

PATVIRTINTA  
Valstybės įmonės Registrų centro direktorius  
2018 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. v-495



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registracentras.lt.  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

# RIETAVO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA **2018-12-27 Nr. SVM-45**

**Vertinamas turtas ir jo adresas** Nekilnojamasis turtas, Rietavo savivaldybė

**Vertinimo data** 2018-08-01

**Ataskaitos surašymo data** 2018-01-01–2018-12-03

**Vertinimo atvejis** Istatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais  
(privalomas turto arba verslo vertinimas)

**Vertinimo tikslas** Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų  
nustatytais tikslais

**Turtą įvertino ir ataskaitą  
parengė** Valstybės įmonė Registrų centras  
(jm. k. 124110246)

**Turto vertintojai** Loreta Dūdienė  
Tomas Ramanauskas

Telšiai, 2018

Ataskaitos lapų skaičius – 56, iš jų priedai – 2.

## TURINYS

<b>1. ĮVADAS .....</b>	<b>4</b>
1.1. MASINIO VERTINIMO SAMPRATA.....	4
1.2. VERTINIMO ATVEJIS IR PANAUDΟJIMAS .....	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 .....	9
<b>2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS RIETAVO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS .....</b>	<b>10</b>
2.1. GEOGRAFINIS APIBŪDINIMAS, ADMINISTRACINIS PADALIJIMAS, DEMOGRAFINIAI IR EKONOMINIAI DUOMENYS.....	10
2.1.1. GYVENTOJŲ SKAIČIUS .....	11
2.1.2. GYVENTOJŲ MIGRACIJA .....	12
2.1.3. BVP IR VIDUTINĖ METINĖ INFLIACIJA .....	12
2.1.4. ĮMONIŲ SKAIČIUS .....	13
2.1.5. NEDARBO LYGIS .....	13
2.1.6. INVESTICIJOS.....	14
2.1.7. STATYBOS LEIDIMAI .....	15
2.2. STATINIŲ STATISTINIAI DUOMENYS .....	16
2.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS STATISTINIAI DUOMENYS .....	19
<b>3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS .....</b>	<b>20</b>
3.1. VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS VIDUTINEI RINKOS VERTEI NUSTATYTI .....	20
3.2. MASINIAM VERTINIMUI PANAUDOTOS DUOMENŲ BAZĖS IR PROGRAMOS.....	22
3.3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMO BENDROSIOS TAISYKLĖS.....	23
3.4. STATISTINIŲ RODIKLIŲ APIBŪDINIMAS .....	25
<b>4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU .....</b>	<b>27</b>
4.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT LYGINAMAJĮ METODĄ.....	27
4.2. PRADINIŲ RINKOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI .....	27
4.3. LAIKO PATAISA .....	28
4.4. VIETOS ĮTAKOS ĮVERTINIMAS.....	29
4.4.1. VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIO SUDARYMAS .....	29
4.4.2. TRUMPAS ZONŲ SUSKIRSTYMO PRAKTINIS PAAIŠKINIMAS .....	30
4.5. STATYBOS IR REKONSTRUKCIJOS METŲ ĮTAKA .....	31
4.6. RINKOS MODELIAVIMAS .....	31
4.7. EKSPERTINIS VERTINIMAS.....	32
4.8. MODELIŲ, SUDARYTŲ LYGINAMUOJU METODU, PATIKRA.....	32
<b>5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU .....</b>	<b>33</b>
5.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT PAJAMŲ METODĄ.....	33
5.2. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SUDARYMAS .....	34
5.2.1. RIETAVO SAVIVALDYBĖS NUOMOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI .....	34
5.2.2. RINKOS DUOMENŲ PATIKRA .....	35
5.2.3. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SPECIFIKACIJA.....	35
5.2.4. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, PATIKRA .....	36
5.3. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO GRYNUJŲ PAJAMŲ NUSTATYMAS.....	37
5.4. KAPITALIZAVIMO NORMOS NUSTATYMAS .....	38
5.5. ŽEMĖS VERTĖS ĮTAKOS KOEFICIENTAS .....	40
<b>6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ .....</b>	<b>42</b>

<b>7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....</b>	<b>43</b>
7.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINEI RINKOS VERTEI APSKAIČIUOTI BŪTINI DUOMENYS.....	43
7.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMAS.....	44
7.2.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS .....	44
7.2.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS .....	45
7.3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMAS .....	47
7.3.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS .....	47
7.3.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS .....	48
7.4. APSKAIČIUOTOS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APVALINIMO TVARKA .....	50
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	51
<b>9. LITERATŪROS SĄRAŠAS .....</b>	<b>52</b>
<b>10. PRIEDAI.....</b>	<b>54</b>
1. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA .....	55
2. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA .....	56

## 1. ĮVADAS

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant 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, taip pat naujai įregistruotų statinių mokesčines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2017 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1R-332 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

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

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

### **1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas**

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 straipsnį atliekamas įstatymu ir kitų teisės aktų nustatytu atveju (privalomas turto vertinimas).

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokesčinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas 5 metus:

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės 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 mokesčinės 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 mokesčinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka yra patvirtinamos naujos mokesčinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamomo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, keturioliktasis, nekilnojamomo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamomo turto, įregistruoto Nekilnojamomo turto registre, vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

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

Nekilnojamomo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamomo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamomo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamomo turto registro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamomo turto registro nuostatai), Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių, Nepasituriščių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasituriščių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamujų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomas sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamomo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamujų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomas sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamomo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiente patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomas konkurso ir nuomas ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl

Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas laikinujų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas laikinujų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

### **1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta**

Rietavo savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamomojo turto registre.

### **1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

### **1.5. Vertintojas**

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registracentras.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. Įmonės 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 / polis Nr. PCAD 049326/VPS-16 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 049323/VPS-17 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Loreta Dūdienė, Nekilnojamomojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamomojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194);

Tomas Ramanauskas, Nekilnojamomojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas, nekilnojamomojo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722).

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

Kazys Maksvytis, l. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registratorius pareigas (nuo 2018-08-28);

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui (iki 2018-08-22), nekilnojamomojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

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

Asta Paškevičienė, Nekilnojamomojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamomojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamomojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja (iki 2018-09-28);

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

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei;

Mariana Makovskė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156);

Dovilė Gaubaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė.

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, panaudota Registrų centro atliktų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atliktų nekilnojamojo turto masinių vertinimų ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Rietavo 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 būdų dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Rietavo 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 būdų rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Rietavo 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 būdų rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Rietavo 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 būdų rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Masinio vertinimo ataskaita</b>	<b>Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas</b>	<b>Vertinimo data</b>	<b>Įsigaliojo nuo</b>
5.	Rietavo 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
6.	Rietavo 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.	Rietavo 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.	Rietavo 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.	Rietavo 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.	Rietavo 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.	Rietavo 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
12.	Rietavo 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.	Rietavo 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

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

2018 m. rugpjūčio 1 d.

## 1.7. Ataskaitos surašymo data

2018 m. sausio 1 d.–2018 m. gruodžio 3 d.

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 papunkčiu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita – pateikti ataskaitos prieduose, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro direktoriaus įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS RIETAVO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

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

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

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).



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas<sup>1</sup>

Rietavo savivaldybė (buvo įsteigta 2000 metais) yra patogioje geografinėje padėtyje (2.1 pav.), Žemaitijos lygumoje: pietuose Rietavo savivaldybę kerta didžiausia Lietuvos automagistralė Nr. A1 Kaunas – Klaipėda, rytuose ribojasi su Varnių regioniniu parku (Telšių r.), šiaurėje – su Žemaitijos nacionaliniu parku (Plungės r.). Vakaruose Savivaldybė yra 49 km nutolusi nuo Klaipėdos ir apie 74 km – nuo Palangos.

Atstumas automobilių keliais nuo Rietavo m. iki Vilniaus m. ~ 280 km, iki Kauno m. ~ 180 km, iki Klaipėdos m. ~ 49 km. Trumpiausias atstumas nuo Rietavo savivaldybės ribos iki Lenkijos

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

sienos ~ 145 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) ~ 65 km, iki Baltarusijos sienos ~ 210 km, iki Latvijos sienos ~ 55 km, iki Baltijos jūros ~ 38 km.

Rietavo savivaldybė – pietinė Plungės rajono dalis. Savivaldybės plotas – 58,6 tūks. ha. t. y. 13,5 proc. Telšių apskrities teritorijos. Rietavo savivaldybėje yra 5 seniūnijos: Rietavo m., Medingėnų sen., Rietavo sen., Daugėdų sen. ir Tverų sen. Rietavo savivaldybėje yra vienas miestas - Rietavas.

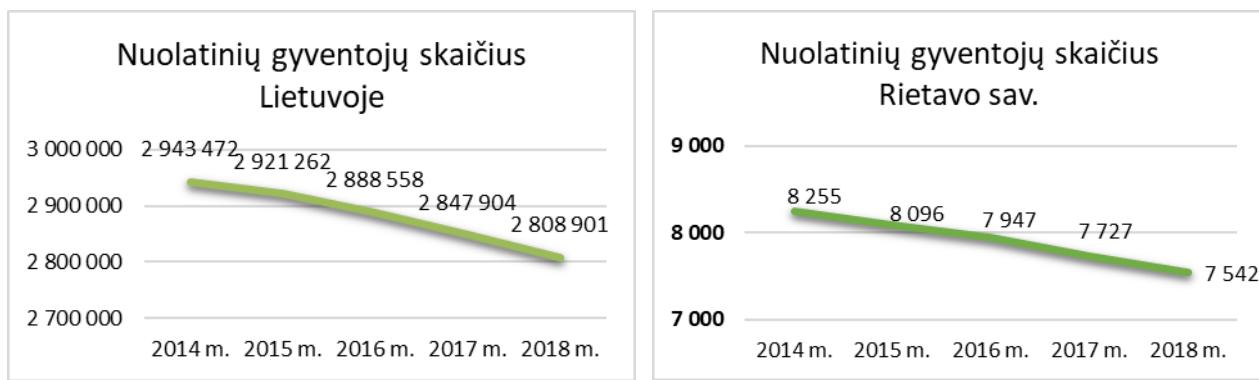
Per miestą tekanti Jūros upė yra įtraukta į nacionalinės reikšmės vandens turizmo trasas (Jūros turistinė trasa). Rietavo dvaro sodyba, Rietavo Oginskių kultūros istorijos muziejus ir Lopaičių piliakalnis yra įtraukti į nacionalinės reikšmės turistinė maršrutų „Žemaitijos kelias“. Rietavo Oginskių kultūros istorijos muziejus su Oginskių istorija ir materialiuoju paveldu (Rietavo dvaro sodyba) patenka į kultūros kelią „Oginskių kultūros kelias“.

Dabar Rietave gaminamos statybinės medžiagos, plėtojamas smulkus verslas. Kiti savivaldybės gyventojai verčiasi žemdirbyste, miškininkyste, šių ūkio šakų produkcijos perdirbimu, durpių gavyba ir perdirbimu, melioracijos sistemų ir hidrotechnikos statinių statyba, gyventojų aptarnavimu.

### 2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>2</sup>, 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventoju. Per 2017 metus gyventojų skaičius sumažėjo 39 003 gyventojais – tai 4,06 proc. mažiau nei per 2016 metus, kai šalis neteko 40 654 gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2017 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigama natūrali gyventojų kaita (mirė 11 446 žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 29,35 proc.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2018 m. pradžioje 67,10 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,90 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2018 m. pradžioje sudarė 1 731 456 arba 61,64 proc. visų Lietuvos gyventojų. 2018 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,0 žmogaus viename kvadratiname kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilnius (82,8 žmonės viename kvadratiname kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje<sup>3</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Rietavo savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 7 542 gyventojai, tai yra 185 gyventojų (2,39 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2014–2017) sumažėjo 713 gyventojais (8,64 proc.). 2018 m.

