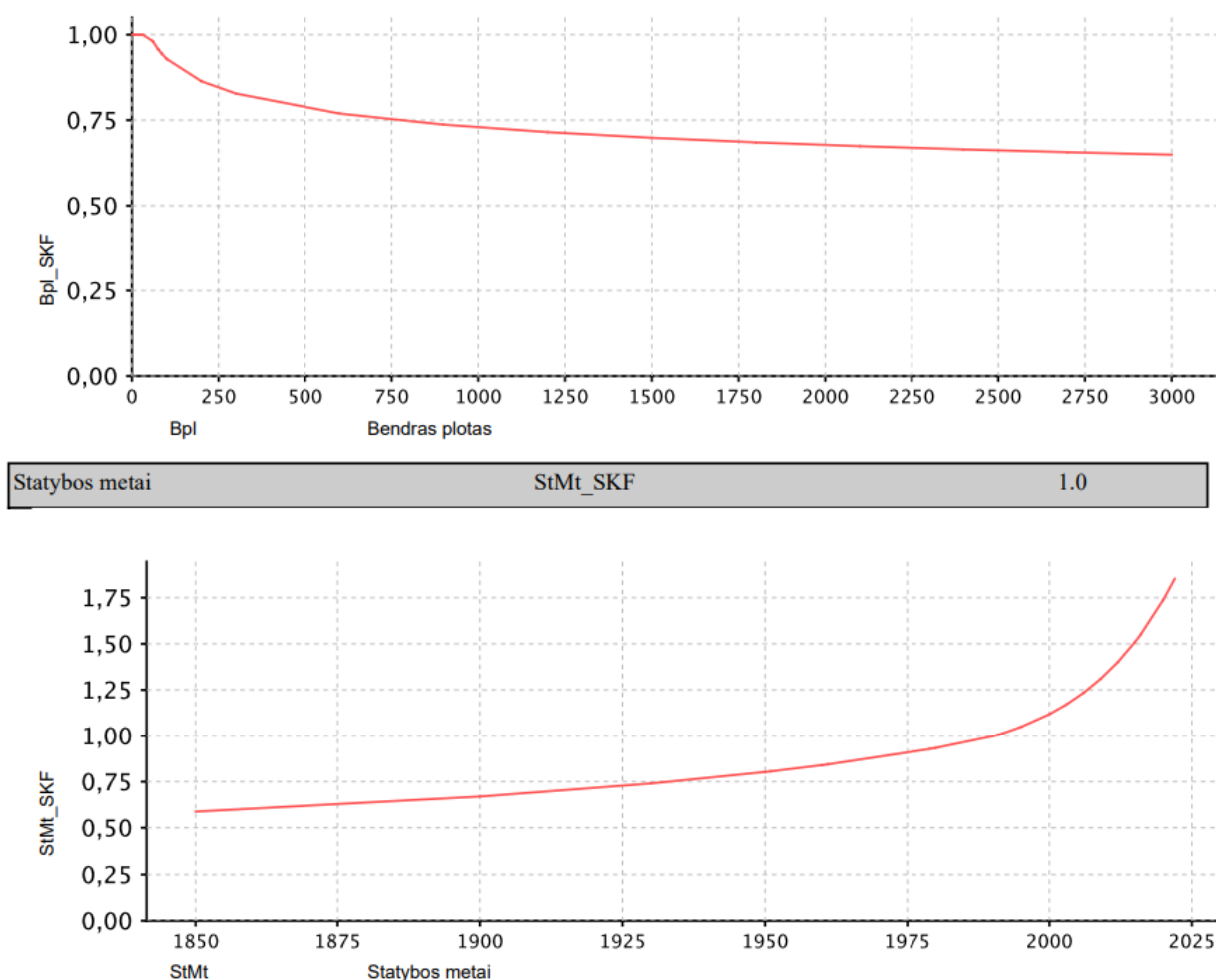
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.72	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.74	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.8
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.94

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--



7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės)

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį ir atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = (1,94^{0,97}) \times (1,0^{1,0}) \times (1,0^{1,12}) \times (1,0^{1,0}) \times (1,1^{1,0}) \times (0,95^{1,0}) \times (0,95^{1,0}) \times (0,971^{1,0}) \times (0,922^{1,0}) \times (176 \times 66,21 - 44 \times 0,00) = 19\,841 \text{ Eur, suapvalinus – } 19\,800 \text{ Eur.}$$

Išvada. Vertinamo plytų, 1978 m. statybos, 66,21 m² bendro ploto, administracinės paskirties objekto, esančio Marijampolės mieste, Kauno gatvėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 19 800 Eur.

Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas

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

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant pajamų metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.

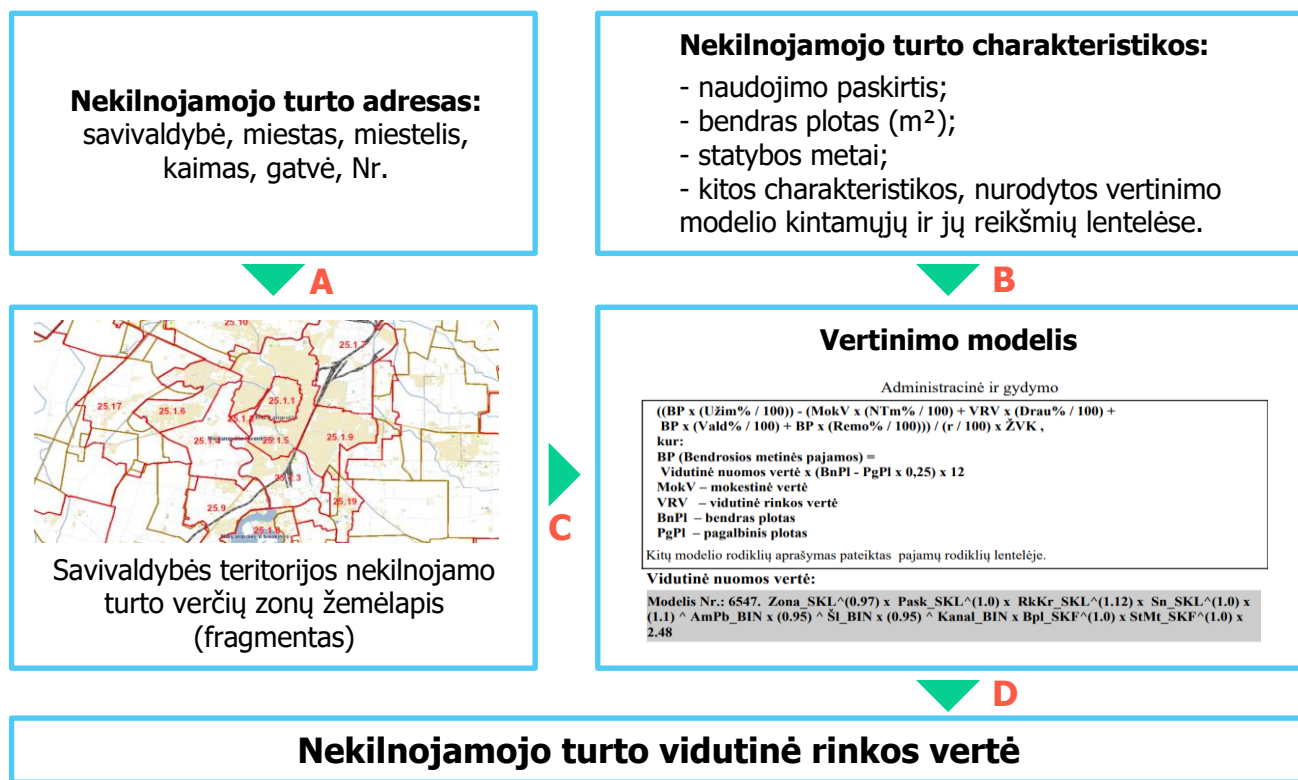
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).

4. Pagal nekilnojamojo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės, nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklės).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.4 pav. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Marijampolės miestas, Kauno gatvė;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 25.1.1;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1978;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 66,21 m²;
- pagrindinis plotas: 66,21 m²;

- šildymas: bendras centrinis;
- nuotekų šalinimas: komunalinis;
- rekonstravimo / kapitalinio remonto metai: nėra;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra.

Administracinės paskirties objekto vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelį:

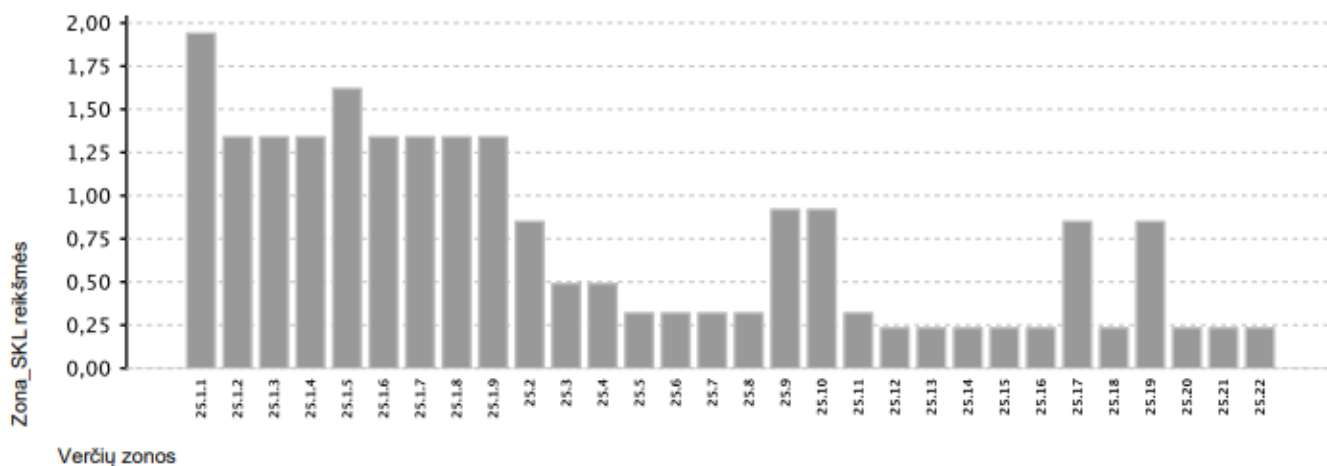
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6547. $Zona_SKL^{(0.97)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.12)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{Šl_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times 2.48$

7.5 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (pagalbinis modelis, vidutinei nuomos vertei nustatyti)

Marijampolės mieste Kauno gatvė yra 25.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gamybos	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.12	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

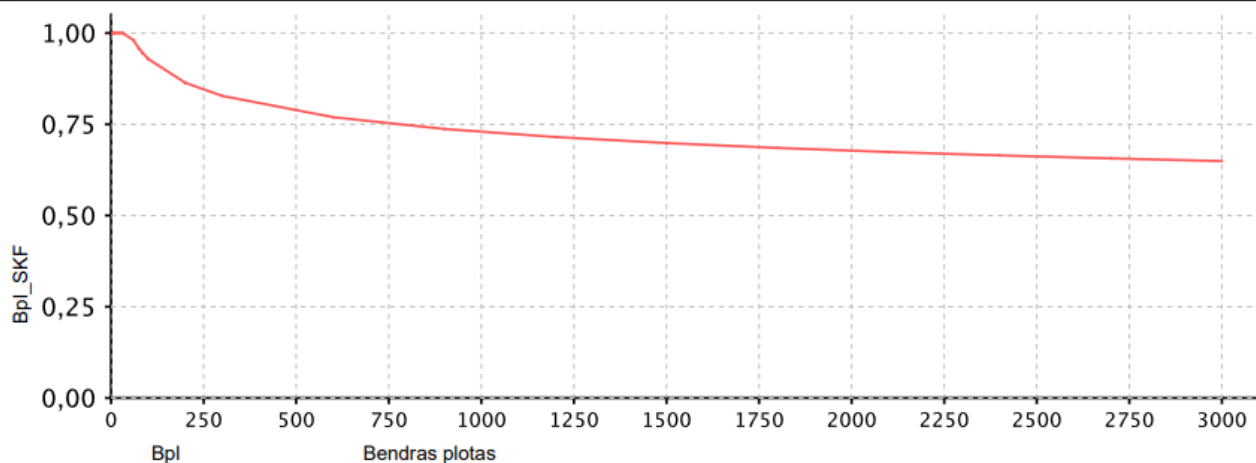
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.72	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.74	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.8
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.94

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

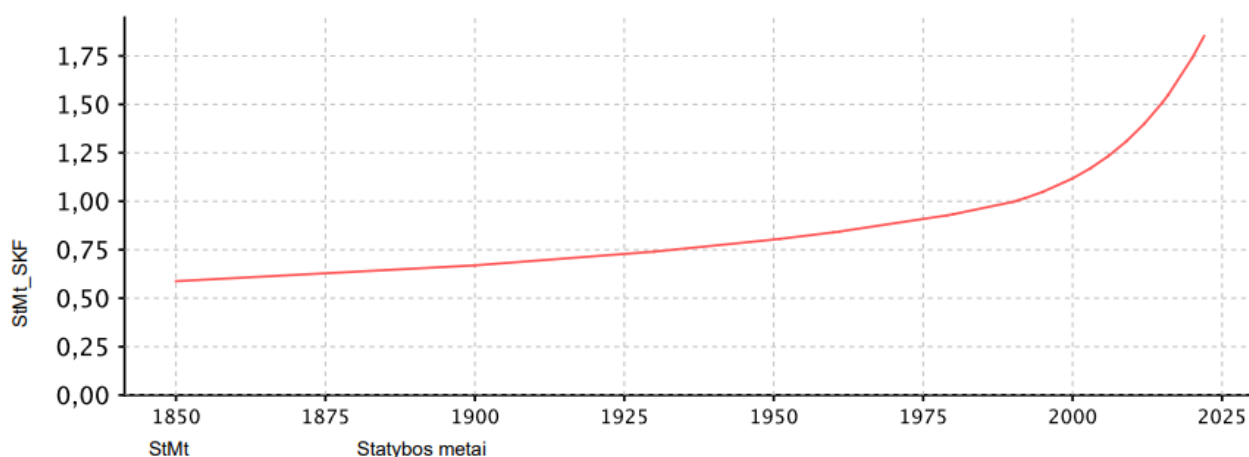
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--



Statybos metai		StMt_SKF		1.0	
----------------	--	----------	--	-----	--



7.6 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (pagalbinio vertinimo modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės)

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį ir atliekami aritmetiniai veiksmai:

Vidutinė nuomos vertė $= (1,94^{0,97}) \times (1,0^{1,0}) \times (1,0^{1,12}) \times (1,0^{1,0}) \times (1,1^{0}) \times (0,95^{0}) \times (0,95^{0}) \times (0,971^{1,0}) \times (0,922^{1,0}) \times 2,48 = 4,22 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$

Suskaiciavus vertinamo objekto 1 m² vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojama viso objekto vidutinė rinkos vertė pagal formulę:

Administracinė ir gydymo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9,8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

7.7 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (vertinimo modelis ir kitų modelio rodiklių aprašymas)

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$BP = 4,22 \times (66,21 - (0,00 \times 0,25)) \times 12 = 3\,352,87$ Eur,

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

$S = ((3\,352,87 \times (75 / 100) - (12\,100 \times (1 / 100) + 19\,800 \times (0,1 / 100) + 3\,352,87 \times (2 / 100) + 3\,352,87 \times (2 / 100))) / (9,8 / 100) \times 0,9 = 20\,569$ Eur, suapvalinus – 20 600 Eur.

