

PATVIRTINTA

Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus

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@registrucentras.lt.  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

**TELŠIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS  
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO  
VERTINIMO ATASKAITA  
2018-12-27 Nr. SVM-46**

|                                                |                                                                                                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vertinamas turtas ir jo adresas</b>         | Nekilnojamasis turtas, Telšių rajono savivaldybė                                               |
| <b>Vertinimo data</b>                          | 2018-08-01                                                                                     |
| <b>Ataskaitos surašymo data</b>                | 2018-01-01–2018-12-03                                                                          |
| <b>Vertinimo atvejis</b>                       | Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais<br>(privalomas turto arba verslo vertinimas) |
| <b>Vertinimo tikslas</b>                       | Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų<br>nustatytais tikslais                  |
| <b>Turtą įvertino ir ataskaitą<br/>parengė</b> | Valstybės įmonė Registrų centras<br>(įm. k. 124110246)                                         |
| <b>Turto vertintojai</b>                       | Loreta Dūdienė<br>Tomas Ramanauskas                                                            |

Telšiai, 2018

## TURINYS

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĮVADAS.....</b>                                                                                   | <b>4</b>  |
| 1.1. MASINIO VERTINIMO SAMPRATA.....                                                                    | 4         |
| 1.2. VERTINIMO ATVEJIS IR PANAUDOJIMAS .....                                                            | 4         |
| 1.3. VERTINAMAS TURTAS, JO BUVIMO VIETA .....                                                           | 6         |
| 1.4. UŽSAKOVAS.....                                                                                     | 6         |
| 1.5. VERTINTOJAS .....                                                                                  | 6         |
| 1.6. VERTINIMO DATA .....                                                                               | 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 TELŠIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS</b>         | <b>10</b> |
| 2.1. GEOGRAFINIS APIBŪDINIMAS, ADMINISTRACINIS PADALIJIMAS, DEMOGRAFINIAI IR EKONOMINIAI DUOMENYS ..... | 10        |
| 2.1.1. GYVENTOJŲ SKAIČIUS .....                                                                         | 12        |
| 2.1.2. GYVENTOJŲ MIGRACIJA .....                                                                        | 12        |
| 2.1.3. BVP IR VIDUTINĖ METINĖ INFLIACIJA.....                                                           | 13        |
| 2.1.4. ĮMONIŲ SKAIČIUS .....                                                                            | 14        |
| 2.1.5. NEDARBO LYGIS .....                                                                              | 14        |
| 2.1.6. INVESTICIJOS.....                                                                                | 15        |
| 2.1.7. STATYBOS LEIDIMAI .....                                                                          | 16        |
| 2.2. STATINIŲ STATISTINIAI DUOMENYS.....                                                                | 17        |
| 2.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS STATISTINIAI DUOMENYS .....                                             | 20        |
| <b>3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS .....</b>                                         | <b>22</b> |
| 3.1. VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS VIDUTINEI RINKOS VERTEI NUSTATYTI .....                           | 22        |
| 3.2. MASINIAM VERTINIMUI PANAUDOTOS DUOMENŲ BAZĖS IR PROGRAMOS.....                                     | 24        |
| 3.3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMO BENDROSIOS TAISYKLĖS .....                                              | 25        |
| 3.4. STATISTINIŲ RODIKLIŲ APIBŪDINIMAS .....                                                            | 27        |
| <b>4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU .....</b>                                | <b>29</b> |
| 4.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT LYGINAMĄJĮ METODĄ .....                                        | 29        |
| 4.2. PRADINIŲ RINKOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI .....                                               | 29        |
| 4.3. LAIKO PATAISA .....                                                                                | 30        |
| 4.4. VIETOS ĮTAKOS ĮVERTINIMAS.....                                                                     | 31        |
| 4.4.1. VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIO SUDARYMAS .....                                                            | 31        |
| 4.4.2. TRUMPAS ZONŲ SUSKIRSTYMO PRAKTINIS PAAIŠKINIMAS .....                                            | 32        |
| 4.5. STATYBOS IR REKONSTRUKCIJOS METŲ ĮTAKA .....                                                       | 35        |
| 4.6. RINKOS MODELIAVIMAS .....                                                                          | 35        |
| 4.7. EKSPERTINIS VERTINIMAS.....                                                                        | 36        |
| 4.8. MODELIŲ, SUDARYTŲ LYGINAMUOJU METODU, PATIKRA.....                                                 | 36        |
| <b>5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU .....</b>                                     | <b>37</b> |
| 5.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT PAJAMŲ METODĄ.....                                             | 37        |
| 5.2. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SUDARYMAS .....                             | 38        |
| 5.2.1. TELŠIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS NUOMOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI.....                            | 38        |
| 5.2.2. RINKOS DUOMENŲ PATIKRA .....                                                                     | 39        |
| 5.2.3. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SPECIFIKACIJA.....                        | 39        |
| 5.2.4. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, PATIKRA .....                             | 40        |
| 5.3. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO GRYNŲJŲ PAJAMŲ NUSTATYMAS.....                                       | 41        |
| 5.4. KAPITALIZAVIMO NORMOS NUSTATYMAS .....                                                             | 42        |
| 5.5. ŽEMĖS VERTĖS ĮTAKOS KOEFICIENTAS .....                                                             | 44        |