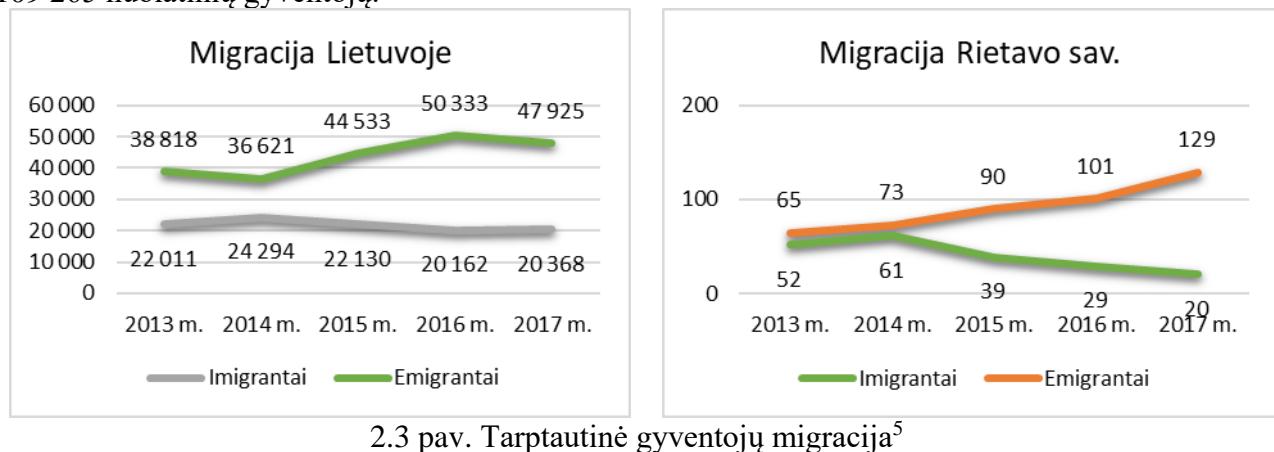
<sup>2</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>3</sup> Ibid.

pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 4 342 gyventojai (42,42 proc.), mieste – tik 3 200 (57,58 proc.). Rietavo savivaldybėje yra vienas miestas – Rietavas.

### 2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>4</sup>, 2017 metais iš šalies emigravo 47 925 gyventojai, t. y. 4,8 proc. mažiau nei 2016 metais, imigravo – 20 368 asmenys, t. y. 1,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2013–2017) Lietuva neteko 109 265 nuolatinių gyventojų.

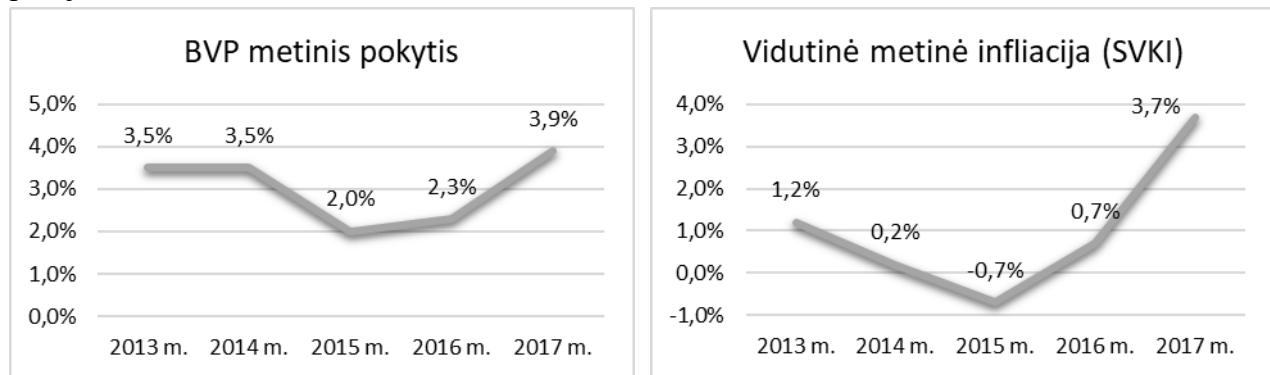


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>5</sup>

Rietavo savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2013–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2017 metais šis rodiklis netgi pablogėjo, iš savivaldybės emigravo 129 asmenys (27,7 proc. daugiau nei 2016 m.). Tai yra didžiausias emigracijos rodiklis savivaldybėje per paskutinius penkerius metus.

### 2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>6</sup>, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2017 metais padidėjo 3,9 proc., t. y. augo vienais iš sparčiausių tempų pokriziniu laikotarpiu. BVP augimo tempas padidėjo dėl paslaugų sektoriaus ir pramonės pridėtinės vertės augimo, taip pat dėl gerokai padidėjusio eksporto ir dėl labai spartaus visos ekonomikos augimo pirmojoje 2017 metų pusėje.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>5</sup> Ibid.

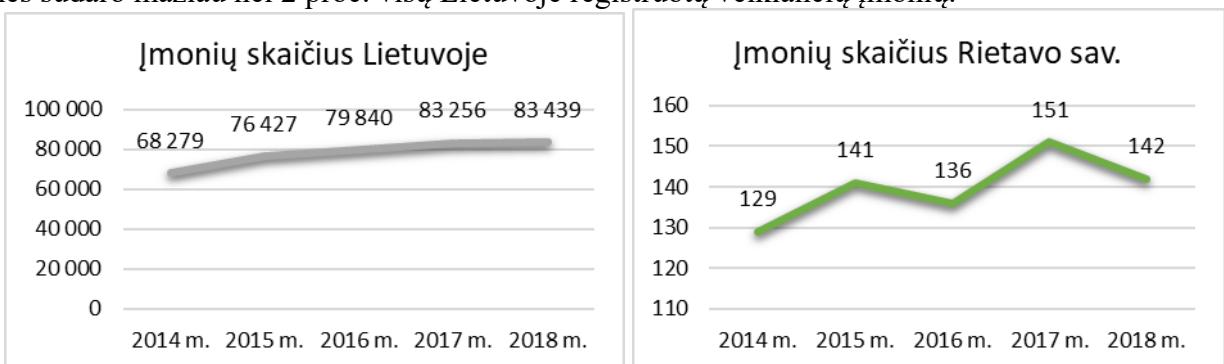
<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Ibid.

Pagal Europos Sajungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2017 metais sudarė 3,7 proc. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, metinei infliacijai didžiausią įtaką turėjo maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų, transporto prekių ir paslaugų, su būstu susijusių prekių ir paslaugų, vandens, elektros, dujų ir kito kuro, viešbučių, kavinių ir restoranų paslaugų bei įvairių prekių ir paslaugų grupės kainų padidėjimas ir būsto apstatymo, namų apyvokos įrangos ir kasdienės būsto priežiūros kainų sumažėjimas.

#### 2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>8</sup>, 2018 metų pradžioje buvo 83 439 veikiančios įmonės, t. y. 0,22 proc. daugiau nei 2017 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63,6 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,4 proc., Kaune – 13,9 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,1 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,83 proc., individualiosios įmonės – 12,79 proc., ir mažosios bendrijos – 4,61 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje<sup>9</sup>

Įmonių skaičius Rietavo savivaldybėje, priešingai nei Lietuvoje, paskutiniai metais mažėja. 2018 m. pradžioje buvo įregistruotos 142 įmonės (9 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 1272 darbuotojai. Rietavo savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (62,67 proc. 0-4 darbuotojai) ir mažos įmonės (18,30 proc. 5-9 darbuotojai). Vidutinės ir stambios įmonės sudaro 19,03 proc., jose dirba 73,58 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

#### 2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>10</sup>, nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniai punktais – nuo 11,8 proc. 2013 metais iki 7,1 proc. 2017 metais. Mieste 2017 m. fiksuojamasis nedarbo lygis – 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 11,0 proc.

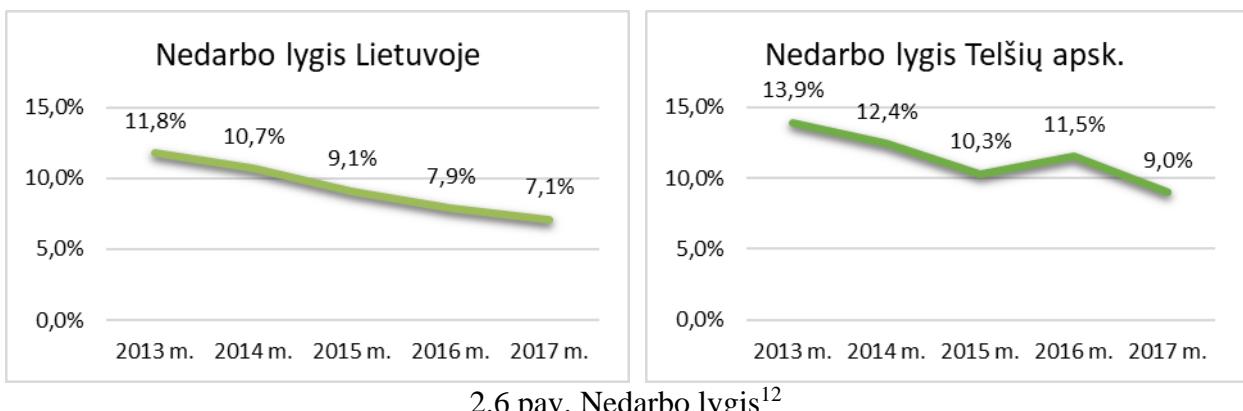
Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2018 m. sausio 1 d. sudarė 152 481 (0,5 tūkst. arba 0,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 33 iš 60 šalies savivaldybių, 24 – augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,2 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota beveik 38,5 tūkst.).<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. Lietuvos darbo rinka skaičiais 2017. Prieiga per internetą: <http://wwwldb.lt>.

2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>12</sup>

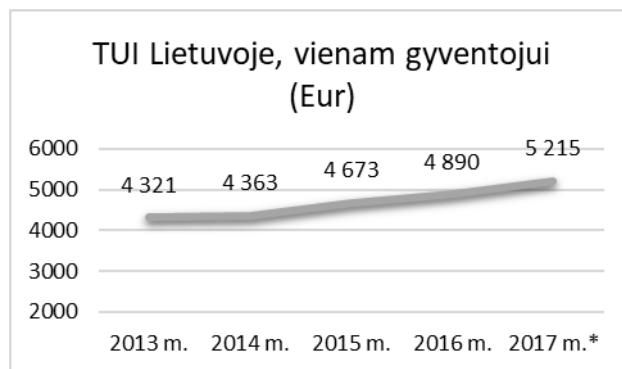
Telšių apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 2,5 procentinio punkto nuo 11,5 proc. 2016 metais iki 9,0 proc. 2017 metais. Plungės rajone 2017 m. buvo registruota 1,4 tūkst. bedarbių, tai sudaro 6,5 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Telšių apskrityje šis rodiklis siekia 8,3 proc.).

2017 metais Telšių apskrityje buvo 65,6 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (61 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 19,4 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 10,8 proc., statyboje – 8,8 proc. Rietavo savivaldybėje užimtų gyventojų skaičius sudarė 3,5 tūkst.

## 2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2017 m. pabaigoje siekė 14 655,55 mln. Eur, t. y. 5,24 proc. daugiau nei prieš metus (2016 m. pabaigoje TUI sudarė 13 925,59 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2017 m. pabaigoje buvo 5 215 Eur arba 6,65 proc. didesnės nei prieš metus. 2017 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 524,42 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1 962,41 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 155,26 mln. Eur), Kipras (investuota 1 021,2 mln. Eur), Estija (investuota 936,36 mln. Eur), Lenkija (investuota 889,08 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2016 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 282 Eur), Klaipėdos (3 474 Eur), Kauno (2 610 Eur), Telšių (2 642 Eur) apskrityse.

2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>13</sup> Ibid.

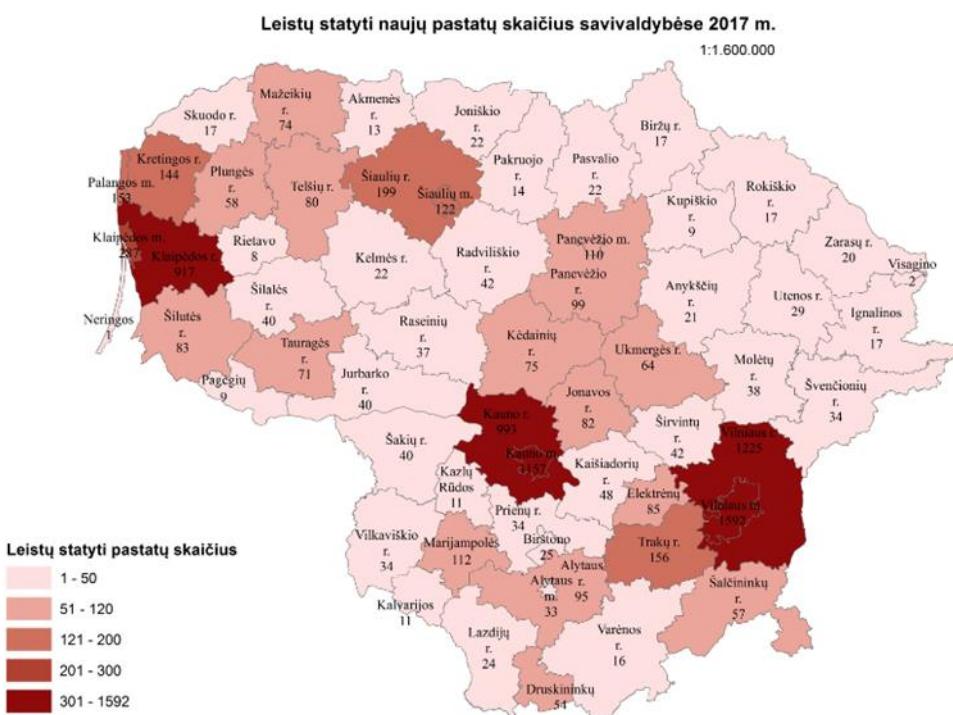
\* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2017 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2016 m. duomenimis, Rietavo savivaldybėje TUI sudarė 1 Eur vienam gyventojui (savivaldybė įsteigta 2000 m). 2017 metais tekusios TUI vienam šalies gyventojui buvo 4 890 Eur.