Išvada. Vertinamų 66,21 m² bendro ploto administracinės paskirties patalpų, esančių plytų mūro, 1978 m. statybos metų pastate, Marijampolės mieste, Kauno gatvėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 20 600 Eur.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 p. nustatyta tvarka:

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintais Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Masinio vertinimo dokumentų pagrindu apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį, skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj>. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt/map/regia2>.

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės įsigalioja Registrų centro generalinio direktoriaus įsakyme nustatyta tvarka.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Veronika Valentinavičienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus

1 grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Alma Cikockienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus

1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000144)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Nijolė Valaitienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus

1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo
asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001252)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Gintarė Matulienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus

1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo
asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000211)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Dovilė Karlonė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus

1 grupės specialistė vertinimui

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. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. 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“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 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. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“.
10. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), įsigalioja 2022 m. sausio 31 d. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą:
[https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20\(2\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20(2).pdf).
11. European Valuation Standards (EVS), The European Group of Valuers' Associations, 2020. Prieiga per internetą:
https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf.
12. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
13. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
14. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
15. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
16. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
17. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
18. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
19. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
20. 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.

21. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
22. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2023 m. Valstybės įmonė Registrų centras.
23. Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
24. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2023 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.
25. Lietuvos stabilumo 2023 metų programa, 2023 m. balandžio 28 d. Lietuvos Respublikos finansų ministerija. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_lt.pdf.
26. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Vilnius, 2011.
27. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
28. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
29. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikiami atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

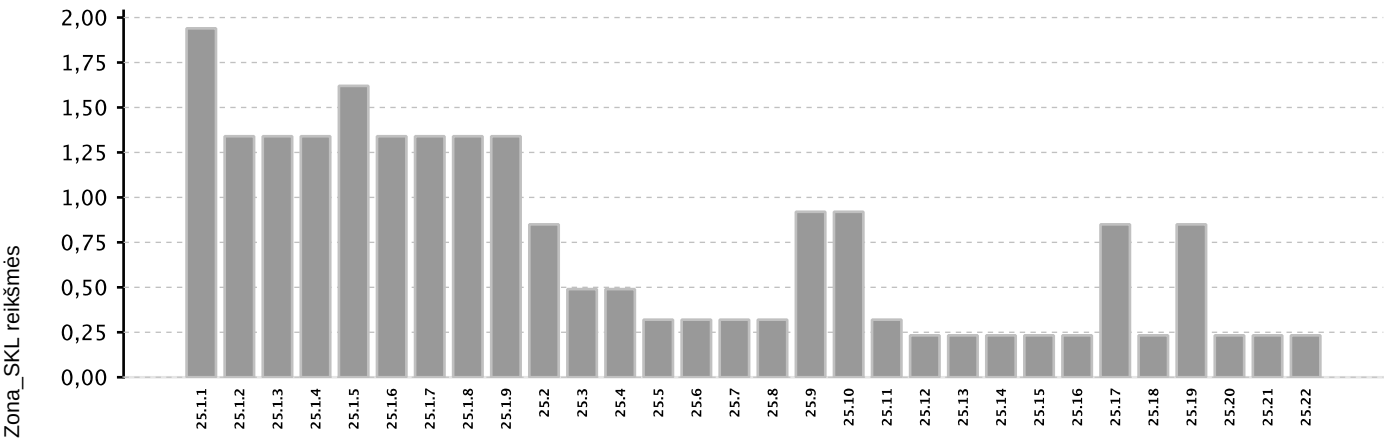
2024 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 25097. $Pask_SKL^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(0.97)} \times RkKr_SKL^{(1.12)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{Šl_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (176 \times Bpl_RKS - 44 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
	Administracinė	1.0	Gydymo	1.05	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.12	
	1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009 1.1
	2010-2019	1.15	2020-2025	1.2	

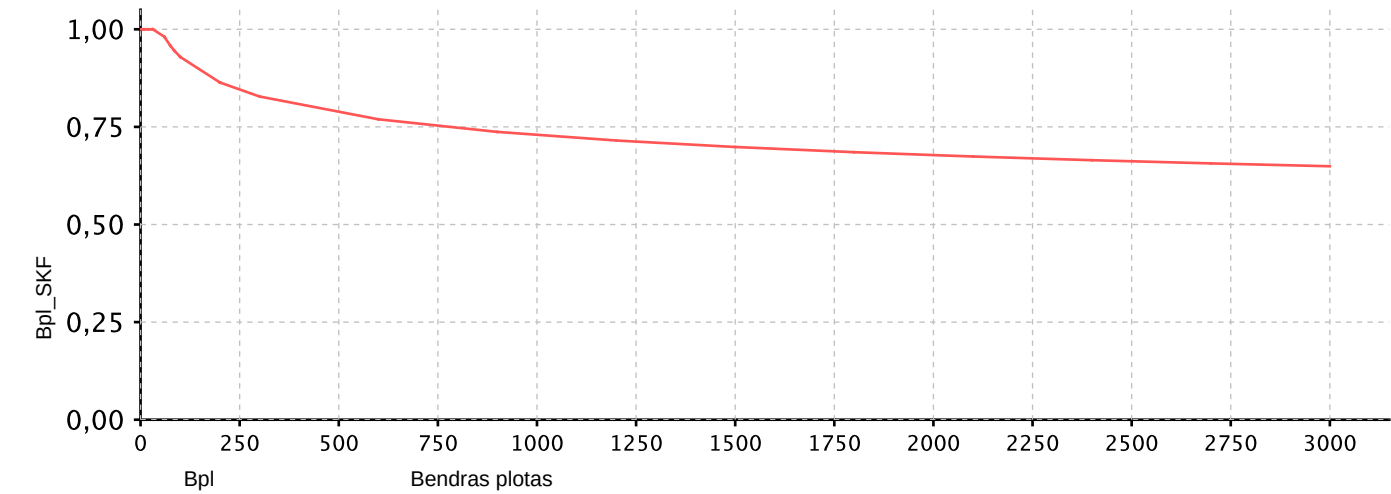
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.72	Blokeliai 1.0
	Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.74	Metalas su karkasu 0.94
	Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu 0.8
	Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu 0.94

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
	1000-2009	0.0	2010-2025	1.0	

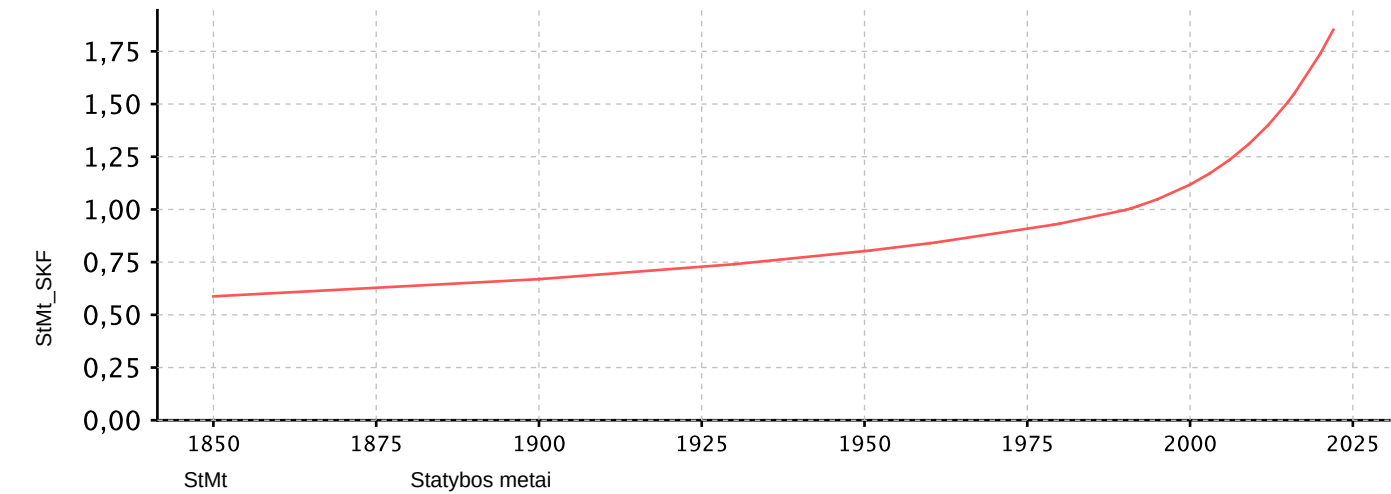
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra 1.0
	Ind. centrinis šildymas	0.0			

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0
----------------	---------	-----



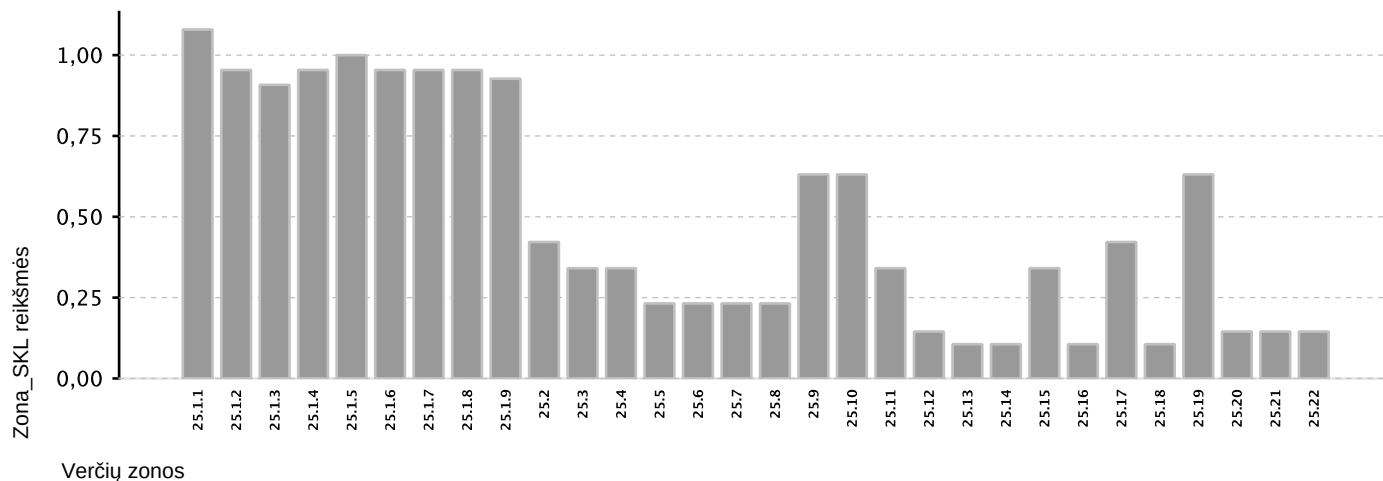
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 25095. $Zona_SKL^{(0.865)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.99)} \times (1.17)^{AmPb_BIN} \times (0.98)^{AukV_BIN} \times (0.98)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.98)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.2)} \times (850 \times Bpl_RKS - 212.5 \times PgNPI_RKS - 212.5 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 212.5 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0.5

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.09
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.99	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.99	Plastikas su karkasu	0.85
Plytos	1.0	Rąstai	0.67	Stiklas su karkasu	0.95

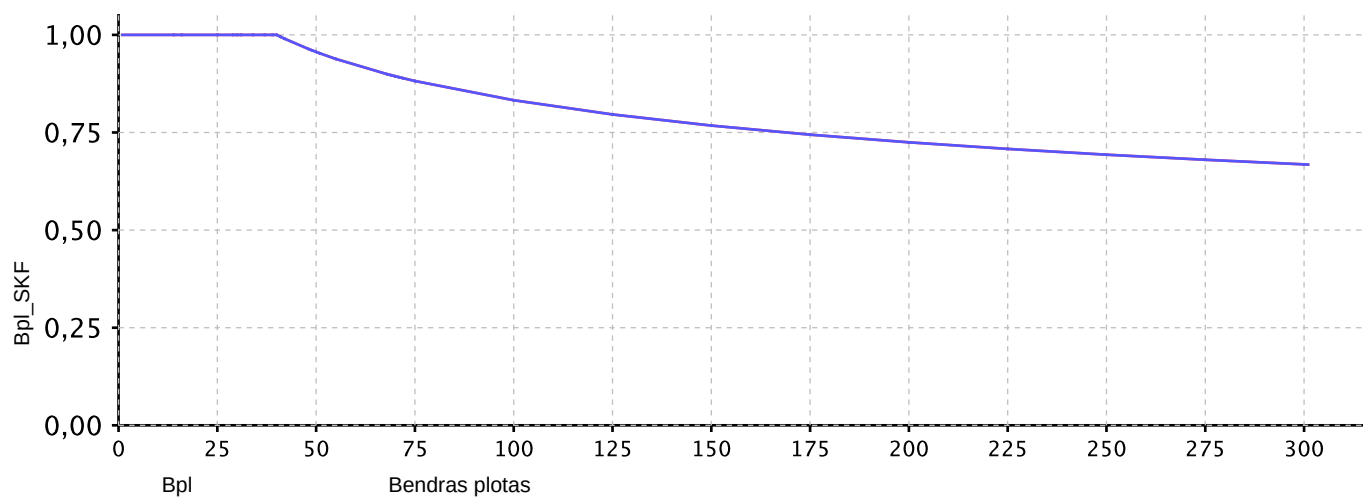
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.17	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.98	
1-1	1.0				