### **2.1.7. Statybos leidimai**

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2017 metais iš viso šalyje išduota 7 412 leidimų 8 953 pastatams statyti: 6 414 leidimų 7 728 gyvenamiesiems ir 998 leidimai 1 225 negyvenamiesiems pastatams statyti (2.8 pav.). 2017 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 10,2 proc. mažiau leidimų nei 2016 metais. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 16 387 butai, palyginti su 2016 m., leistų statyti butų skaičius sumažėjo 2 proc. Leista statyti 7 478 individualiuosius namus, 249 daugiabučius namus ir 1 bendrabutį. 2017 m. 54,2 proc. leistų statyti butų buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 42,5 proc.) ir 24,6 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 15,5 proc.).

2017 m. negyvenamiesiems pastatams statyti išduota 9,4 proc. daugiau leidimų ir leista statyti pastatų, kurių bendrasis plotas – 1,6 mln. m<sup>2</sup>, t. y. 5,2 proc. daugiau nei 2016 m. Daugiausia pagal bendražį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 2017 m. 37,6 proc. visų naujai leistų statyti negyvenamujuų pastatų bendrojo ploto buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 28,6 proc.) ir 28,3 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 12,1 proc.).



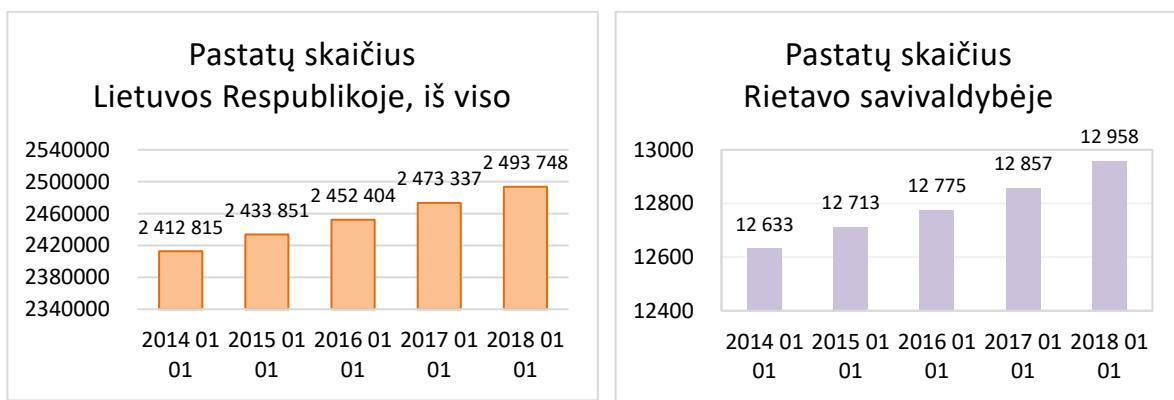
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>14</sup>

Rietavo savivaldybėje 2017 m. iš viso leista statyti 8 naujus pastatus, iš jų 5 gyvenamuosius ir 3 negyvenamuosius pastatus.

<sup>14</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

## 2.2. Statinių statistiniai duomenys

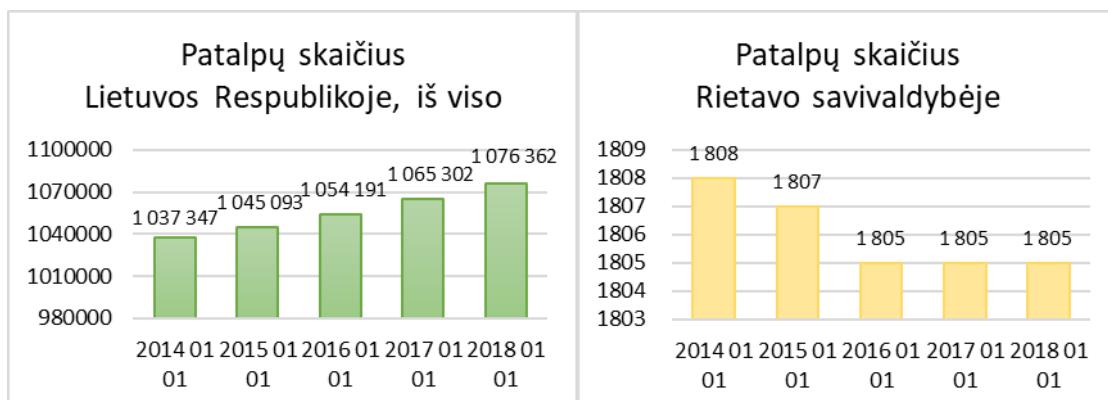
Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 493 748 pastatai, tai yra 20 411 pastatų (0,83 proc.) daugiau nei prieš metus ir 80 933 pastatais (3,35 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 18 553 pastatai (0,76 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 036 pastatai (0,87 proc.) – 2015 metų pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika<sup>15</sup>

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2018 m. sausio 1 d. Rietavo savivaldybėje buvo įregistruoti 12 958 pastatai, tai yra 101 pastatu (0,78 proc.) daugiau nei prieš metus ir 325 pastatais (2,51 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 62 pastatai (0,49 proc.) fiksuojamas 2016 metų pradžioje, didžiausias – 101 pastatas (0,78 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 076 362 patalpos, tai yra 11 060 patalpų (1,04 proc.) daugiau nei prieš metus ir 39 015 patalpų (3,76 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 7 746 patalpos (0,75 proc.) fiksuojamas 2015 m. sausio 1 d., didžiausias – 11 111 patalpų (1,05 proc.) – 2017 metų pradžioje.

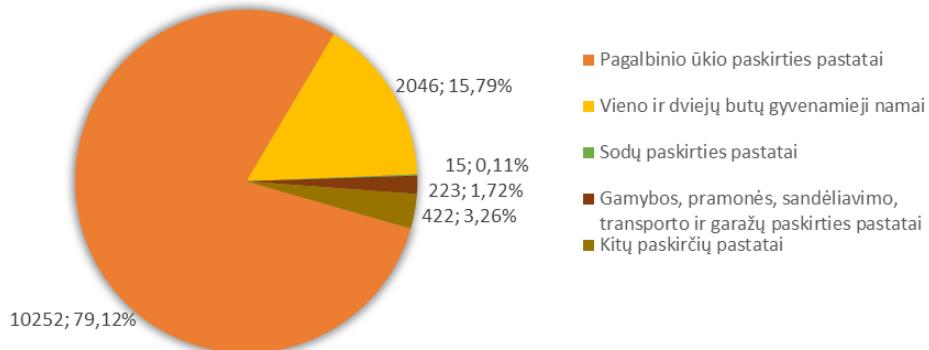


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

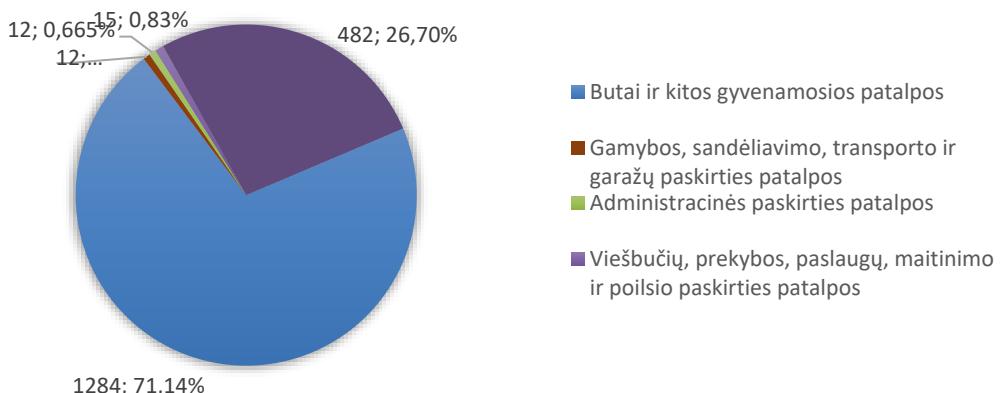
<sup>16</sup> Ibid.

Rietavo savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre 2016-01-01 – 2018-01-01 įregistruota 1 805 patalpos, tai yra 2 patalpomis mažiau nei 2015 metų pradžioje ir 3 patalpomis mažiau nei 2014 metų pradžioje.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Rietavo savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį  
2018 m. sausio 1 d.<sup>17</sup>

Rietavo savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 10 252 (tai sudaro 79,12 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamujų namų – 2 046 (15,79 proc.), sodų paskirties pastatų – 15 (0,11 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 223 (1,72 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 3,26 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šilttnamių) paskirties pastatų – 57 (0,44 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 74 (0,57 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiaubčiai) gyvenamujų namų – 172 (1,33 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 55 (0,42 proc.), administracinių paskirties pastatų – 26 (0,20 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 27 (0,21 proc.), gyvenamujų namų įvairioms socialinėms grupėms – 5 (0,04 proc.), gydymo paskirties pastatų – 6 (0,05 proc.).



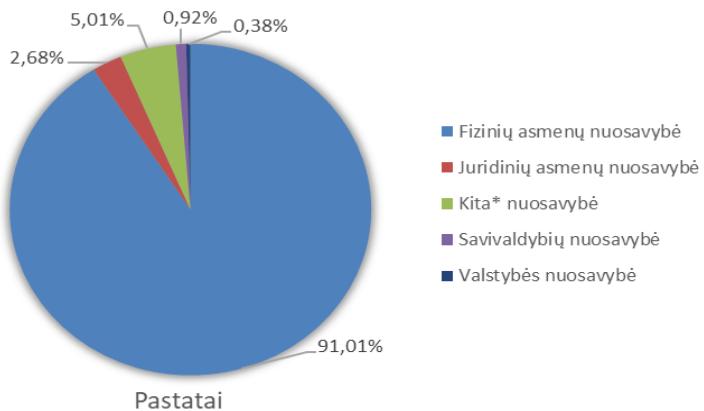
2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Rietavo savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį  
2018 m. sausio 1 d.<sup>18</sup>

Rietavo savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamujų patalpų: butų – 1 280, kitų gyvenamujų patalpų – 4, gyvenamujų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 5 (tai sudaro 71,41 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamujų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018.

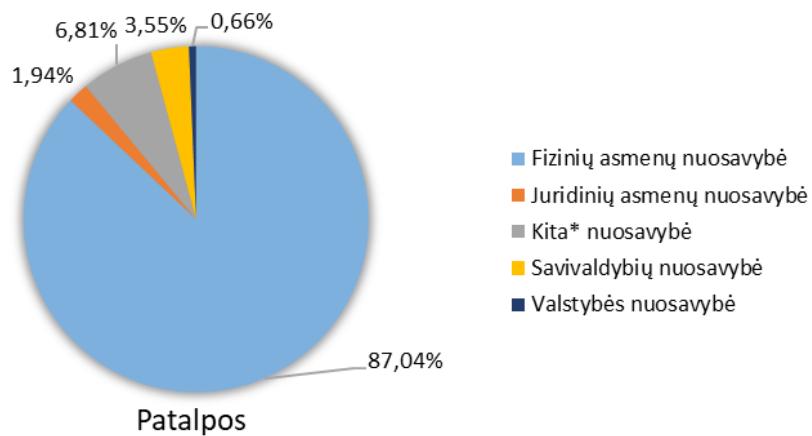
<sup>18</sup> Ibid.

paskirties patalpų įregistruota 12 (0,665 proc.), administraciniės paskirties patalpų – 12 (0,665 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 15 (0,83 proc.). Nemažą dalį sudaro kitų paskirčių patalpos (26,43 proc.): specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 4 (0,22 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 7 (0,39 proc.), gydymo paskirties patalpos – 6 (0,33 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 460 (25,48 proc.).



2.13 pav. Pastatų Rietavo savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.<sup>19</sup>

Pastatų pasiskirstymas Rietavo savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 11 793 arba 91,01 proc. visų įregistruotų (12 958) pastatų; juridiniams asmenims – 347 pastatai (2,68 proc.), valstybės nuosavybė – 49 pastatai (0,38 proc.), savivaldybių nuosavybė – 119 pastatai (0,92 proc.), kita nuosavybė – 650 pastatai (5,01 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Rietavo savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2018 m. sausio 1 d.<sup>20</sup>

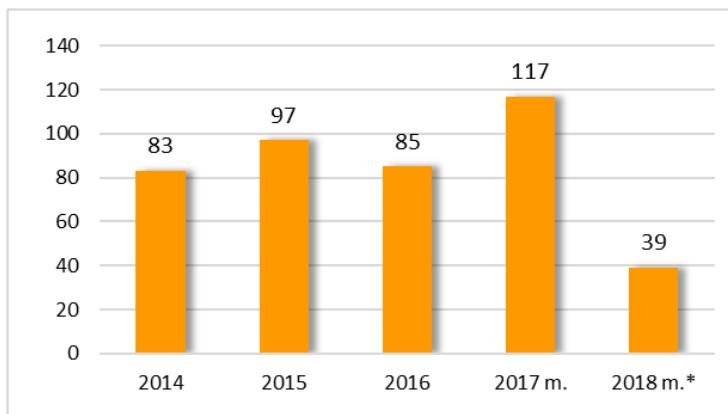
<sup>19</sup> Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VI Registrų centras. Vilnius, 2018. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d.

<sup>20</sup> Ibid.

\* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė. Taip pat pastatai, kuriems nuosavybės teisės neįregistruotos.

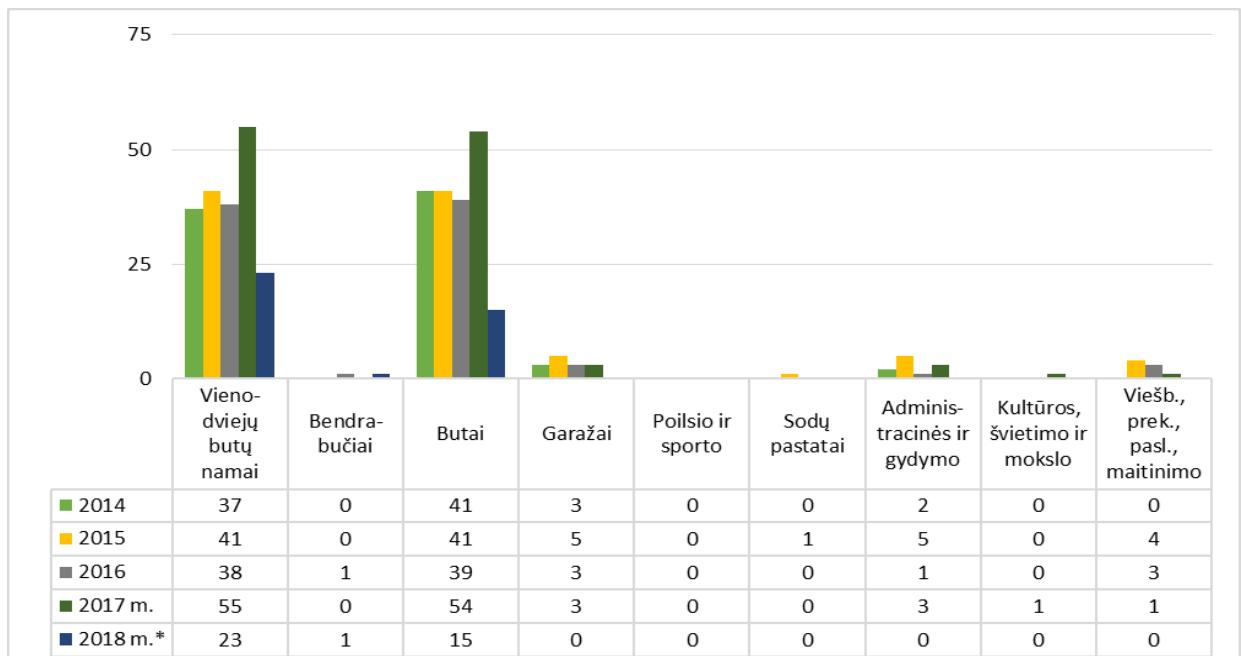
Patalpos Rietavo savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 1 571 patalpa (87,04 proc.), juridiniams asmenims – 35 patalpos (1,94 proc.), valstybės nuosavybei – 12 patalpų (0,66 proc.), savivaldybių nuosavybei – 64 patalpos (3,55 proc.), likusią dalį – 123 patalpas (6,81 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (1 805) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

### 2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2014–2018\* m. Rietavo savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius<sup>\*\*21</sup>

Rietavo savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018\* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2017 metais (117), mažiausia – 2014 m. (83). 2017 metais perleista 32 sandoriais daugiau pastatų ir patalpų nei 2016 metais ir 20,61 proc. daugiau nei 2015 metais. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2014–2018\* m. Rietavo savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius<sup>\*\*</sup> pagal paskirties grupes<sup>22</sup>

\* Sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

\*\* Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

<sup>21</sup> VI Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

<sup>22</sup> Ibid.

Rietavo savivaldybėje 2014–2018\* metų laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleistas 421 nekilnojamojo turto objektas. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai, vieno–dviejų butų namai ir garažai.

Gyvenamujų namų ir butų rinka aktyviausia buvo 2017 m. – kai buvo parduoti 55 gyvenamieji namai ir 54 butai. 2015 m. taip pat parduota daug vieno ir dviejų butų gyvenamujų namų bei butų – po 41, pasyviausia rinka buvo 2016 m., kai buvo perleisti 38 namai ir 39 butai. Rietavo savivaldybėje gana aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2014 m., 2016 m. ir 2017 m. perleista po 3 garažų paskirties objektus, 2015 m. – 5 objektais. Gana aktyvi buvo administracinės ir gydymo paskirties objektų rinka: 2017 m. buvo perleisti 3 objektai, 2016 m. – 1, 2015 m. – 5, 2014 m. – 2 objektais. 2015 m. buvo perleisti 4 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo objektais, 2016 – 3, 2017 – 1 tokios paskirties objektas.

Bendrabučių, poilsio ir sporto, sodų pastatų, kultūros, švietimo ir mokslo nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 0,95 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

### **3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS**

#### **3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti**

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

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 lyginamuju arba pajamų metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuju 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) nekilnojamasis turtas masiniams vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigtos statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinė rinkos vertė apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

Eil. Nr.	<b>Naudojimo paskirtis</b>	<b>Paskirties grupė masiniams vertinimui</b>	<b>Vertinimo metodas</b>
1.	Gyvenamoji (1 buto past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (2 butų past.)		
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)	Butai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (butų)		
3.	Gyvenamoji (įv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamujų patalpu)		

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administraciniė	Administraciniė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros	Kultūros, švietimo 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 pasižymeti visas skirtinges 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 (anologo) pardavimo kaina,  
PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiamą).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamajį turtą masiniu vertinimu pateiktas 4 skyriuje.

**Pajamų metodo** esmė – turto teikiamas naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos 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 nekilnojamajį turtą masiniu vertinimu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose 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 zonas, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydži (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekj), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastro, padauginus iš 1 m<sup>3</sup> (1 m<sup>2</sup> 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 eksplotavimo 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.

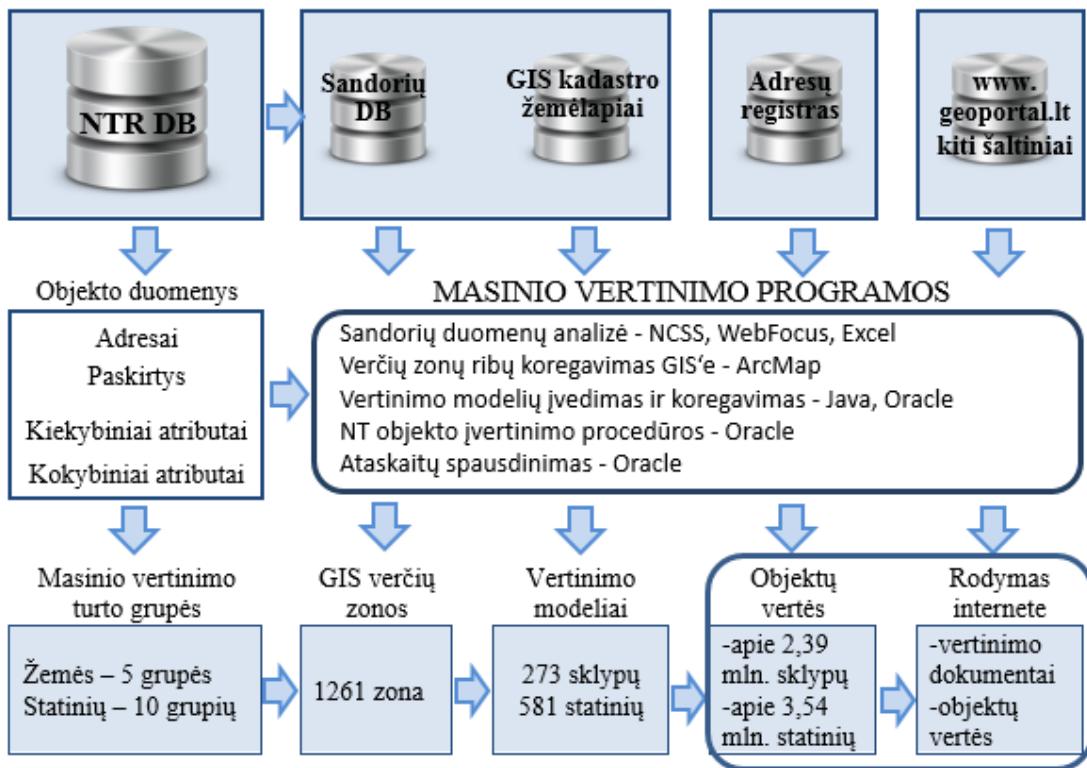
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

### **3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos**

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt) informacija ir atitinkamos programos, skirtos atligliui masinio vertinimo darbus:

- sandorių duomenų analizę;
- verčių zonų ribų koregavimą;
- vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
- nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
- 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 taisykliės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrežiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – 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, nebuvo atsižvelgta 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 aprivojimų;
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 nebuvinamą;
4. vienodą sandorių laiką.

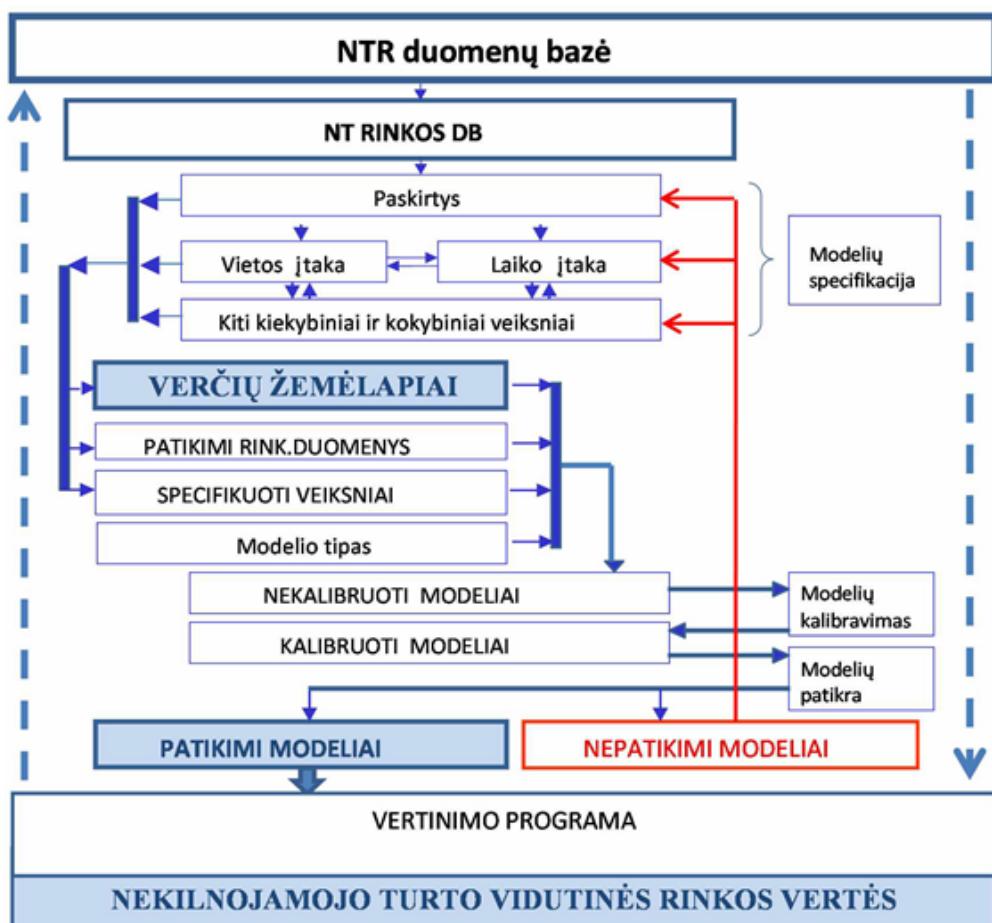
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m<sup>2</sup> kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

*Modelių specifikacija* – rinkos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamomo 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 žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumazinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamomo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos 4.4.1 skirsnyje.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniam veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamujų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiente reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiamā nekilnojamomo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksnių ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamomo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2. pav. Nekilnojamomo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

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

**Adityvinis modelis.** Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_p X_p,$$

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:

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

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 koeficiente, modelio apibrežtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 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 apžvelgiami toliau šiame skyriuje.