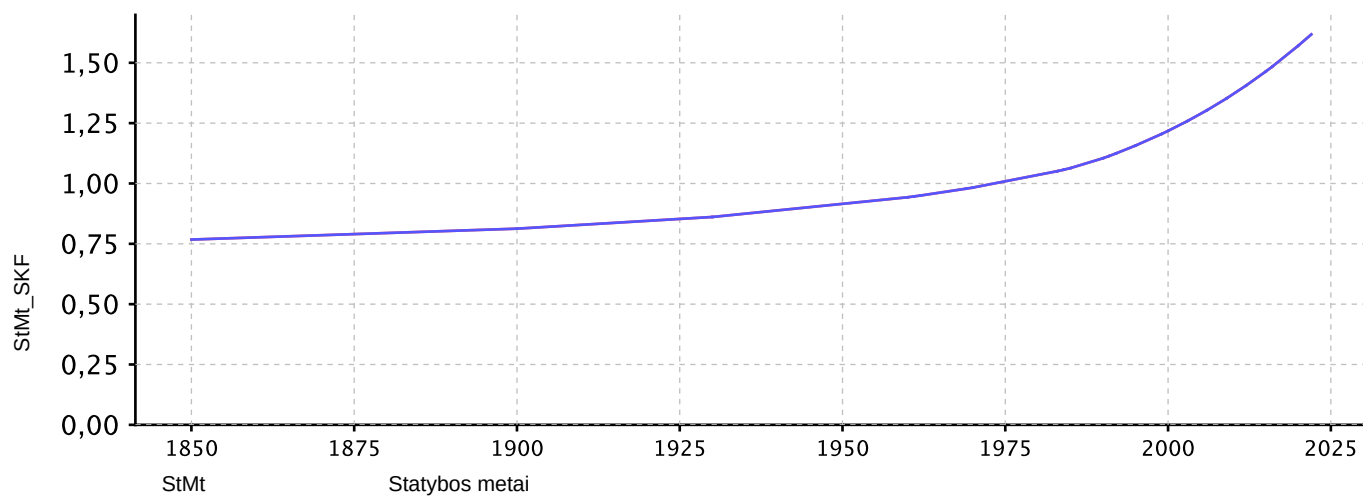
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--



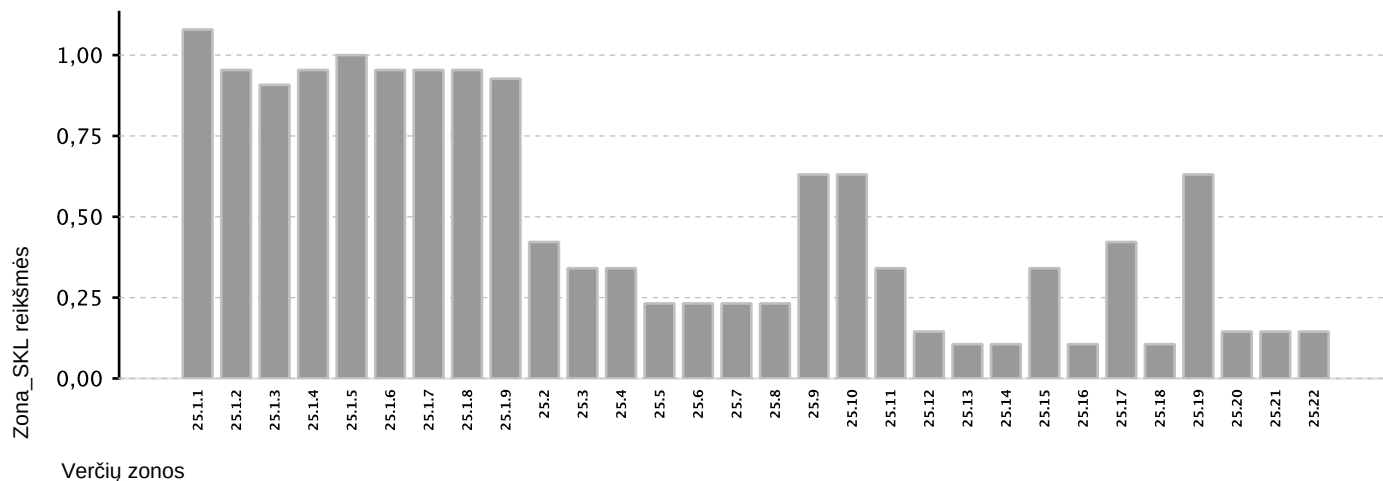
Statybos metai	StMt_SKF	1.2
----------------	----------	-----



Butai

Modelis Nr.: 25095. $Zona_SKL^{(0.865)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.99)} \times (1.17)^{AmPb_BIN} \times (0.98)^{AukV_BIN} \times (0.98)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.98)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.2)} \times (850 \times Bpl_RKS - 212.5 \times PgNPI_RKS - 212.5 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 212.5 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0.5

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.09
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.99	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.99	Plastikas su karkasu	0.85
Plytos	1.0	Rąstai	0.67	Stiklas su karkasu	0.95

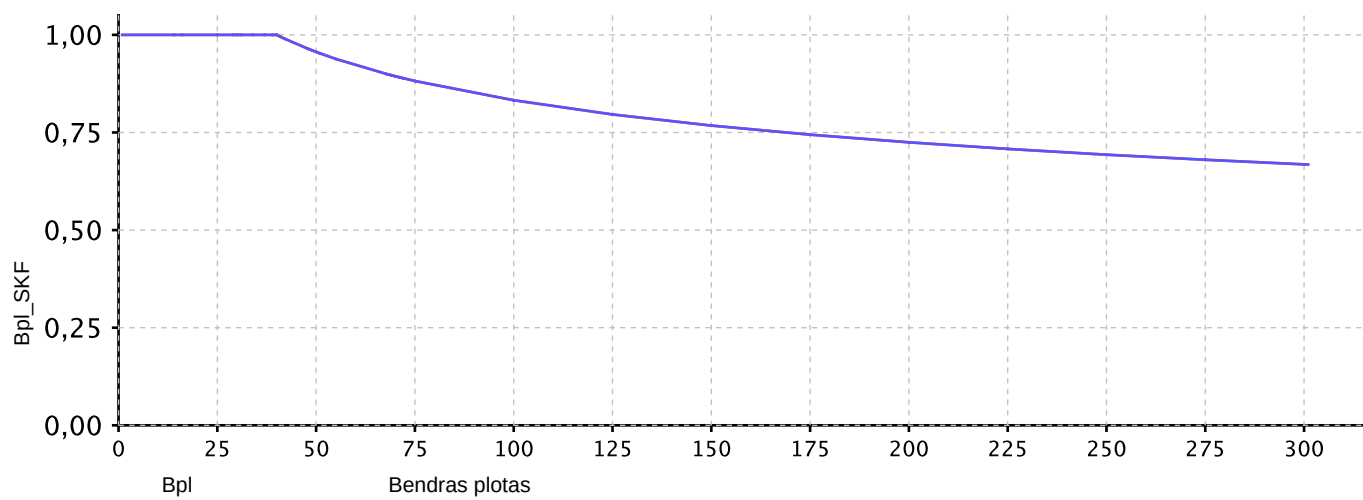
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.17	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.98	
1-1	1.0				

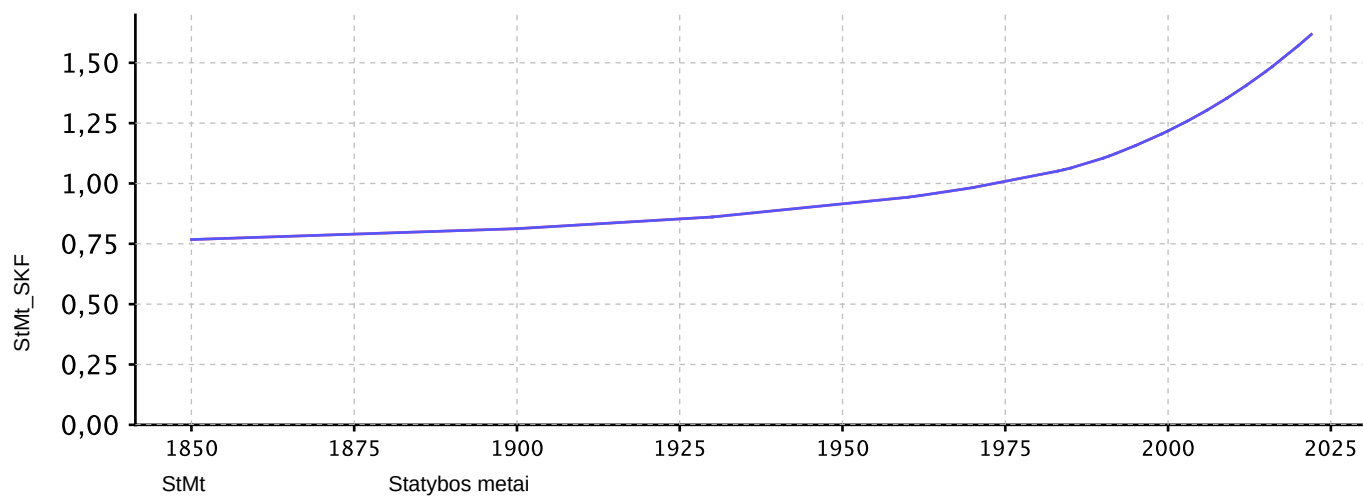
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--



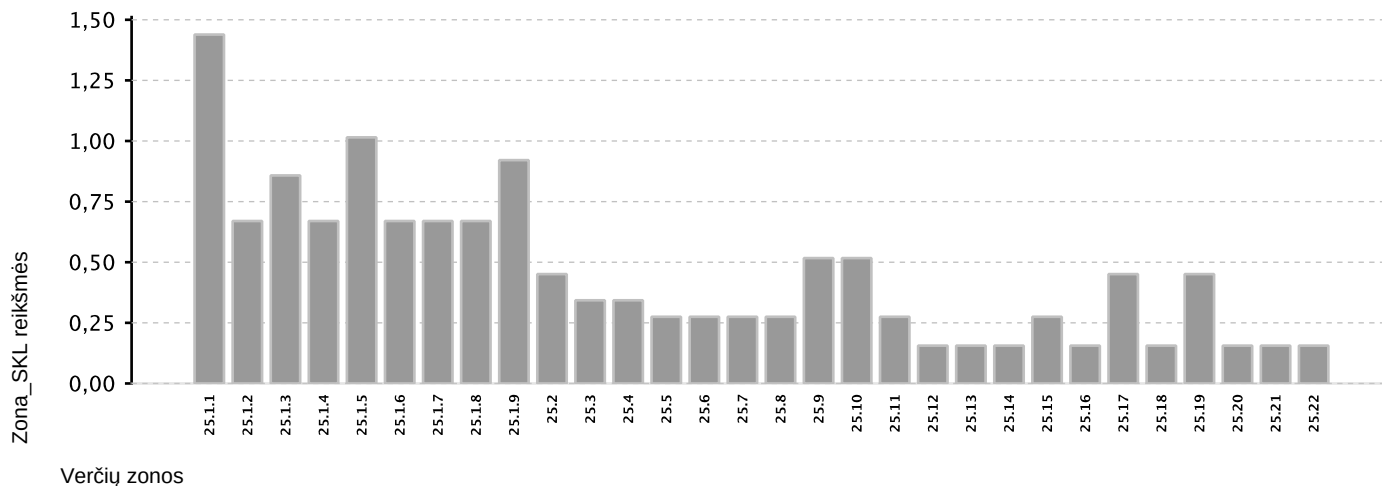
Statybos metai	StMt_SKF	1.2
----------------	----------	-----



Garažai

Modelis Nr.: 25098. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.97)} \times Auk_SKL^{(0.731)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.96)} \times StMt_SKF^{(1.25)} \times (142 \times Bpl_RKS - 35.5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

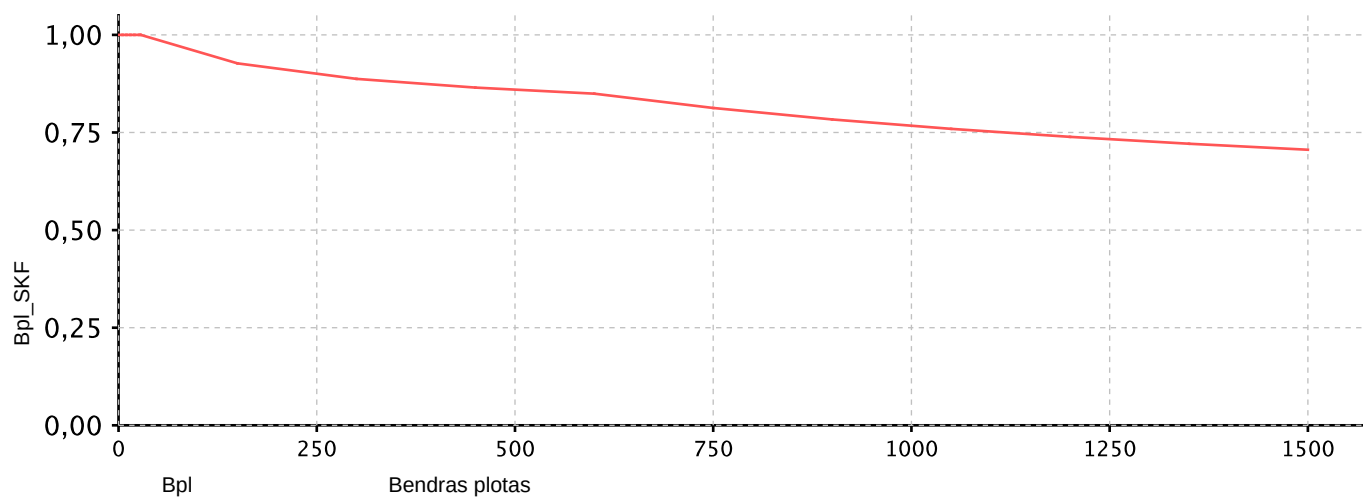
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.97	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.98	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu	0.8

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.731	
1-1	1.0	2-4	1.15	5-5	0.65
6-999	1.0				

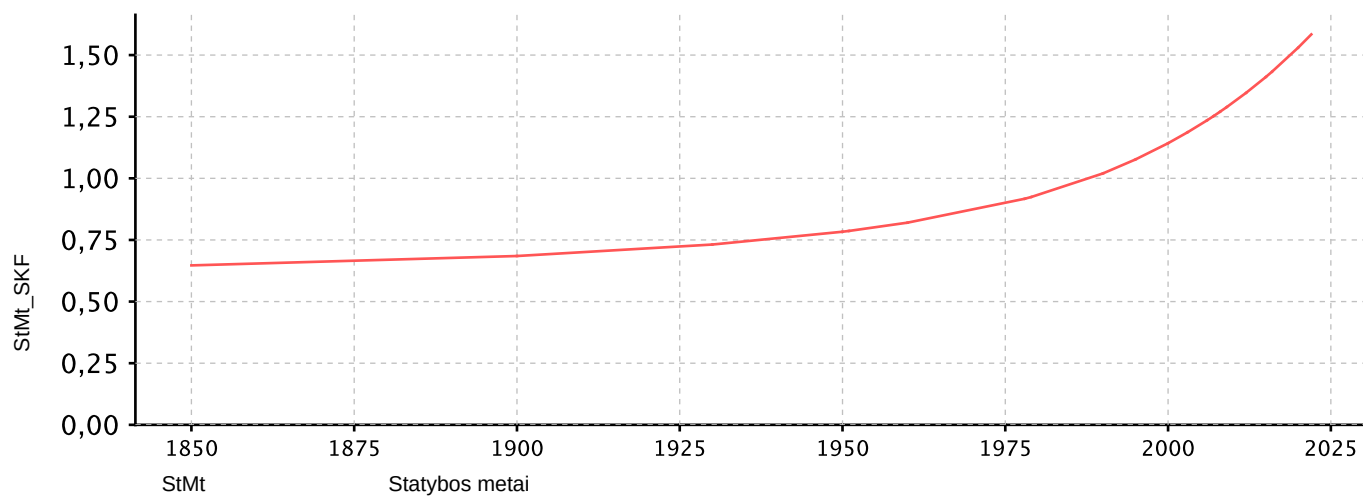
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.96	
----------------	--	---------	--	------	--