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

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

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

**Dispersija** – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

**Absoliutus (vidutinis) nuokrypis** parodo reikšmių nuokrypi 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 iš jų galima nekreipti dėmesio.

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

**Koreliacijos koeficientas** parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiente galimos reikšmės  $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$ . Jeigu dviejų kintamujų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiente 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. Normaluji pasiskirstymą aiškiai apibrėžia vidurkis ir standartinis (kvadratinis) nuokrypis.

**Regresinė analizė** leidžia apibrėžti santykį tarp dviejų vieną 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 atstumą kvadratas nuo funkcijos iki atrinktos duomenų aibės būtų minimalus.

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

**Stjudento kriterijus (pasiskirstymas)**  $t$  – parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lytyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lytyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiu, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasikliovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamas statistiniuose vadoveliuose).

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

**Beta koeficientai** išreiškia atskirų kintamujų reikšmingumą vieną kito atžvilgiu; jų ryšį lygyje.

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

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

čia  $\hat{S}_i$  – prognozuota kaina.

$R$  gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai  $R = 0$ , modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaškinama. 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

Nekilnoamojo turto masinio vertinimo modelių, taikant lyginamąjį metodą, sudarymui panaudoti Nekilnoamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomas kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

Duomenų analizės ir vertinimo modelių sudarymo būdai parenkami atsižvelgiant į rinkos duomenų kiekį nekilnoamojo 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 taikomos rinkos modeliavimas arba ekspertinis vertinimas.

Nekilnoamojo 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

Nekilnoamojo turto masiniams vertinimui panaudoti Nekilnoamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Rietavo savivaldybės teritorijoje 2014–2018\* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta pagalbinio ūkio pastatų, butų ir vieno–dviejų butų namų sandorių, atitinkamai 861, 178 ir 174 sandoriai. Nagrinėjamu laikotarpiu nesudarytas nė vienas kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto paskirčių objektų sandoris.

4.1 lentelė. Rietavo savivaldybės 2014–2018\* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniams vertinimui

	Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<b>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	174	8	490	130	105	100
<b>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	178	8	680	233	160	225
<b>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	2	19	596	307	409	308
<b>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	7	27	541	203	191	190
<b>Administracinių ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	11	6	143	57	56	23
<b>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						

\* Sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

	Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Iš viso:	13	2	75	20	26	5
<b>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	–	–	–	–	–	–
<b>Poilsio ir sporto paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	–	–	–	–	–	–
<b>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	1	104	104	104	0	104
<b>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	861	1	60	6	5	5
<b>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	65	2	60	24	14	22

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

#### 4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatyto 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 2018 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

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

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

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

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

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

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

kur  $t'$  – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjės nuo vertinimo datos iki sandorio datos.

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

**Pardavimo kainų tendencijos koeficiente 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. Išsidėščiusius 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, tokiių kaip objektų fizinių, vietas charakteristikų, įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnio koeficiente reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Rietavo savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga šioms nekilnojamomo turto paskirčių grupėms: vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinię ir gydymo; sodų pastatai; pagalbinio ūkio pastatai. Šių paskirčių statinių pardavimo kainos 2018-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

Laiko pataisa nereikšminga turto paskirčių grupėms: garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; pagalbinio ūkio patalpos.

#### 4.4. Vietos įtakos įvertinimas

##### 4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

Masiniame nekilnojamomo turto vertinime vienos įtaka įvertinama nekilnojamomo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamujų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamujų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamomo turto vertei.

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

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas (Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Rietavo savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamomo 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 verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programe suformuojamos verčių zonas. Verčių zonų ribos turi atitinkti nekilnojamomo 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 m<sup>2</sup> kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonas sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

*1. Nekilnojamojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidas vandenis, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojo turto verčių zonas kainų lygio skiriiasi 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 telkiniių pakraštinių, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalu 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 str.).

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonas vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietas 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 vietas identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytyų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo atskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atliki verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje [www.regia.lt/zemelapis/](http://www.regia.lt/zemelapis/). Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonas; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

Rietavo savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Zonų žemėlapis“.

#### 4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaškinimas

Rietavo savivaldybėje sudarytos 4 verčių zonas, iš kurių savivaldybės centre – 1, likusioje savivaldybės teritorijoje – 3.

39.1 zonoje yra visas Rietavo miestas ir Sauslaukio kaimas. Nors miestas garsus savo istorija, architektūriniais bei istoriniais paminklais, veikiančiu Klaipėdos valstybinės kolegijos Rietavo studijų centru, Rietavo turgumi, mieste nėra pramonės (bankrutavo ir nebeveikia buvusi didžiausia įmonė – Rietavo baldų fabrikas) ir beveik nevystoma gamybinė veikla. Šioje zonoje įvairių paskirčių nekilnojamojo turto rinka yra gana pasyvi, nekilnojamojo turto kainos yra panašios (neprieklauso nuo turto buvimo vietas) todėl netikslinga miestą skaidyti į kelias atskiras zonas. Sauslaukio kaimas yra prie pat (natūroje nematyti aiškios ribos) Rietavo miesto šiaurinės ribos. Šiame kaime išsidėsčiusios Rietavo mieste dirbančių žmonių namų valdos bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Tai priemiesčio teritorija, rinkoje turinti didėjančią nekilnojamojo turto paklausą, kurią lemia patogus susisiekimas su miestu, miesto videntiekio, kanalizacijos komunikacijos, galimybė patogiai vystyti įvairią ūkinę–gamybinę ir komercinę veiklą. Nekilnojamojo turto kainos Sauslaukio kaime yra labai artimos Rietavo miesto kainoms ir aukštesnės negu kituose gretimuose

kaimuose bei Tverų miestelyje. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra didžiausias Rietavo seniūnijoje, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

39.2 zona apima Drobstų k., Budrikių k., Norgalvių k., Narbutiškės k., Kadagynų k., Vatušių k., Kalakutiškės k., Maldučių k., Vitkilių k. kurie yra išsidėstę aplinkui Rietavo miestą. Šiuose kaimuose yra Rietavo mieste dirbančių žmonių namų valdos, žemės ūkio paskirties žemės sklypai bei sodininkų bendrijų žemės sklypai, taip pat yra nedidelė dalis komercinės paskirties ir pramonės bei sandėliavimo paskirties žemės sklypų. Tai priemiesčio teritorija, rinkoje turinti didėjančią nekilnojamojo turto paklausą, kurią lemia patogus susisiekimas su miestu, miesto videntiekio, kanalizacijos komunikacijos, galimybės ateityje patogiai vystyti įvairią ūkinę – gamybinę ir smulkią komercinę veiklą, nes Rietavo mieste laisvų žemės sklypų yra nedaug. Šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos yra didesnės negu kituose savivaldybės kaimuose ir Tverų miestelyje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą žemės verčių zoną.

39.3 zonai priskirtas vienintelis savivaldybėje miestelis – Tverų mstl. Didesnį nei kaimuose (zona 39.4) nekilnojamojo turto kainų lygi šioje zonoje lemia tai, kad šis miestelis, tai centras, kuriame sutelkti socialiniai kultūriniai ir komerciniai objektai: seniūnija, paštas, ambulatorija, mokykla, bažnyčia, parduotuvė, turgus, biblioteka ir t.t., tai buvęs kolūkio centras, kuriame yra miesto videntiekio ir kanalizacijos tinklai, asfaltuotos gatvelės. Šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos yra didesnės lyginant su gretimų teritorijų panašaus turto kainomis, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

39.4 zonai priskirti visi Rietavo savivaldybės kaimai, t. y. visa likusi savivaldybės dalis. Juose nekilnojamojo turto rinka yra pasyviausia ir kainos žemiausios.

#### **4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka**

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

Masinio vertinimo modeliuose atskiru kintamuoju įvertinama rekonstrukcijos metų įtaka vidutinei rinkos vertei, jei pastatas buvo rekonstruotas.

#### **4.6. Rinkos modeliavimas**

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

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose analizuojamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomas. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatyta priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuemos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtinį 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.

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties 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 Plungės r., Mažeikių r., Akmenės r. savivaldybių teritorijose 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 1 m<sup>2</sup> kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 m<sup>2</sup> kainos medianos, yra 71 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiente 0,29.

Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas

<b>Verčių zonos Nr.</b>	<b>Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/ kv. m</b>	<b>Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/ kv. m</b>	<b>Koeficientas</b>
35.1.1	404	119	0,29
26.1.8	247	73	0,30
3.7	14	4	0,29
Koeficientų vidurkis:			0,29

#### 4.7. Ekspertinis vertinimas

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 turą.

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

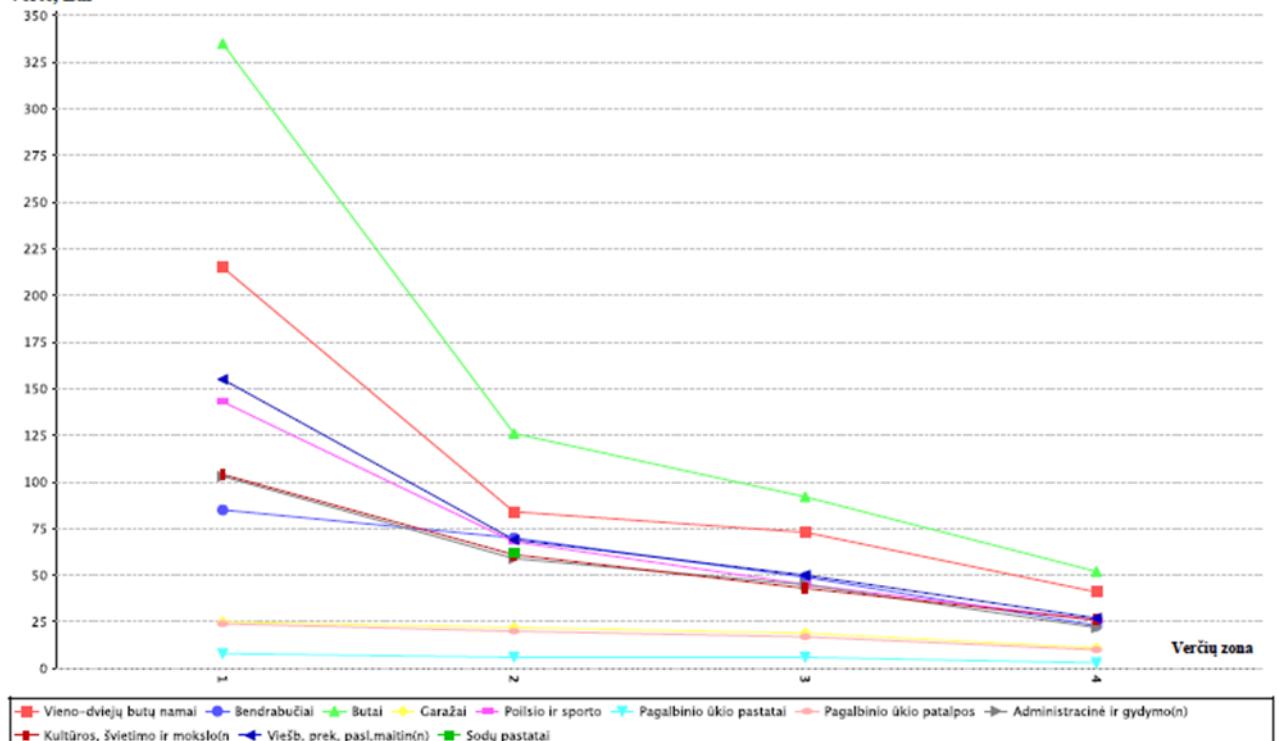
#### 4.8. Modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra

Rietavo savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

Rietavo sav.

Pastatų 1 m<sup>2</sup>, pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m<sup>3</sup> vertės pagal verčių zonas

Vertė, Eur



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės 1 kv. m vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 kv. m 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.

Rietavo savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamomo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*“.

## **5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU**

### **5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą**

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

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatas. Poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų (patalpų) nuomas sandorių fiksuojama mažai, todėl jų vertinimui taikant pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir siekiant tikslensio 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 naudigumą 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.

Nekilnojamomo 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.

Nekilnojamomo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamajo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
  - nuomas sandorių kainos, užfiksuotos Registrų centre;
  - nuomas sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
  - individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomas 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 koeficiente statinyje nustatymas;
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematine 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:  $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12$ ,

čia:  $\text{vid. nuomos vertė} = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \dots \times X_p^{bp}$ ;

$X_1, X_2, \dots, X_p$  – 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 vertę;

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 koef.	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. Rietavo savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Rietavo sav. pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracines ir gydymo paskirčių grupė</i>					
5	1,98	1,90	0,91	0,78	3,22
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>					
30	3,86	2,85	4,11	0,77	23,15

Nekilnojamojo turto nuomas rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Rietavo sav. užfiksuotų nuomas sandorių skaičius buvo nepakankamas vertinimo modeliams sudaryti, taikant pajamų metodą. Papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kainas. Vertinant Rietavo sav. komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu – Akmenės r., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav., Telšių r. sav., Plungės r. sav. nuomas kainos.

5.3 lentelė. Akmenės r., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav., Telšių r. sav., Rietavo sav., Plungės r. sav. nuomas kainų duomenų statistiniai rodikliai

<b>Nuomas sandorių skaičius</b>	<b>Aritmetinis vidurkis</b>	<b>Mediana</b>	<b>Vidutinis kvadratinis nuokrypis</b>	<b>Minimali vnt. kaina</b>	<b>Maksimali vnt. kaina</b>
<b><i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i></b>					
10	2,9	2,6	1,47	1,03	5,81
<b><i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i></b>					
113	3,43	3,50	2,22	0,23	9,76

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

### 5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomas kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio –  $1 \text{ m}^2/\text{mén.}$  – nuomas kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomas 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 nuomas kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomas kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomas vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

### 5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija – nuomas kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Rietavo savivaldybė turi 4 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių

grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomas kainas, verčių zonas buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Rietavo savivaldybėje 2018 m. rugpjūčio 1 d. nuomas verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę, taip pat nekilnojamomo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinių ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamomo turto vidutinei nuomas vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

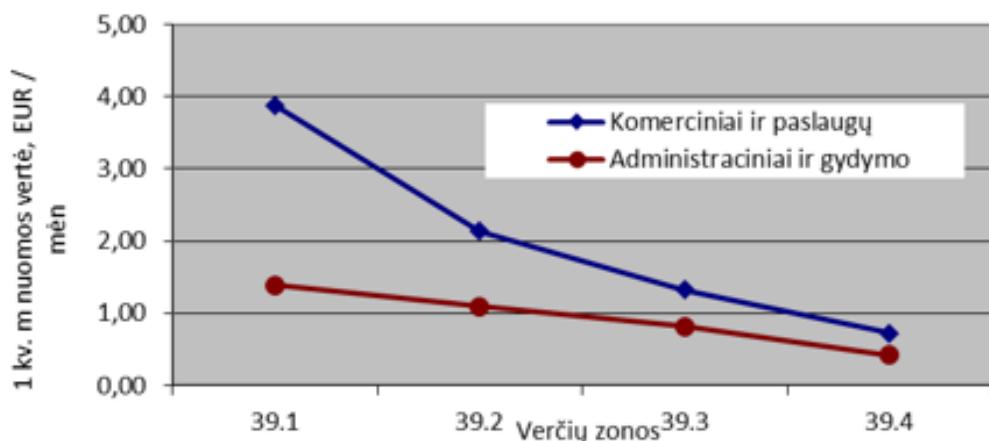
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:  $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$ ,

kur  $S$  – apskaičiuojama vertė,  $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $b_0$  – konstanta,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamujų 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. Nekilnojamomo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamomo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – nuomas kainos ir objektų charakteristikos. DRA leidžia nustatyti kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vidutinės nuomas vertės.

#### **5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas 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 koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomas vertę, patikra pateikta 5.1 pav.



5.1 pav. Rietavo savivaldybės nekilnojamomo turto vidutinių nuomas verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės nuomas vertės (Eur/m<sup>2</sup>/mén.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomas vertės (Eur/m<sup>2</sup>/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 nustatyta vidutinių nuomas verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atliki rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Rietavo savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrarucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai pajamų metodu*“.

### **5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas**

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrujų nuomas 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 bendrasias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomas vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomas vertė mažinama 25 proc.

*Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomas 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 bendrujų metinių pajamų. Rietavo savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo administracinės paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75. Gydymo, viešbučių, 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 Rietavo 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 mokesčis <sup>1</sup>	Administracinė ir gydymo	0,5
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,5
Draudimas <sup>2</sup>	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos <sup>3</sup>	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos <sup>4</sup>	Administracinė ir gydymo	2-3
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2-3

1. Nekilnojamojo turto mokesčis. Rietavo savivaldybės 2017 m. gegužės 18 d. sprendimu Nr. T1-105 nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokesčis = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,005.

Statinio mokesčinė vertė skelbiama interneto puslapyje

[http://www.registrorucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](http://www.registrorucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp).

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikos 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 skirtinges draudimo sumos nustatymo metodikas.

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

4. Einamojo remonto išlaidos – 2-3 proc. nuo bendrujų 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 apmoka 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 vienų metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominaliais 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 tokų 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.

Bet iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynasias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. I skirtinges kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomas mokesčio dydis remiasi realiaja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinas, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektais. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

1. Rinkos analogų metodas;
2. Paskolos padengimo koeficiente 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 koeficiente 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 palyginamuosius objektus suteikia galimybę tiksliai nustatyti kapitalizavimo normas fiziniams komponentams, taip pat komponentų (žemės ir pagerinimų) dalį bendroje vertėje.

**Sumavimo metodu** kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., bazines (prie jų pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamomo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Ši 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 nekilnojamomo turto ypatybėmis.

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

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

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.

Rietavo savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomas kainų analizė. Kadangi Rietavo savivaldybėje per metus įvykę 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.

Rietavo 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	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Isigytas plotas, m <sup>2</sup>	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2018/05/03	Plungės r. sav.	Plungė	V. Mačernio g.	Paslaugų	5000	16,90	784	15,67
2016/07/01	Plungės r. sav.	Plungė	Senamiesčio a.	Paslaugų	10000	20,56	361	3,61
2016/02/22	Plungės r. sav.	Plungė	A. Jucio g.	Paslaugų	10000	22,98	1038	10,39

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m <sup>2</sup>	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2015/12/30	Plungės r. sav.	Plungė	Senamiesčio a.	Prekybos	13600	76,80	2364	17,39
2015/07/28	Plungės r. sav.	Plungė	Telšių g.	Prekybos	152687	313,93	15473	10,14
2016/10/13	Plungės r. sav.	Gintališkė	Platelių g.	Maitinimo	4000	104,89	560	14,05
<b>Kapitalizavimo norma priimama</b>								<b>12,00</b>
2018/02/06	Plungės r. sav.	Plungė	Telšių g.	Administracinių	7000	17,85	484	6,92
2016/11/16	Plungės r. sav.	Plungė	Telšių skg.	Administracinių	7800	34,42	931	11,91
2015/09/03	Plungės r. sav.	Plungė	Vytauto g.	Administracinių	30044	183,60	4452	14,79
2015/08/07	Plungės r. sav.	Plungė	Vytauto g.	Administracinių	101000	628,58	14456	14,28
2017/08/11	Plungės r. sav.	Alsėdžiai	Telšių g.	Administracinių	2000	2,74	19	0,97
2015/10/22	Plungės r. sav.	Alsėdžiai	Telšių g.	Administracinių	2991	75,92	537	18,14
2015/10/15	Plungės r. sav.	Alsėdžiai	Telšių g.	Administracinių	14054	356,66	2523	18,14
2015/10/15	Plungės r. sav.	Alsėdžiai	Telšių g.	Administracinių	6326	160,55	1136	18,14
2015/09/03	Plungės r. sav.	Žem. Kalvarija	Telšių g.	Gydymo	4071	33,59	377	9,28
2017/07/05	Plungės r. sav.	Tverai	Antano Vaizgirdo g.	Gydymo	9500	87,11	701	7,38
<b>Kapitalizavimo norma priimama</b>								<b>12,00</b>

## 5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

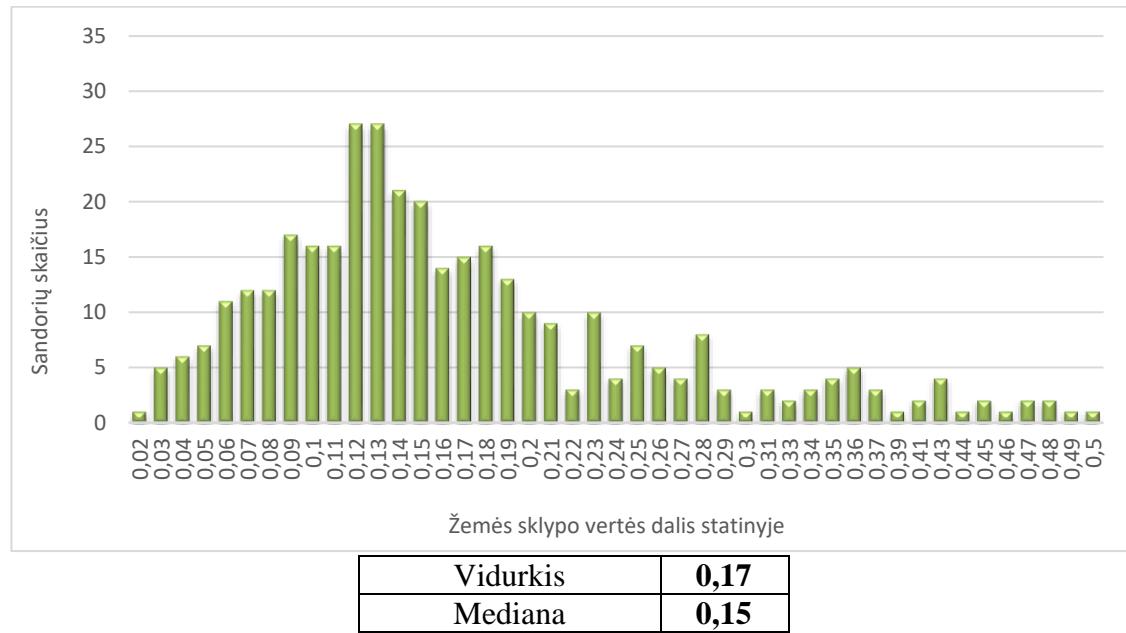
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

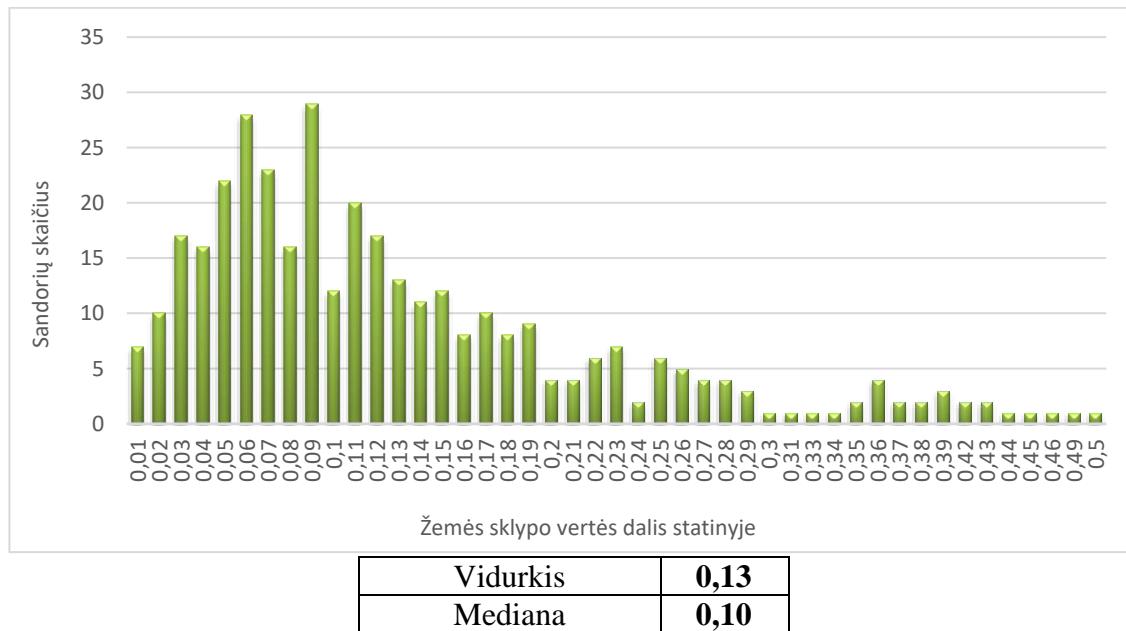
Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė, Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000×0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000×0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000×0,01	2 500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

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2013–2018\* m. Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 357 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 359 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

\* 2018 m. – sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–birželio mėnesiais.