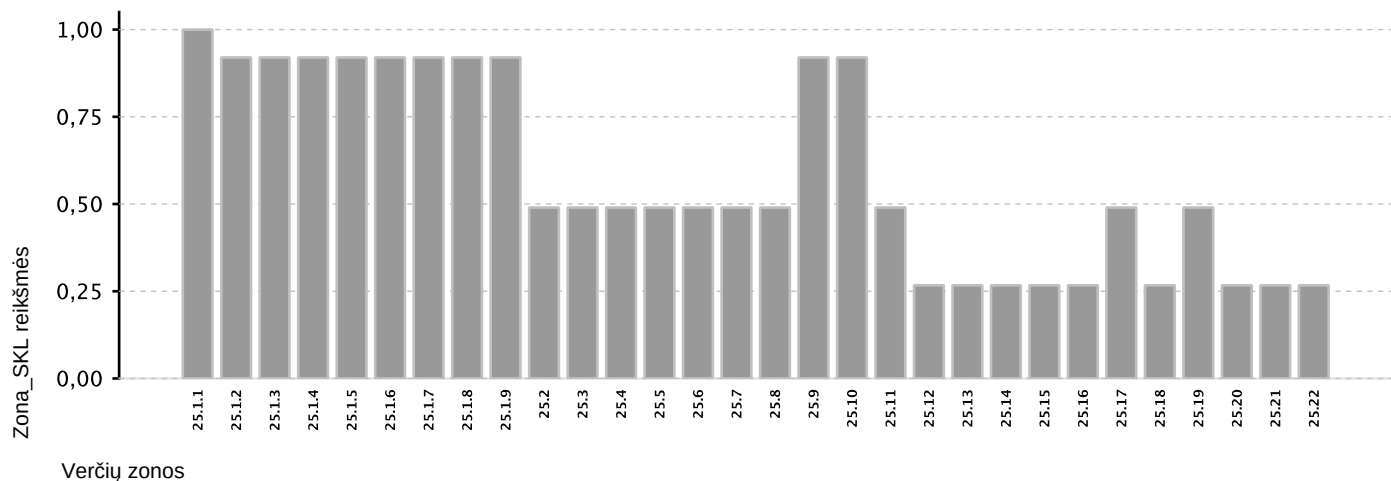
Statybos metai	StMt_SKF	1.25
----------------	----------	------



Kultūros ir mokslo

Modelis Nr.: 25099. $Zona_SKL^{(0.98)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{\wedge} AmPb_BIN \times (0.95)^{\wedge} Šl_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0.95)} \times StMt_SKF^{(1.1)} \times (190 \times Bpl_RKS - 47.5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2015	1.15	2016-2020	1.2	2021-2025	1.25

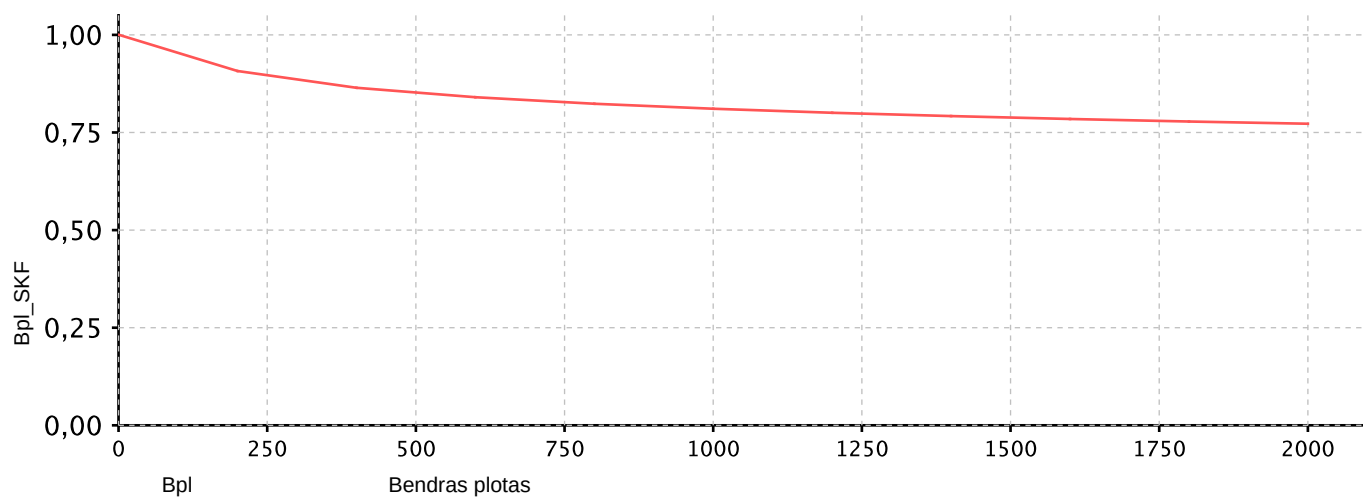
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.8
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.97

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

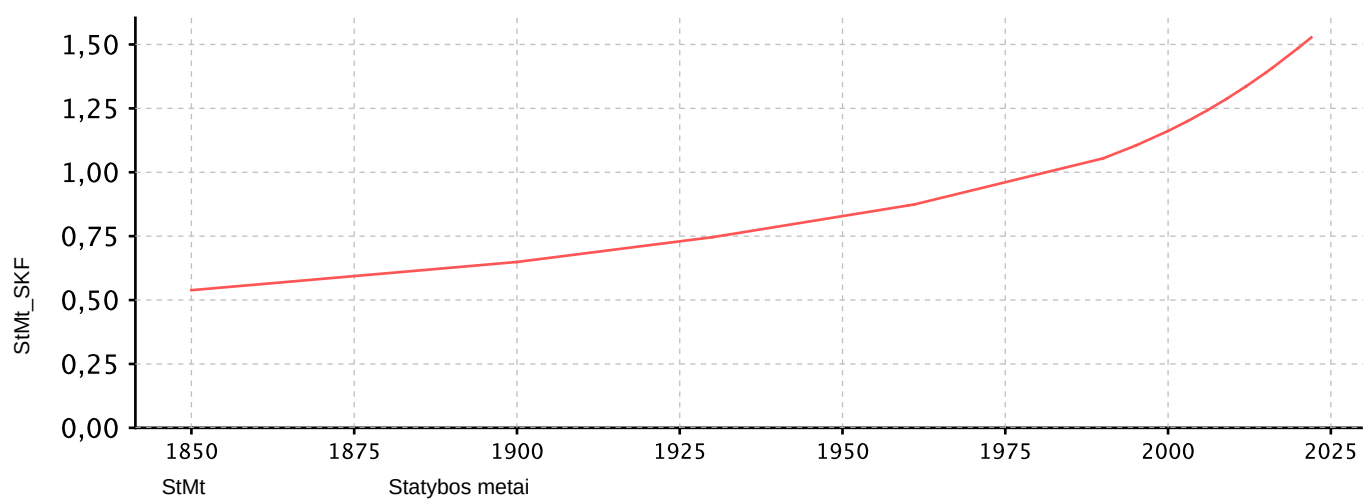
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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



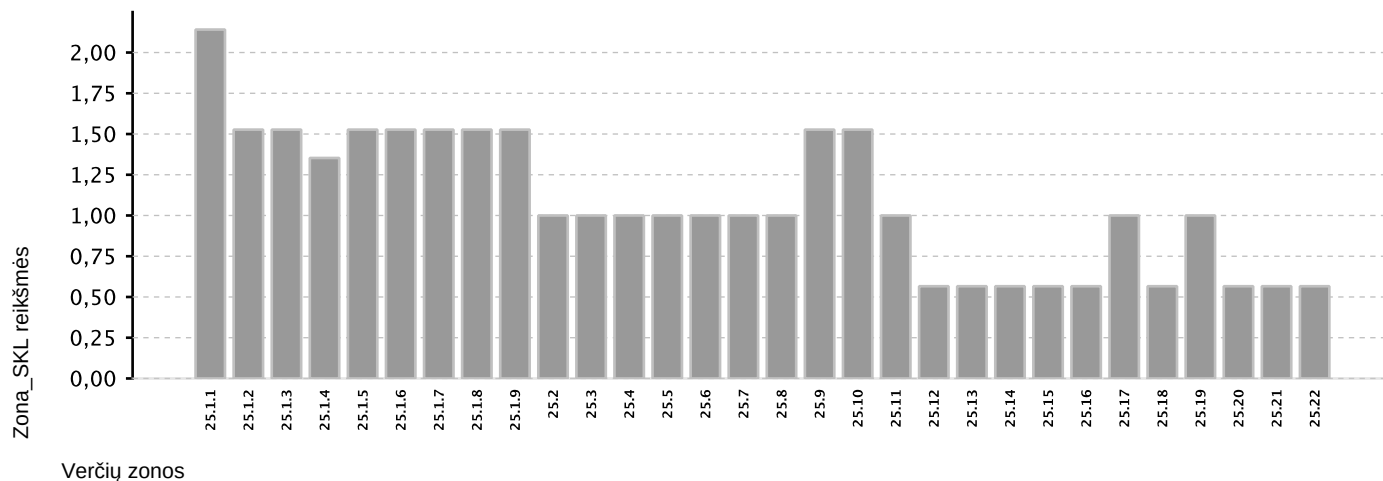
Statybos metai	StMt_SKF	1.1
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 25102. $Zona_SKL^{(0.98)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times Tūris_SKF^{(1.25)} \times StMt_SKF^{(0.99)} \times (7.18 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

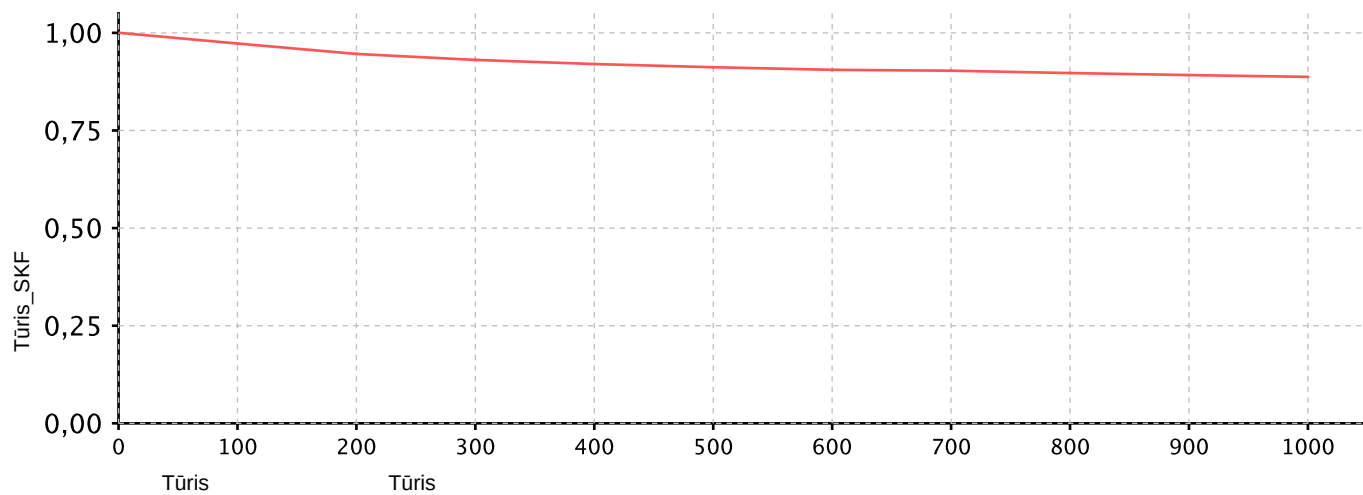
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.45	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.6

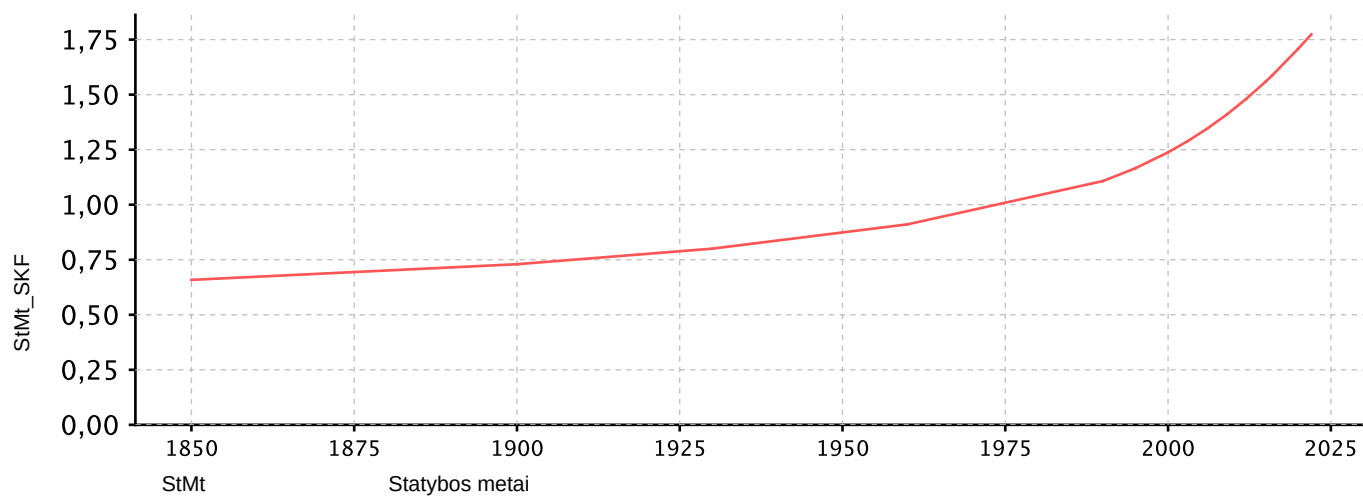
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Tūris		Tūris_SKF		1.25	
-------	--	-----------	--	------	--