## 6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo bei administracinių 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 išipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Rietavo 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 metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

<b>Verčių zonas Nr.</b>	<b>Įvertintų daiktų skaičius</b>	<b>Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/ kv. m)</b>	<b>Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/ kv. m)</b>	<b>Verčių procentinis skirtumas (%)</b>
<b>Administracinių ir gydymo paskirčių grupė</b>				
39.1	22	97,36	90,04	8,13
39.2	7	65,44	70,13	-6,68
39.3	5	46,05	48,62	-5,28
39.4	11	22,39	24,77	-9,61
<b>Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė</b>				
39.1	37	197,38	231,84	-14,86
39.2	2	101,97	123,84	-17,66
39.3	5	63,72	74,84	-14,87
39.4	21	34,58	41,79	-17,26

Vadovaudamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Rietavo savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2018 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretnaus 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 Rietavo savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuočių 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 svarbiausiu 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 oficialių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomas 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 Lietuvos Respublikos 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 vidutines rinkos vertes 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 ( $m^2$ );
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar ×	daugyba;
$\wedge 1,1252$	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
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPl	Pagalbinis nenaudingas plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas

<b>Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys</b>	<b>Vertinimo atributo pavadinimas</b>
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai
KrPb	Kapitalinio remonto pabaigos metai
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštidas
StRek	Statybos-rekonstr. metų intervalai
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštidas

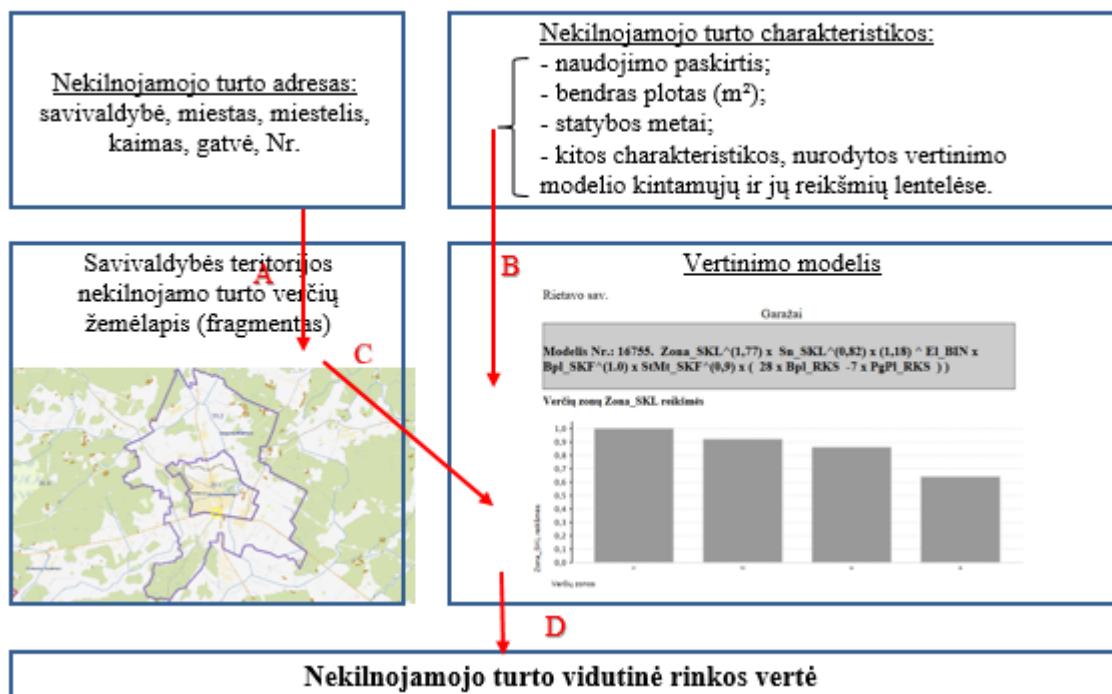
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

## **7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimas**

### **7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju 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 paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai lyginamuju metodu*“.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonas numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonas numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklė).
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.



7.1 pav. Nekilnoamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

### 7.2.2. Nekilnoamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Daržų g. 1, Rietavas, Rietavo sav.
Verčių zona	- 39.1
Naudojimo paskirtis	- garažų
Statybos metai	- 1962
Sienos	- plytų
Bendras plotas, m <sup>2</sup>	- 207,77
Pagalbinis plotas, m <sup>2</sup>	- nėra
Elektra	- yra

Garažų paskirties grupės vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal ši modelį:  
**Garažai**

**Modelis Nr.: 16755. Zona\_SKL^(1,77) x Sn\_SKL^(0,82) x (1,18) ^ El\_BIN x Bpl\_SKF^(1,0) x StMt\_SKF^(0,9) x ( 28 x Bpl\_RKS - 7 x PgPl\_RKS )**

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

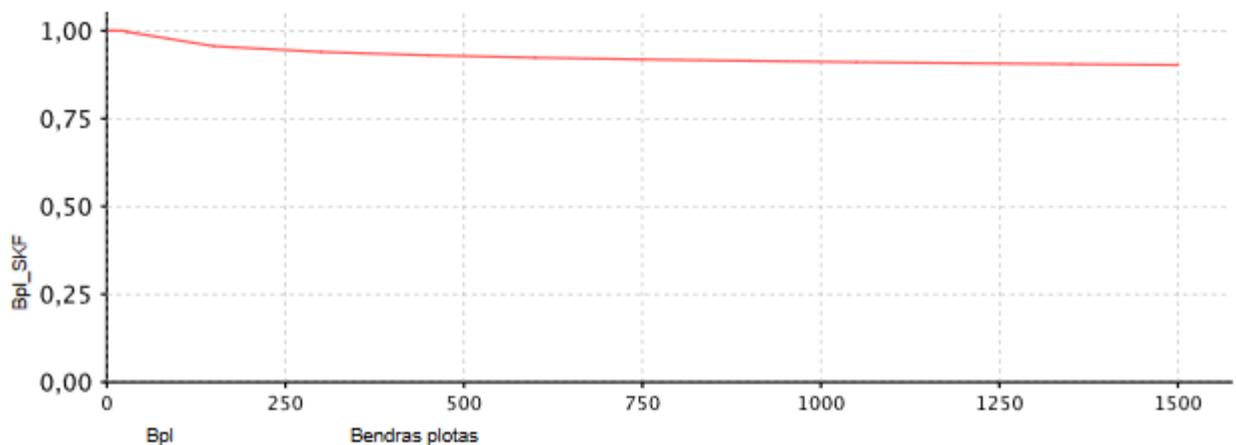
Daržų g. 1, Rietavas, Rietavo sav. yra 39.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Garažų paskirties grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

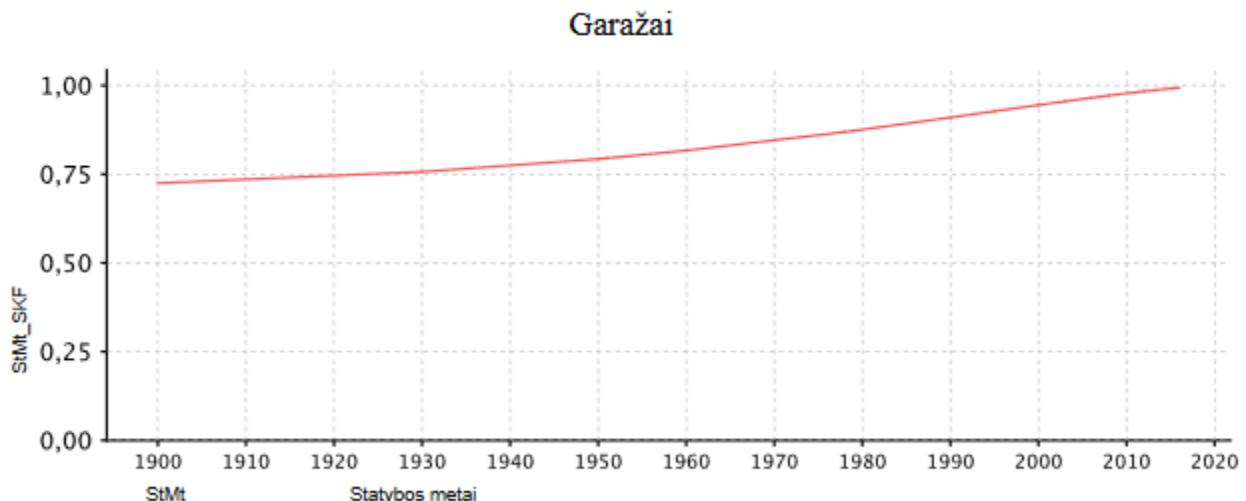
Verčių zonas		Pagrindas: Zona_SKL			Laipsnis: 1.77		
		39.1	1.0	39.2	0.92	39.3	0.86
		39.4	0.64				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.82	
Akmenbetonis	0.92	Asbest cementinis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0	
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87	
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6	
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9	

Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 1.18	
		Yra	1.0	Néra	0.0
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	



Statybų metai	StMt_SKF	0.9
---------------	----------	-----



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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmes surašome į vertinimo modelį ir atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1,00^{(1,77)} \times 1^{(0,82)} \times 1,18^{(1,0)} \times 0,9484^{(1,0)} \times 0,8219^{(0,9)} \times (28 \times 207,77 - 7 \times 0,00) = 5457 \\ \text{Eur, suapvalinus} - 5460 \text{ Eur}$$

Išvada. Vertinamo plytų mūro, 1962 metų statybos metų, 207,77 m<sup>2</sup> bendro ploto be pagalbinio ploto garažų paskirties objekto, esančio Daržų g. 1, Rietavas, Rietavo sav., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 5 460 Eur.