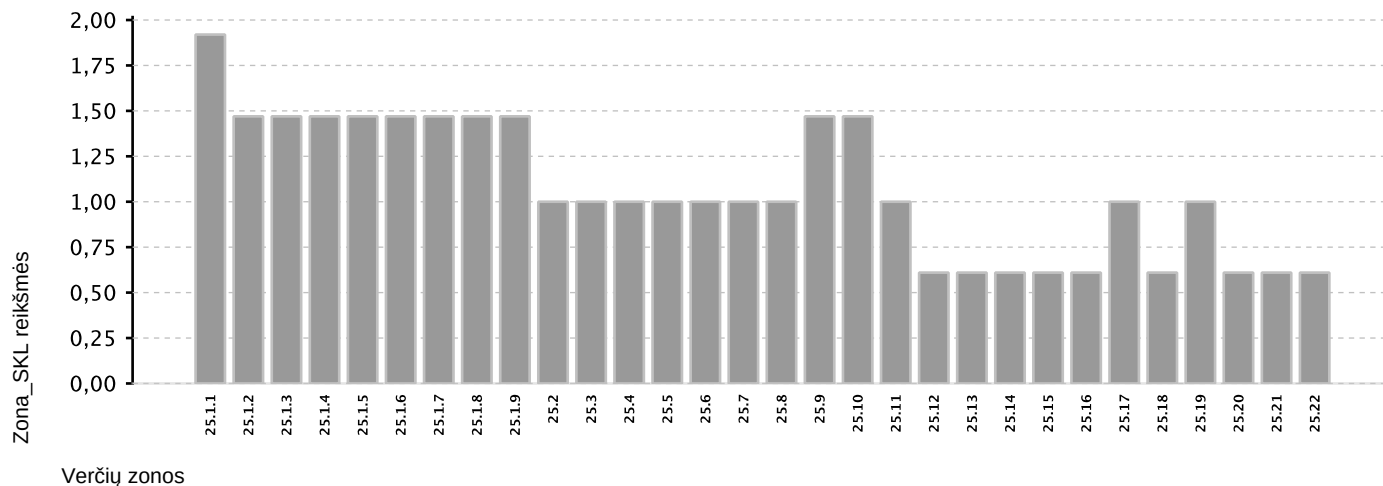
Statybos metai	StMt_SKF	0.99
----------------	----------	------



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 25103. $Zona_SKL^{(0.95)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (0.95) \wedge \check{S}l_BIN \times (0.95) \wedge Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(0.9)} \times (23 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

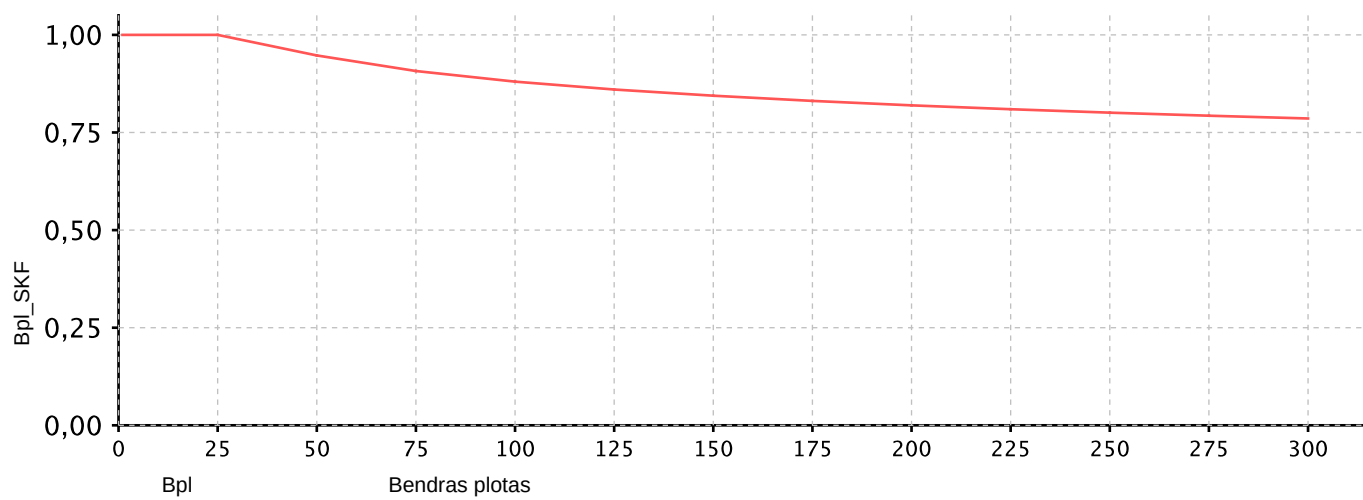
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.6

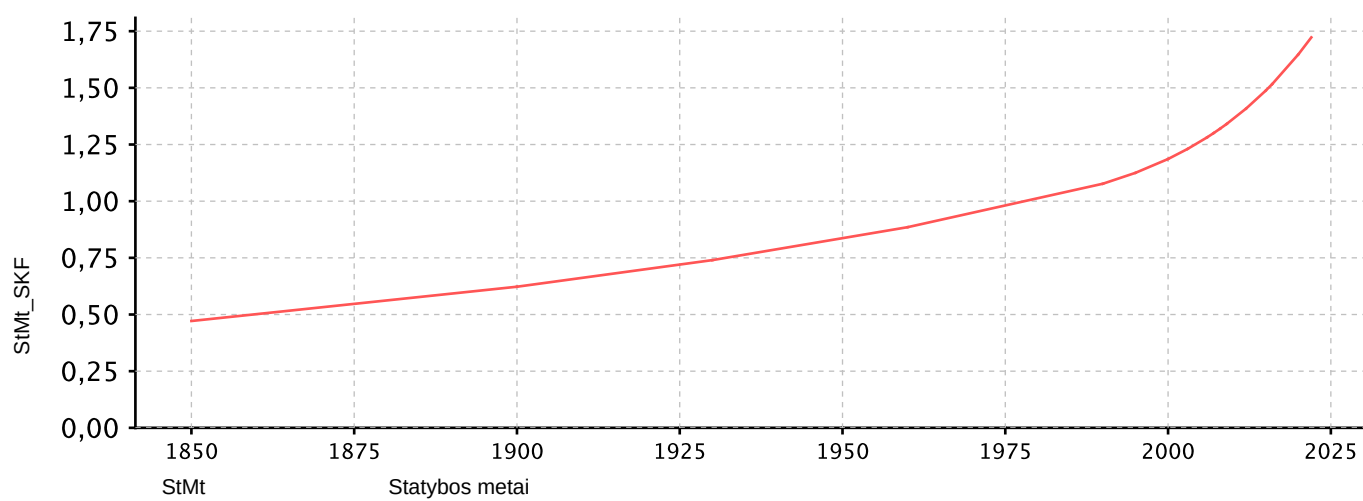
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	
----------------	--	---------	--	-----	--



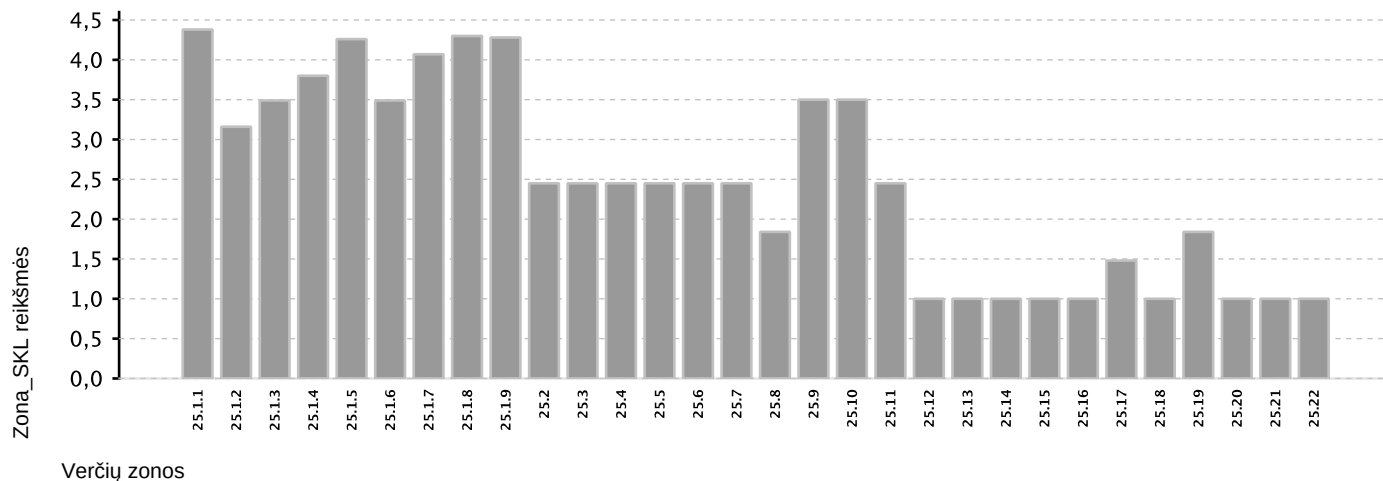
Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 25100. Zona_SKL^(1.1) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x (0.95) ^ Pask_BIN x (1.1) ^ AmPb_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(0.899) x (70 x Bpl_RKS - 18 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.72	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.85	Stiklas su karkasu	1.0

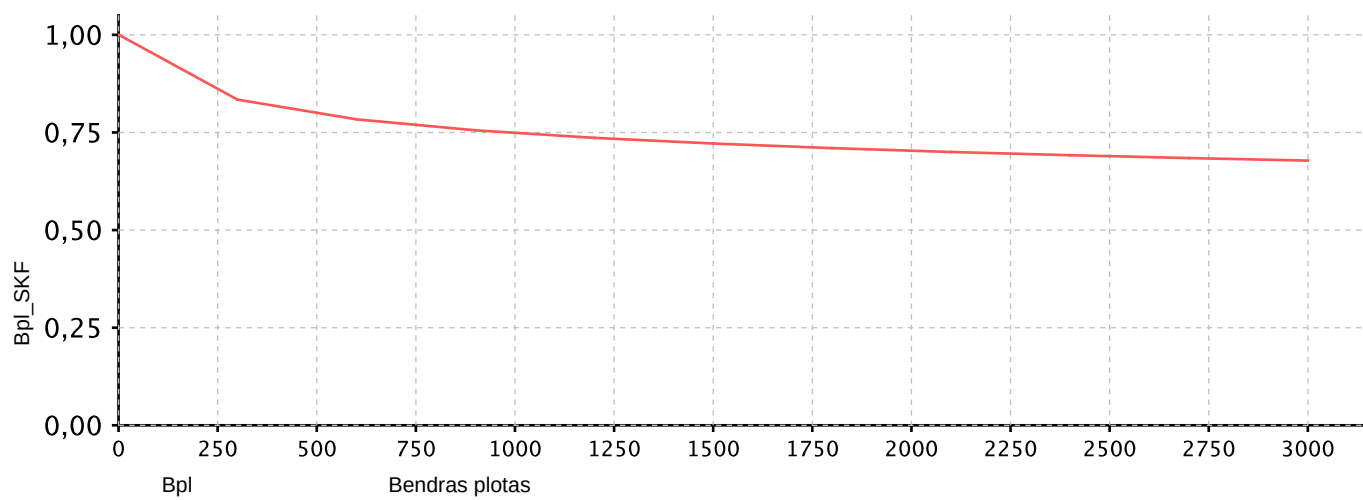
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.95	
Poilsio	0.0	Sporto	1.0		

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

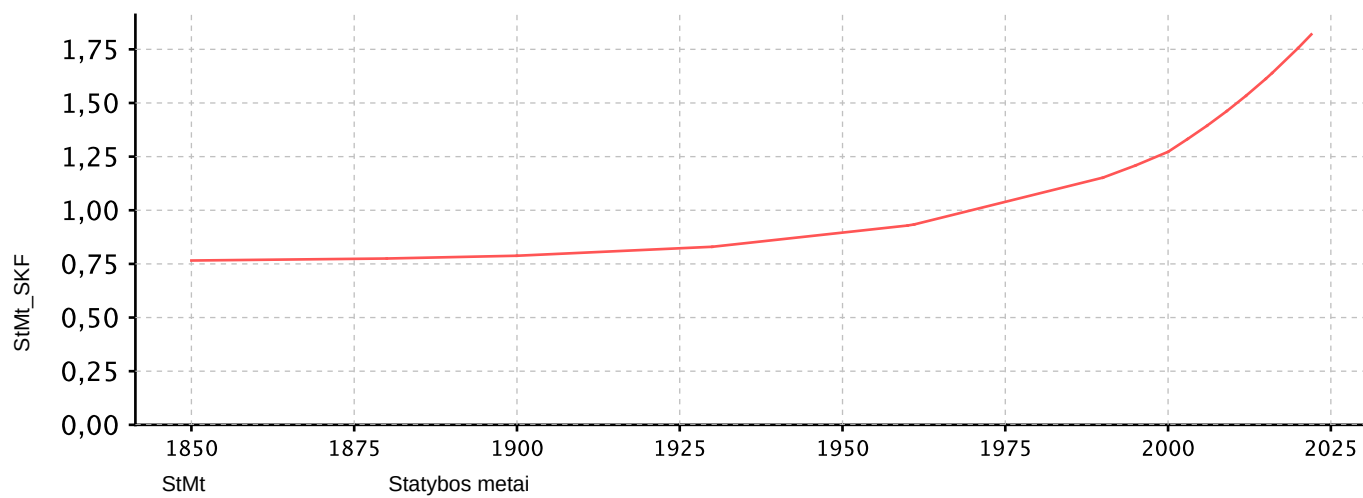
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--