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

### 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, išraytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

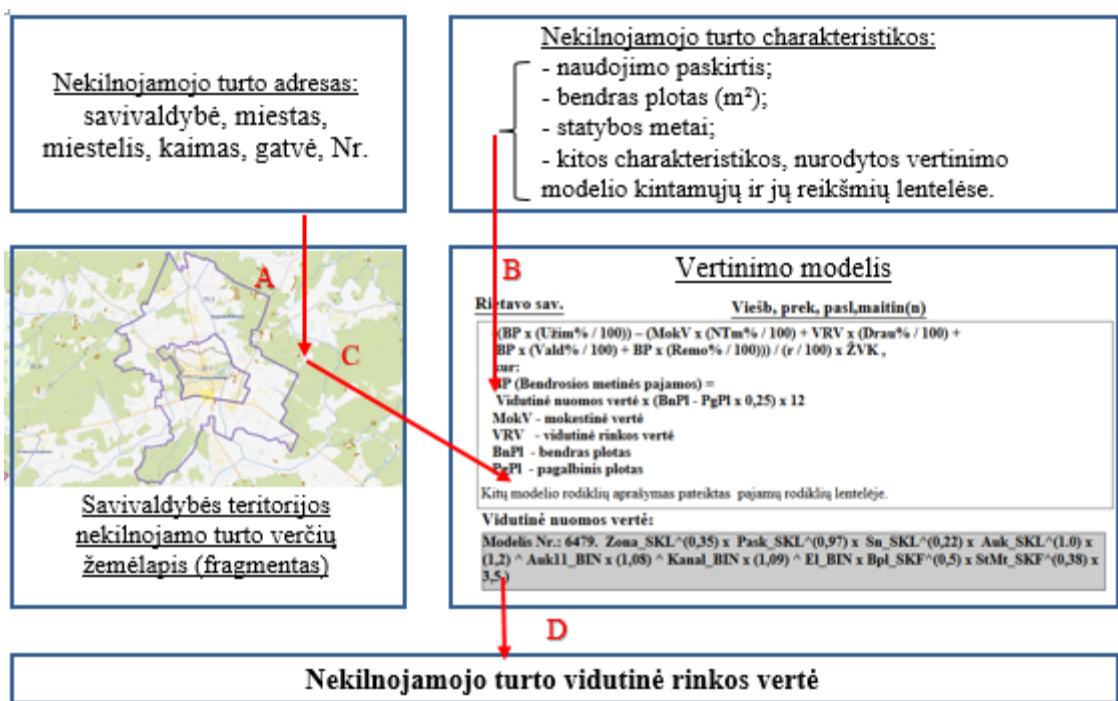
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai pajamų metodu*“.

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

4. Pagal nekilnojamo turto verčių zonas numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklė).

5. Išrašius 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	- Dariaus ir Girėno g. 17, Rietavas, Rietavo sav.;
Verčių zona	- 39.1;
Naudojimo paskirtis	- Paslaugų;
Statybos metai	- 1956;
Sienos	- Plytų mūras;
Aukštetas	- 1 iš 1;
Nuotekų šalinimas	- Komunalinis nuotekų šalinimas
Bendras plotas m <sup>2</sup>	- 70,94;
Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>	- 18,85.

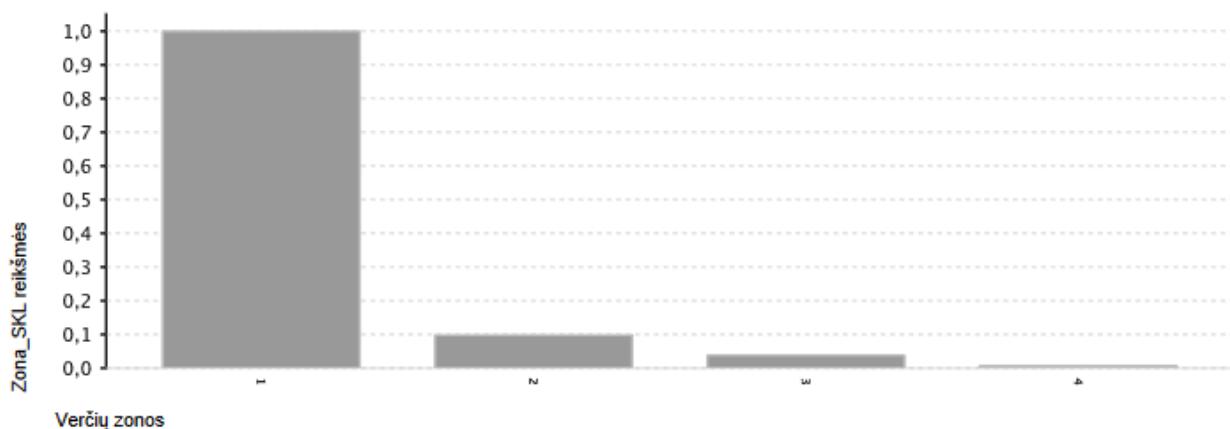
Paslaugų paskirties grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

**Modelis Nr.: 6479. Zona\_SKL<sup>(0,35)</sup> x Pask\_SKL<sup>(0,97)</sup> x Sn\_SKL<sup>(0,22)</sup> x Auk\_SKL<sup>(1.0)</sup> x (1,2) <sup>^</sup> Auk11\_BIN x (1,08) <sup>^</sup> Kanal\_BIN x (1,09) <sup>^</sup> El\_BIN x Bpl\_SKF<sup>(0,5)</sup> x StMt\_SKF<sup>(0,38)</sup> x 3,5 )**

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

Dariaus ir Girėno g. 17, Rietavas, Rietavo sav. yra 39.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Paslaugų paskirties grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

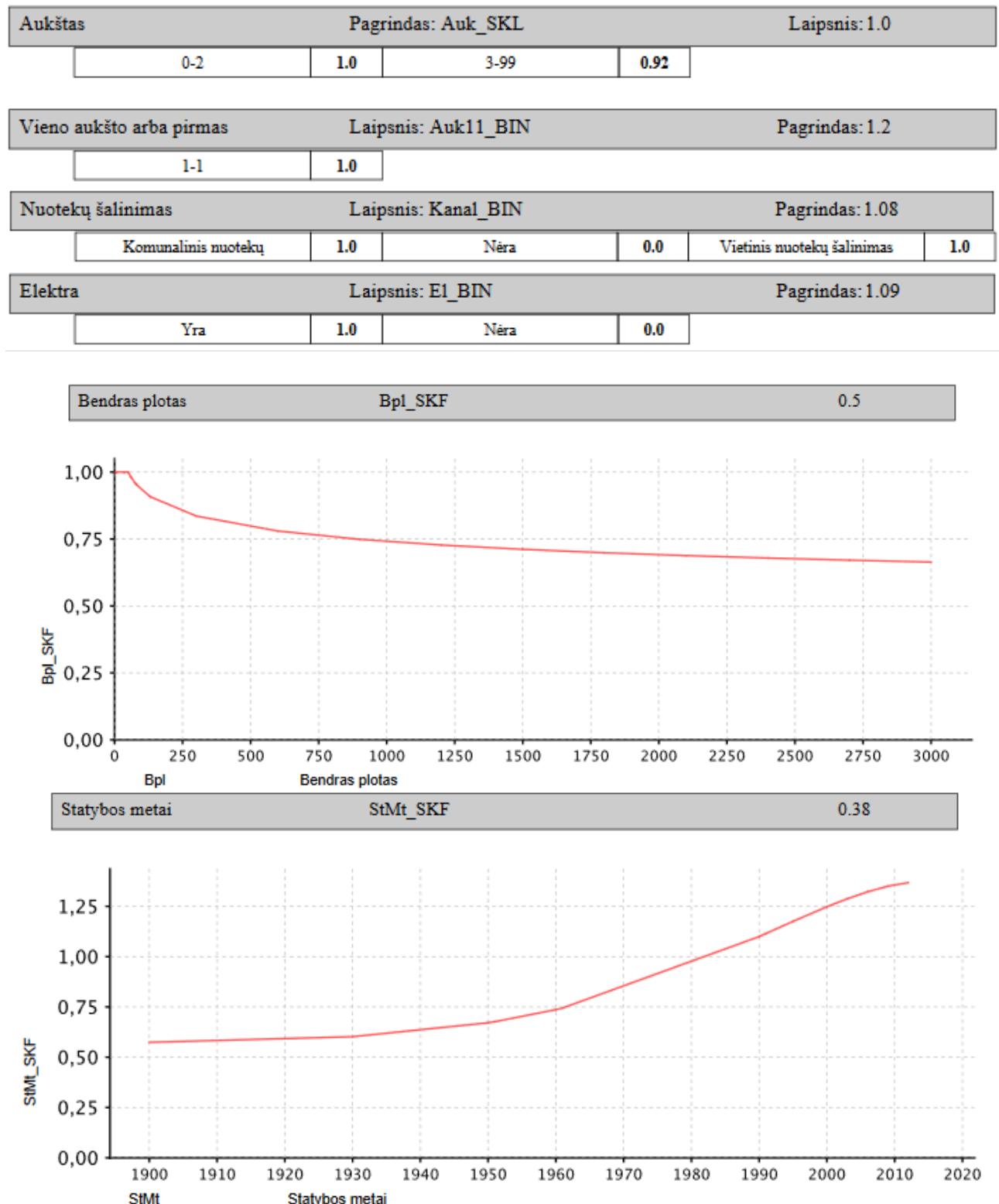
#### **Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



#### **Modelio kintamujų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.97
Maitinimo	0.95	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.22
Akmenbetonis	0.92	Asbest cementinis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9



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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmes surašome į vertinimo modelį ir atliekame skaičiavimus:

$$S=1^{(0,35)} \times 0,9^{(0,97)} \times 1^{(0,22)} \times 1^{(1)} \times 1,2^{(1)} \times 1,08^{(1)} \times 1,09^{(1)} \times 0,97^{(0,5)} \times 0,705^{(0,3)} \times 3,5 = 3,85 \text{ Eur.}$$

Suskaičiavus vertinamo objekto 1 m<sup>2</sup> vidutinę nuomas vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

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

**BP (Bendrosios metinės pajamos) =**  
**Vidutinė nuomas vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12**  
**MokV - mokesčių vertė**  
**VRV - vidutinė rinkos vertė**  
**BnPl - bendras plotas**  
**PgPl - pagalbinis plotas**

Paskirtis:	Paslaugų							
Drau%		Draudimo išlaidų procentas				0,1		
r		Kapitalizavimo norma				12		
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas				0,5		
Remo%		Remonto išlaidų procentas						
39,1   2	39,2   3   39,3   3   39,4   3							
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas				2		
Užim%		Užimtumo procentas				80		
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas				0,9		

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

Atliekame skaičiavimus:

$$BP = 3,85x(70,94 - 18,85x0,25)x12 = 3060 \text{ Eur.}$$

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

$$= ((3060 \times (80/100)) - (14400 \times (0,5/100)) + 14100 \times (0,1/100) + 3060 \times (2/100) + 3060 \times (2/100)) / (12/100) \times 0,9 = 16796 \text{ Eur, suapvalinus} - 16800 \text{ Eur.}$$

**Išvada:** vertinamų 70,94 m<sup>2</sup> bendro ploto (su 18,85 m<sup>2</sup> pagalbiniu plotu) 1956 metų statybos paslaugų paskirties patalpų, kurios yra vieno aukšto plytų mūro pastato pirmame aukšte, Dariaus ir Girėno g. 17, Rietavas, Rietavo sav., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 16 800 Eur.

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

#### 7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 punkte 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 (pavyzdžiui, 544,20 apvalinama į 544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pavyzdžiui, 8 294 apvalinama į 8 290);
3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pavyzdžiui, 95 296 apvalinama į 95 300);
4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pavyzdžiui, 775 294 apvalinama į 775 000).

## 8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registru centro direktoriaus įsakymu patvirtintais Rietavo savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registru centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre [www.e-tar.lt](http://www.e-tar.lt). Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registru centro interneto puslapyje [http://www.registracentras.lt/masvert/paieska\\_obj.jsp](http://www.registracentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp) ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje [www.regia.lt](http://www.regia.lt), paieškos lauke įvedus statinio unikalų numerį.

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės įsigalioja Registru centro direktoriaus įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

L. e. direktoriaus pavaduotojo teisių  
registrams pareigas



Kazys Maksvytis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722)

Tomas Ramanauskas

## 9. LITERATŪROS SĀRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas 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. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014.
12. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015.
13. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2016 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2016.
14. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017.
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008.
17. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003.
18. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
19. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
20. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
21. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.

22. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
23. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
24. 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.
25. 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.
26. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: [www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf](http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf).
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**

2018-12-27 Rietavo savivaldybės  
teritorijos nekilnojamojo turto masinio  
vertinimo ataskaitos  
Nr. SVM-45  
1 priedas

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO  
SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA**

2018 m. spalio 11 d.

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisykliu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2018 m. rugsėjo 24 d. iki spalio 5 d. pristatė Rietavo savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2018 m. rugsėjo 4 d. buvo paskelbta leidinyje „Plungė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatyta 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Rietavo savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000194)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(pažymėjimo Nr. A 001722)

Loreta Dūdienė

Tomas Ramanauskas

2018-12-27 Rietavo savivaldybės  
teritorijos nekilnojamojo turto masinio  
vertinimo ataskaitos  
Nr. SVM-45  
2 priedas

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

2018 m. spalio 16 d.

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 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2018-09-07 raštu Nr. (1.1.31.)s-8159 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ papraše Rietavo savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000194)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(pažymėjimo Nr. A 001722)

Loreta Dūdienė

Tomas Ramanauskas