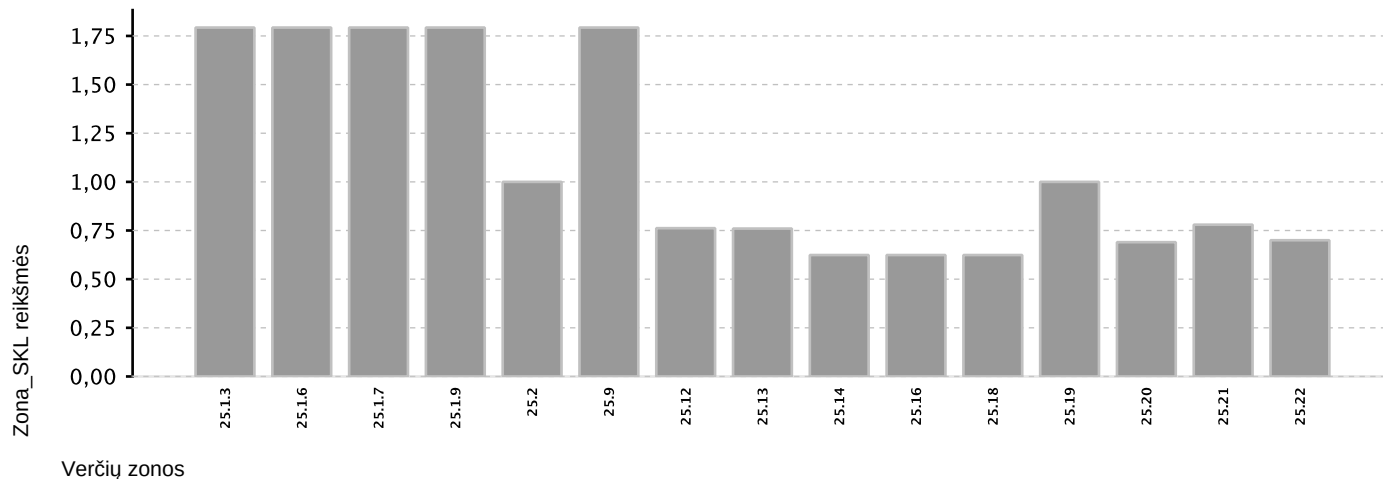
Statybos metai	StMt_SKF	0.899
----------------	----------	-------



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 25101. $Zona_SKL^{(1.11)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.97)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.98)} \times StMt_SKF^{(1.2)} \times (204 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

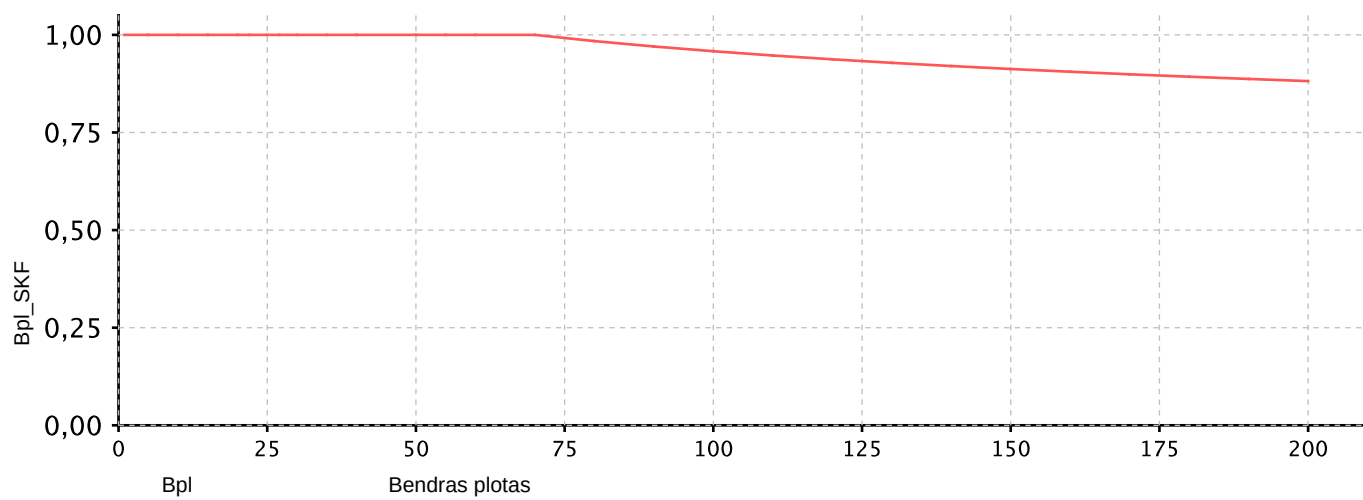
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.9	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.9	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.9	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	Rąstai	0.92	Stiklas su karkasu	0.9

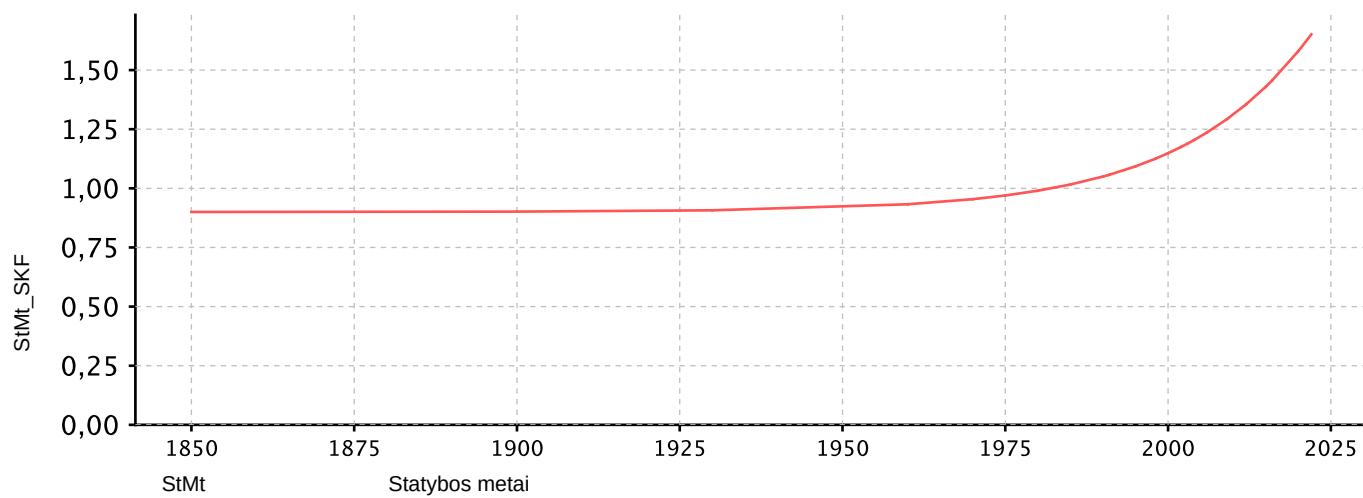
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.97	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	
----------------	--	---------	--	------	--



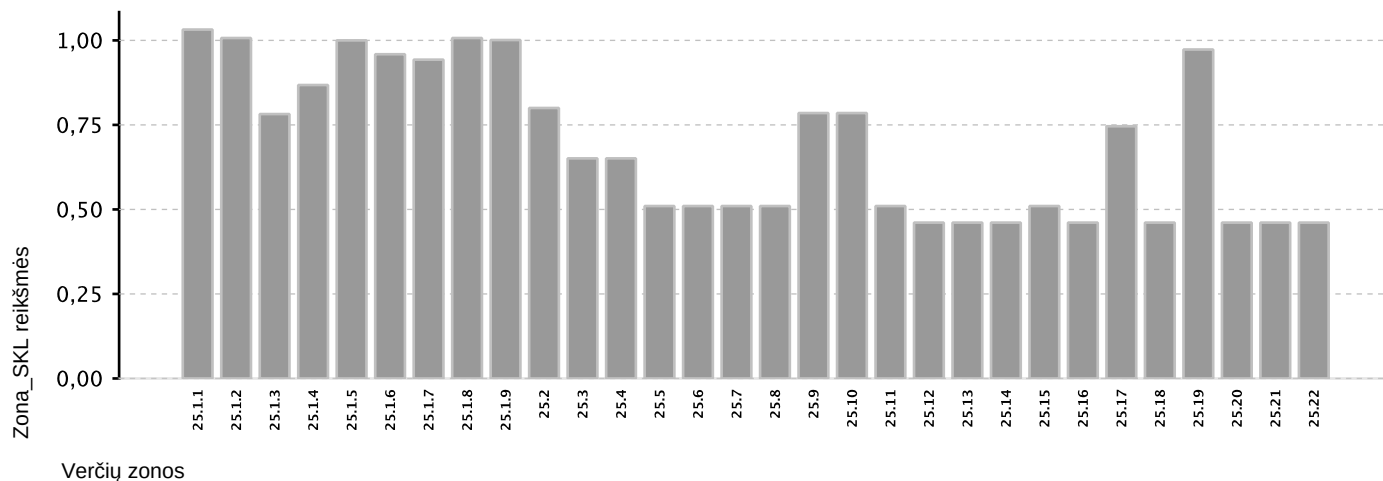
Statybos metai	StMt_SKF	1.2
----------------	----------	-----



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 25094. $Zona_SKL^{(0.9)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.8)} \times (0.98)^{\check{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.2)} \times StMt_SKF^{(1.15)} \times (403 \times Bpl_RKS - 100.75 \times PgNPI_RKS - 100.75 \times R\ddot{u}sPI_RKS - 100.75 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

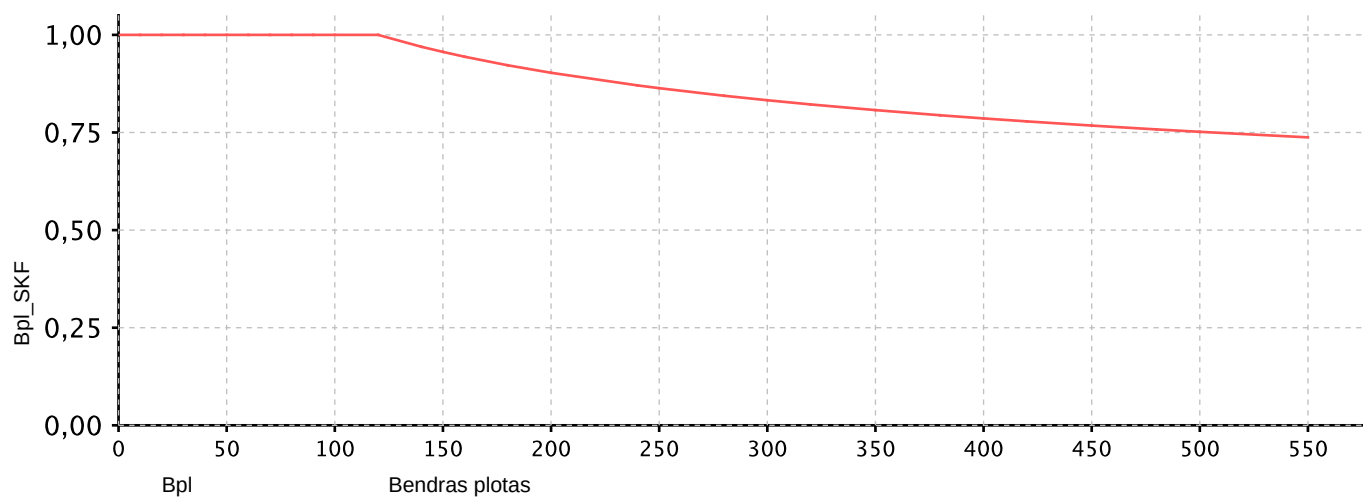
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.8	
Akmenbetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokštės	0.93	Medis su karkasu	0.79	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.98

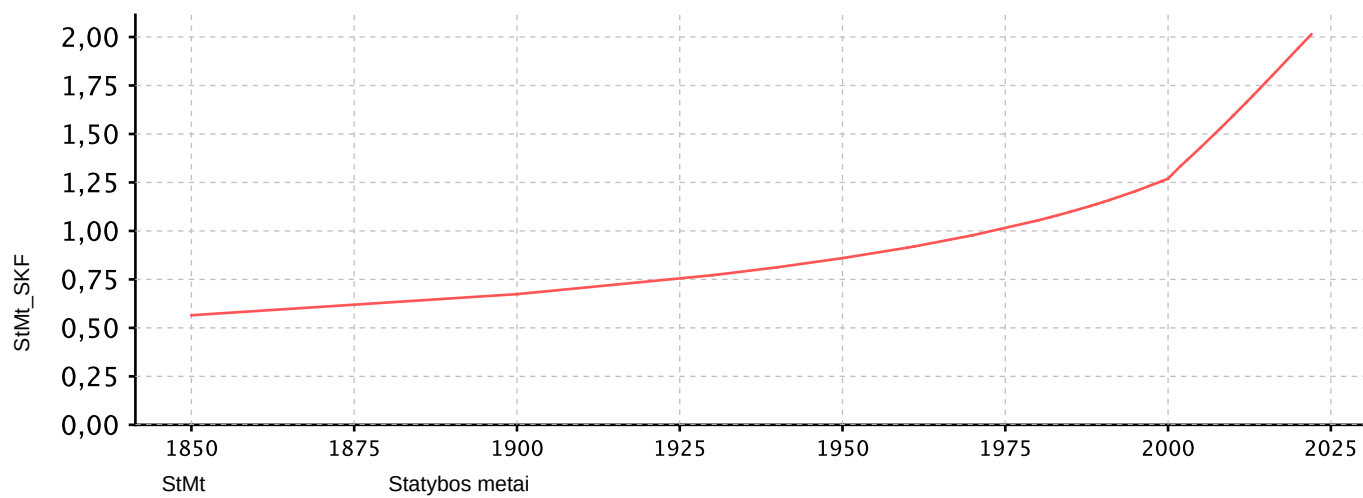
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.98	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.2	
----------------	--	---------	--	-----	--



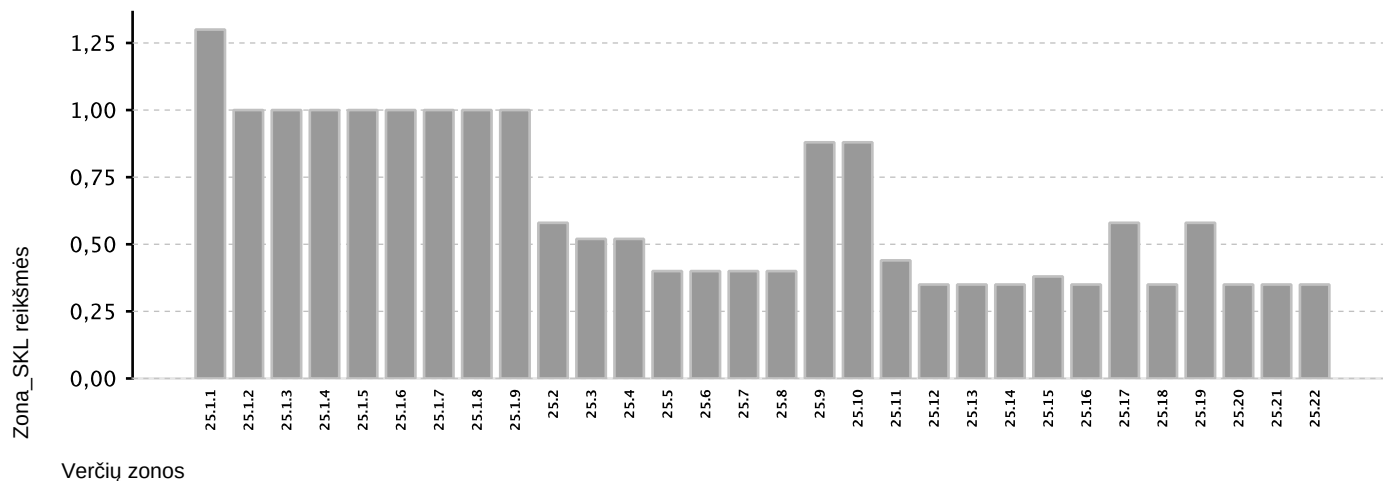
Statybos metai	StMt_SKF	1.15
----------------	----------	------



Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

**Modelis Nr.: 25096. $Pask_SKL^{(0.9)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.01)} \times Sn_SKL^{(1.0)}$
 $\times Auk_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times$
 $Bpl_SKF^{(1.24)} \times StMt_SKF^{(0.93)} \times (459 \times Bpl_RKS - 114.75 \times PgPl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Maitinimo	0.95	Paslaugų	0.95	Prekybos
	Viešbučių	0.95			1.0

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.01	
	1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009
	2010-2019	1.15	2020-2025	1.2	1.1

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.72	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.72	Metalas su karkasu
	Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0	Rąstai	0.82	Stiklas su karkasu

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.9	1-1	1.0	2-2
	3-99	0.84			0.93

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
	1000-2009	0.0	2010-2025	1.0	

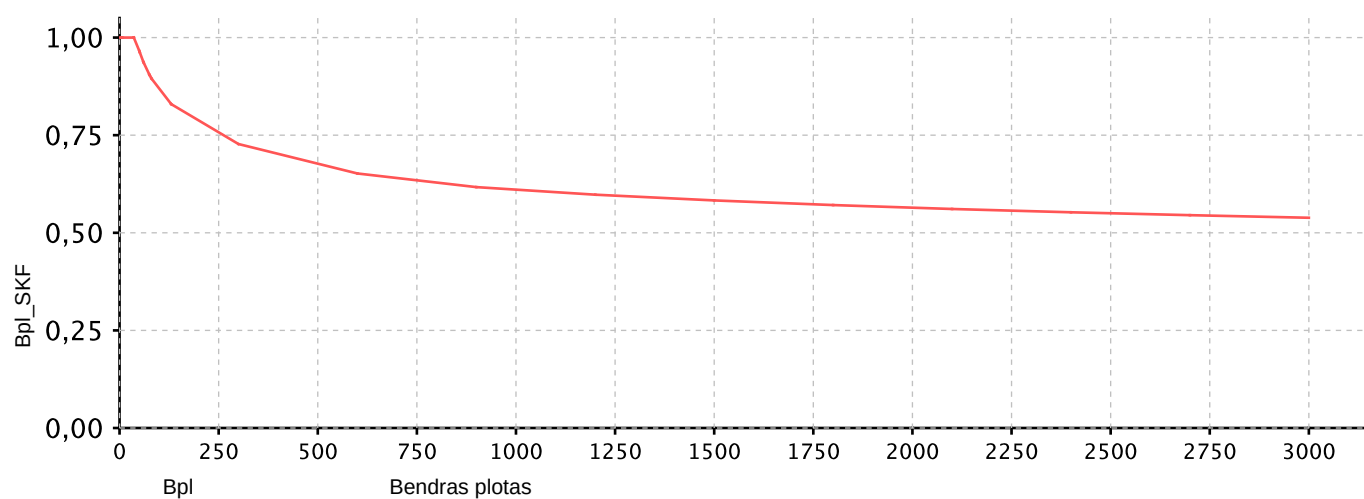
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

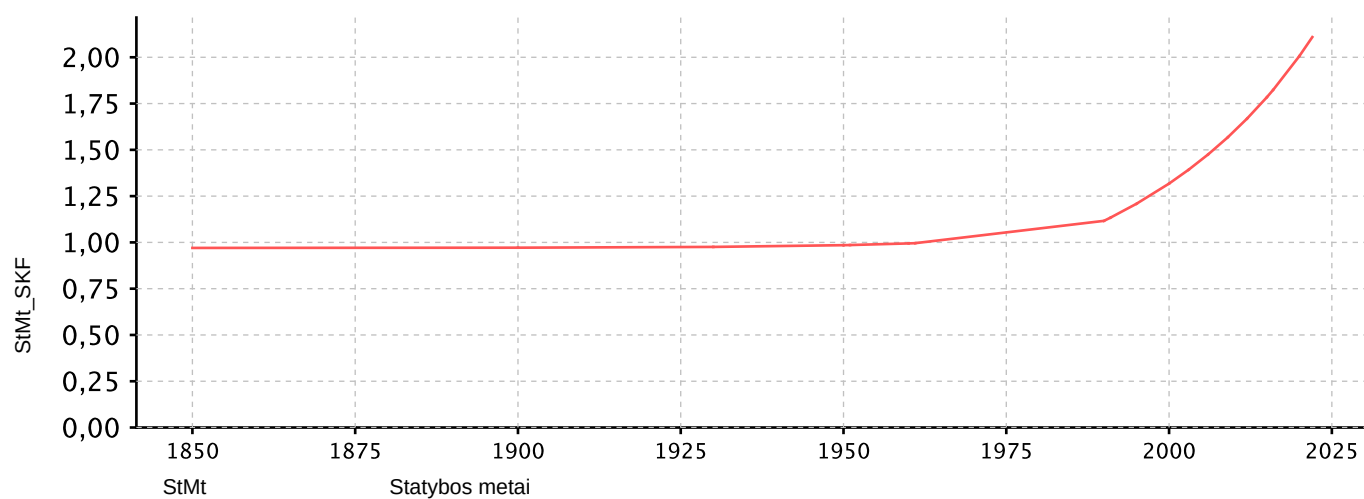
1.24



Statybos metai

StMt_SKF

0.93



2024 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

Administracinė ir gydymo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

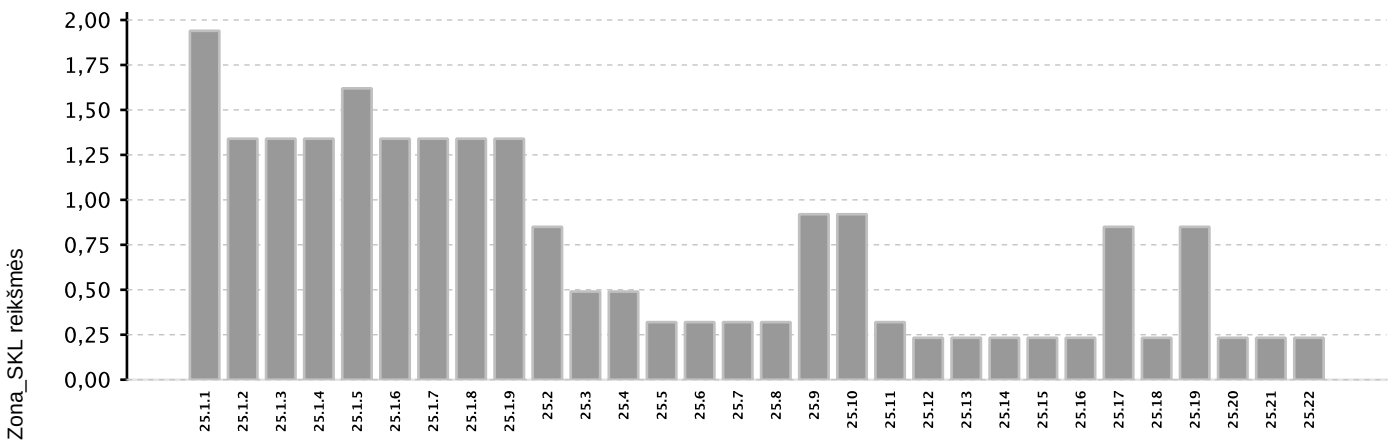
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6547. $Zona_SKL^{(0.97)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.12)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{\acute{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times 2.48$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė		1.0	Gamybos		1.05

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.12	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.72	Blokeliai	1.0

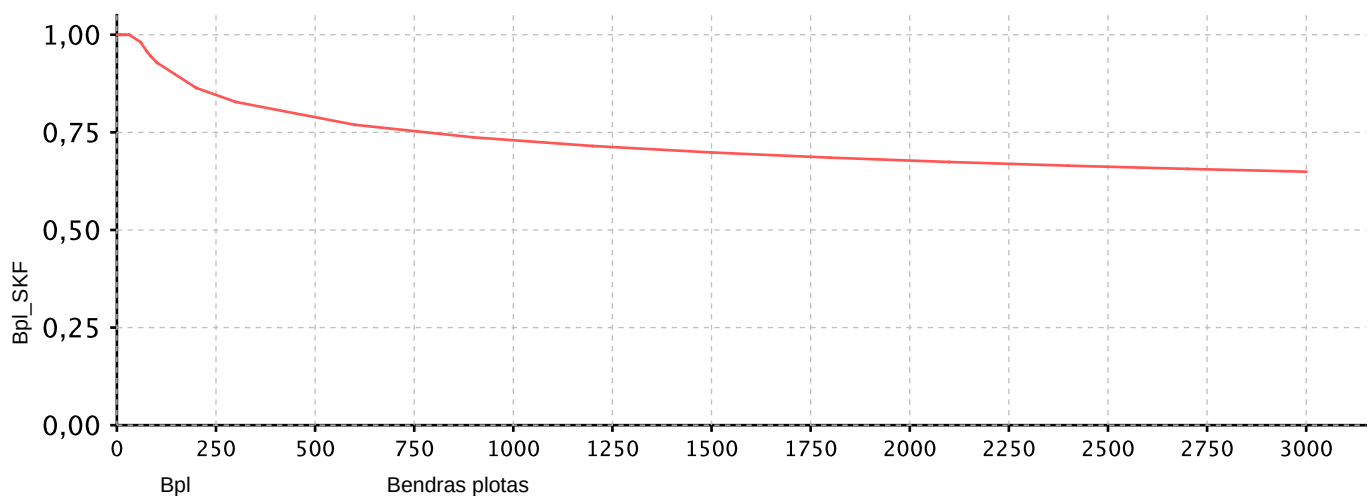
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.74	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.8
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.94

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

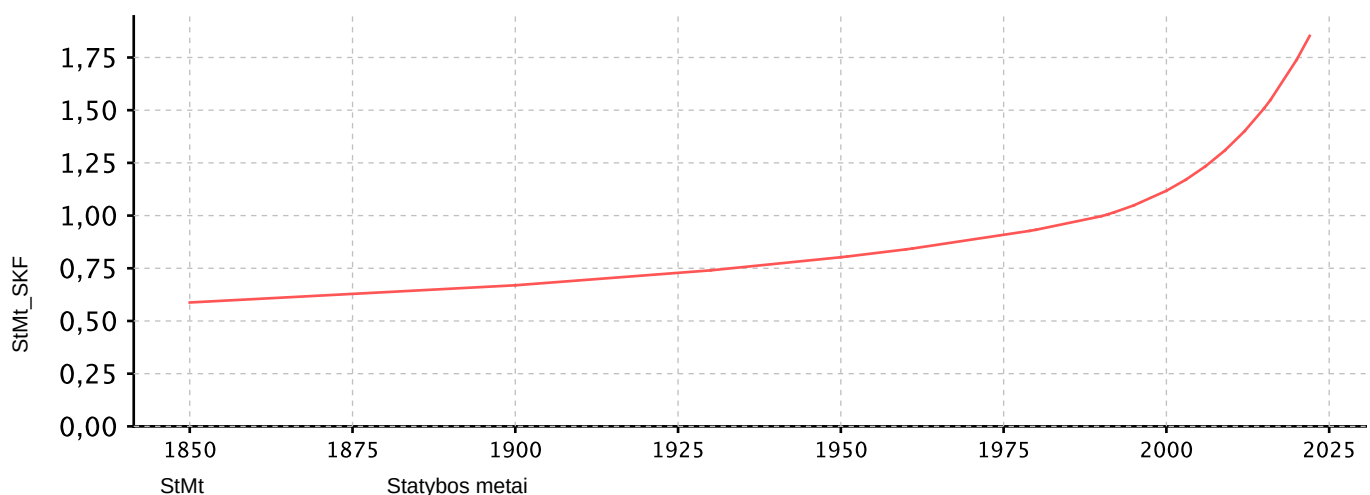
Šildymas		Laipsnis: ŠI_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas	BpI_SKF			1.0	
----------------	---------	--	--	-----	--



Statybos metai	StMt_SKF			1.0	
----------------	----------	--	--	-----	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9,8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9,8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

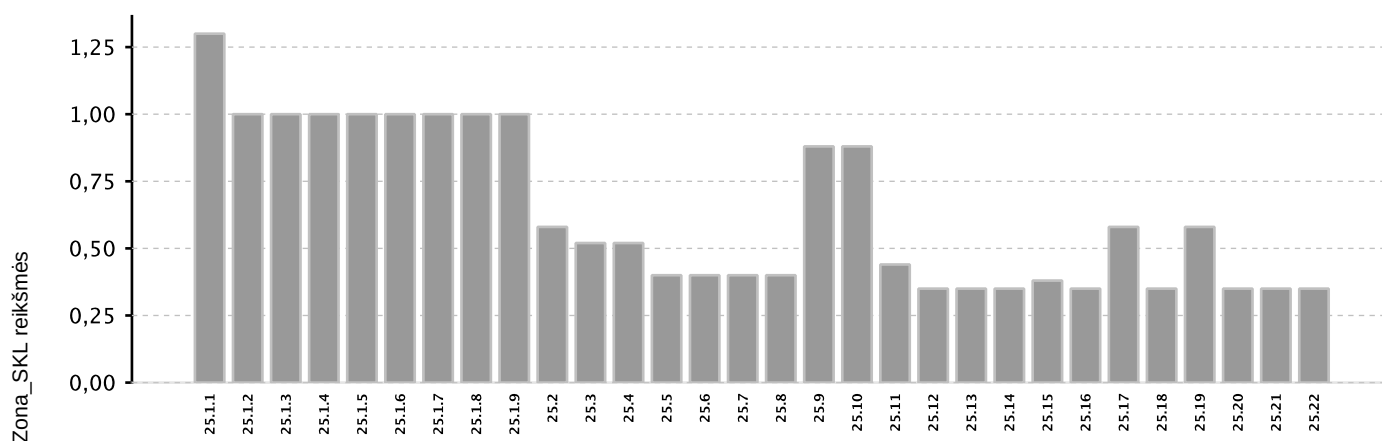
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6548. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Pask_SKL^{(0.9)} \times RkKr_SKL^{(1.01)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.24)} \times StMt_SKF^{(0.93)} \times 6.07$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9	
Maitinimo	0.95	Paslaugų	0.95	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.95				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.01	
1000-1989	1.0	1990-1999	1.05	2000-2009	1.1
2010-2019	1.15	2020-2025	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.72	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.72	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.8
Plytos	1.0	Rąstai	0.82	Stiklas su karkasu	0.98

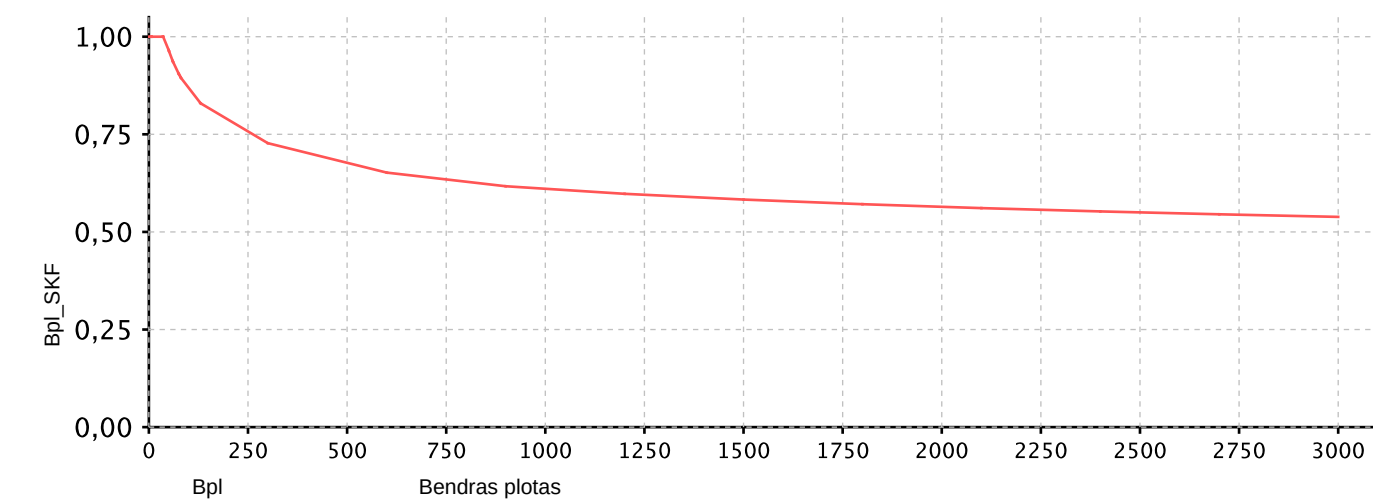
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.9	1-1	1.0	2-2	0.93
3-99	0.84				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

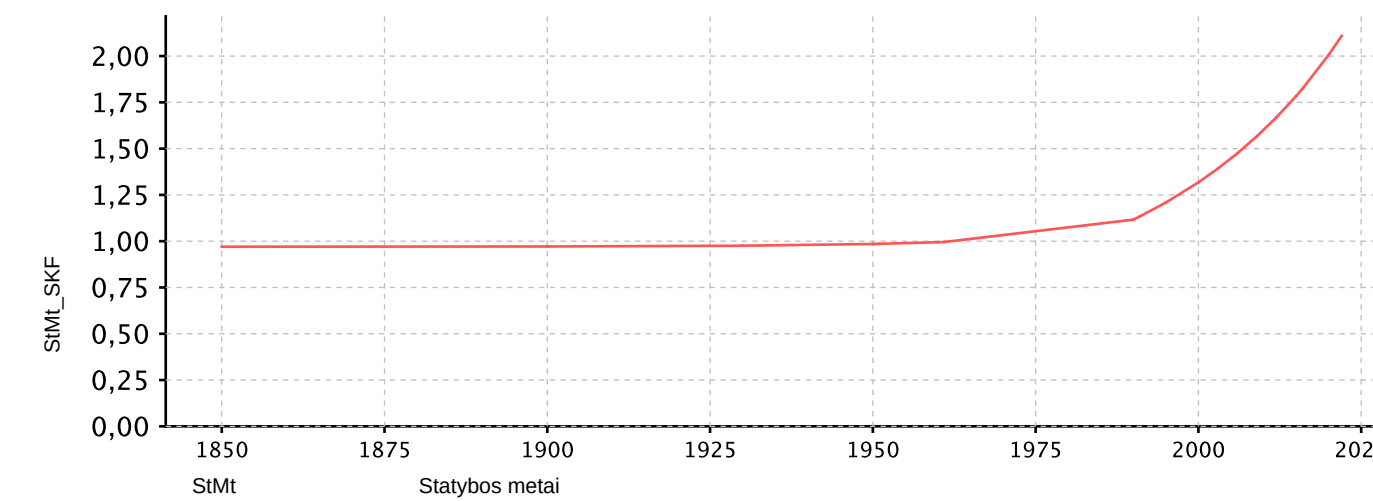
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			1.24	
----------------	---------	--	--	------	--



Statybos metai	StMt_SKF			0.93	
----------------	----------	--	--	------	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9,8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9,8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9,8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9,8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:150.000



Sutartiniai ženklai

-  Savivaldybės riba
-  Verčių zonos riba
- 17.3** Verčių zonos numeris

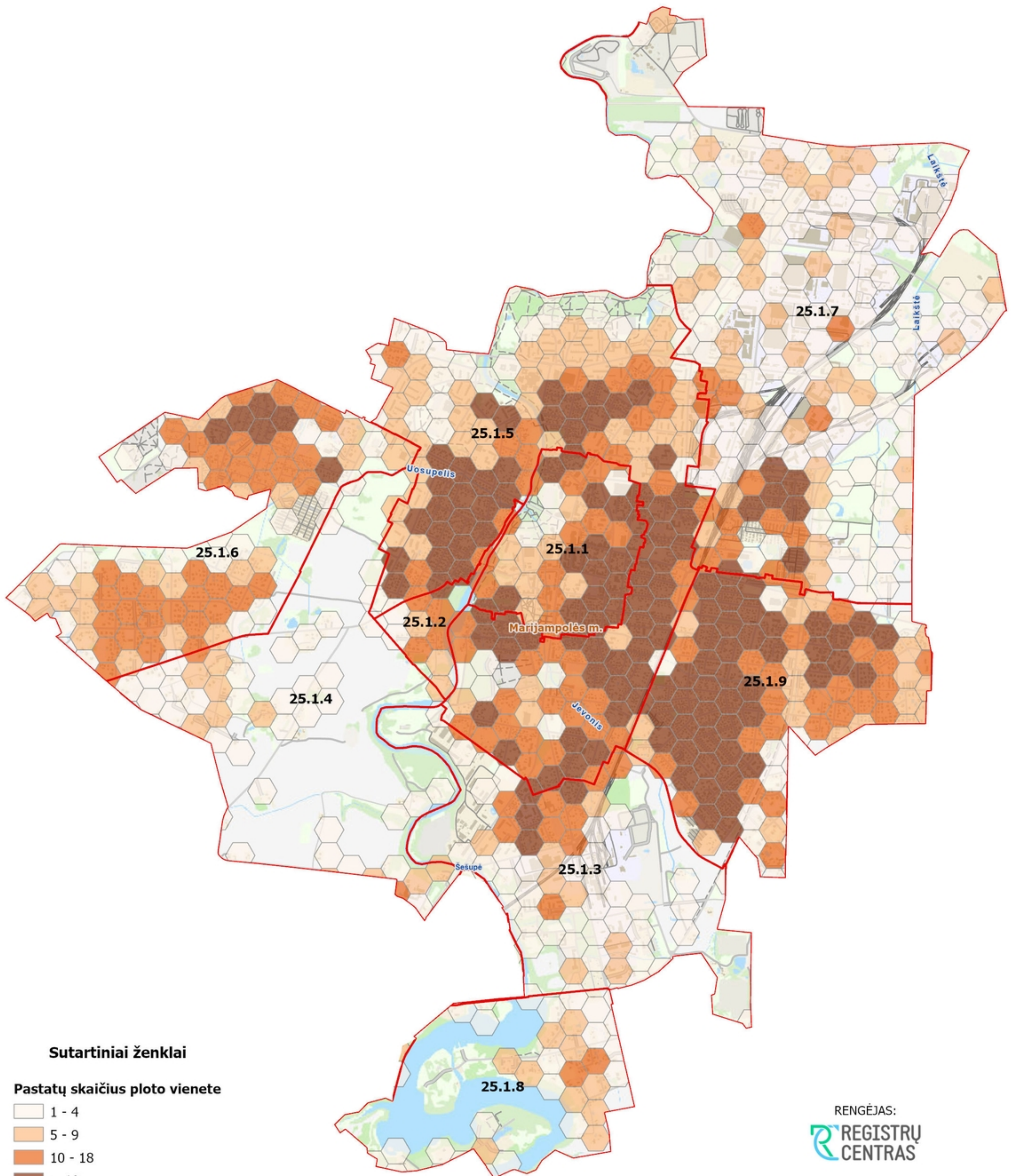
RENGĖJAS:
 REGISTRŲ
CENTRAS

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Marijampolės miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

M 1:24.000



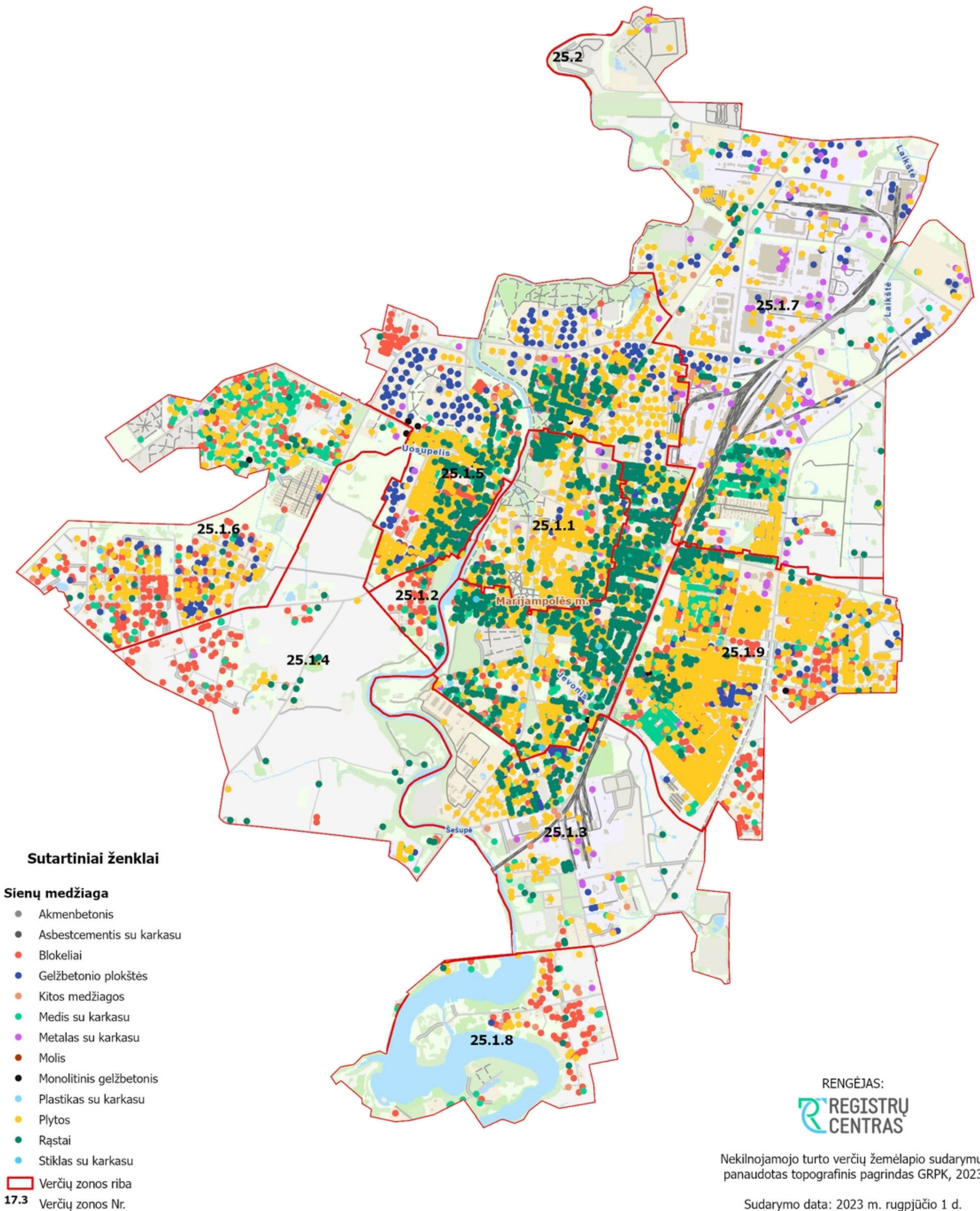
RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatų išsidėstymo Marijampolės miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:25 000



Marijampolės savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos
6 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 p., valstybės įmonė Registrų centras 2023 m. rugsėjo 18–29 d. pristatė Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2023 m. rugpjūčio 23 d. buvo paskelbta leidinyje „Suvalkietis“.

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Vienas interesantas vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. 000211)

Gintarė Matulienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui

Dovilė Karlėnė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-05 Nr. SVM-115 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-04 14:25
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-04 14:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-10-04 12:05 - 2025-10-03 12:05
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-04 14:32
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-04 14:32
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-07-18 09:27 - 2025-07-17 09:27
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-04 15:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-04 15:19
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-04-19 09:29 - 2024-04-18 09:29
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-04 15:27
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-04 15:27
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dovilė Karlonė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-04 15:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-04 15:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-10-05 18:52 - 2026-10-04 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-05 09:15
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)

Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-05 09:15
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-07-18 09:27 - 2025-07-17 09:27
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20231004.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-05)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-05 nuorašą suformavo Nijolė Valaitienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU
SAVIVALDYBE ATASKAITA**

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 pap., valstybės įmonė Registrų centras 2023 m. rugsėjo 13 d. raštu Nr. S-33100 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Marijampolės savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Marijampolės savivaldybė pastabų nepateikė.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000211)

Gintarė Matulienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui

Dovilė Karlonė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-19 Nr. SVM-160 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 11:09
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 11:10
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-10-04 12:05 - 2025-10-03 12:05
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 11:13
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 11:13
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-07-18 09:27 - 2025-07-17 09:27
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 11:16
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 11:16
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-04-19 09:29 - 2024-04-18 09:29
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dovilė Karlonė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 11:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 11:20
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-10-05 18:52 - 2026-10-04 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 13:39
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 13:39
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20231004.1

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-20)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-20 nuorašą suformavo Nijolė Valaitienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-