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....</b>                                                                       | <b>46</b> |
| <b>7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....</b>                                                | <b>48</b> |
| 7.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINEI RINKOS VERTEI APSKAIČIUOTI BŪTINI DUOMENYS.....                                        | 48        |
| 7.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMAS.....                      | 49        |
| 7.2.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS ..... | 49        |
| 7.2.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS .....           | 50        |
| 7.3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMAS .....                          | 51        |
| 7.3.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS .....      | 51        |
| 7.3.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS ....                 | 52        |
| 7.4. APSKAIČIUOTOS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APVALINIMO TVARKA .....                                                        | 55        |
| <b>8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....</b>                                                                                     | <b>56</b> |
| <b>9. LITERATŪROS SĄRAŠAS .....</b>                                                                                       | <b>57</b> |
| <b>10. PRIEDAI.....</b>                                                                                                   | <b>59</b> |
| 1. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA .....                           | 60        |
| 2. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA .....                                | 61        |

## 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 santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir 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) mokestines 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 mokestines 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 įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytu atveju (privalomas turto vertinimas).

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

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2006 m. sausio 1 d. penkerius metus (2006, 2007, 2008, 2009, 2010 m.);

2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka yra patvirtinamos naujos mokestinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, keturioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamojo turto, įregistruoto Nekilnojamojo 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 Nekilnojamojo turto registre įkainiams apskaičiuoti ir kitais atvejais.

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

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

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

Telšių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo 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@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. 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 / polisas 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 / polisas 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, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194);

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

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

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

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

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

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

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

Antanas Tumelionis, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis 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.       | Telšių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“     | 2005-06-01     | 2006-01-01     |
| 2.       | Telšių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“ | 2006-06-01     | 2007-02-01     |
| 3.       | Telšių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“ | 2007-06-01     | 2008-05-01     |
| 4.       | Telšių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“  | 2008-06-01     | 2009-02-01     |

| <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.              | Telšių r. 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.              | Telšių r. 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.              | Telšių r. 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.              | Telšių r. 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.              | Telšių r. 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.             | Telšių r. 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.             | Telšių r. 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.      | Telšių r. 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.      | Telšių r. 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.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

<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>.

netolygumams plėtotis. Iš dalies šiuos netolygumus mažina tankus kelių tinklas, Telšių miestą siejantis su rajono miesteliais bei kaimais.

Rajone yra 2 miestai – Telšiai ir Varniai, 11 miestelių (Eigirdžiai, Gadūnavas, Janapolė, Lauko Soda, Luokė, Nerimdaičiai, Nevarėnai, Pavandenė, Tryškiai, Ubiškė ir Žarėnai) ir 415 kaimų. Teritoriniu-administraciniu požiūriu Telšių rajono savivaldybė suskirstyta į 11 seniūnijų: Degaičių, Gadūnavo, Luokės, Nevarėnų, Ryškėnų, Tryškių, Upynos, Varnių, Viešvėnų, Žarėnų, Telšių miesto.

Geografiniu požiūriu Telšių rajono savivaldybė yra Lietuvos šiaurės vakaruose, Vidurio Žemaitijos aukštumoje. Tarp 60 savivaldybių Telšių rajono savivaldybė yra viena didesnių – pagal teritorijos plotą jai tenka 19 vieta.

Geografiniu požiūriu Telšių rajono savivaldybė užima pakankamai patogią padėtį – nuo Telšių miesto tik 100 km iki Klaipėdos tarptautinio jūrų uosto, nutolimą (330 km) iki Vilniaus tarptautinio oro uosto iš dalies kompensuoja pagrindinių šalies kelių, geležinkelio arterijų artumas: 60 km iki automagistralės Vilnius–Klaipėda, 140 km iki automagistralės „Via Baltica“, geležinkeliais tiesiogiai, be persėdimų, galima pasiekti Vilnių ir Klaipėdą.

Telšių rajono susisiekimo sistemą sudaro 431,01 km valstybinės reikšmės ir 1 342 km vietinių automobilių kelių tinklas. Rajono automobilių kelių tinklo karkasą formuoja magistralinis kelias Šiauliai–Palanga, einantis per šiaurinę Telšių rajono teritoriją, keturi krašto keliai, 43 rajoniniai keliai, kurių bendras ilgis yra 301,66 km. Bendras valstybinių kelių tankis rajone yra 0,30 km kvadratiniam kilometre (Telšių apskrityje - 0,32 km kvadratiniam kilometre), 1 000 Telšių rajono gyventojų tenka 7,74 km kelių, šis rodiklis apskrityje yra 8,01 km. Valstybinių kelių dangų struktūra Telšių rajone rodo, kad magistralinis ir visi krašto keliai turi asfaltbetonio dangą. Rajoniniai keliai su asfaltbetonio danga sudaro 57,2 proc., likusių 42,8 proc. rajoninių kelių danga - žvyras. Tai yra geriausi rodikliai tarp Telšių apskrities rajonų. Per Telšių geležinkelio stotį važiuoja greitieji traukiniai „Baltija“ ir „Pajūris“, taip pat dyzeliniai traukiniai į Klaipėdą ir į Radviliškį, iš viso 10 keleivinių traukinių. Per savaitę pravažiuoja 84 keleiviniai traukiniai, krovinių traukinių tris kartus daugiau.<sup>2</sup>

Telšių rajonas – žemdirbių ir miškininkų kraštas, kuris nuo seno buvo Žemaitijos kultūros, švietimo, spaudos centras. Varniai ir Telšiai garsūs Žemaičių krašto religiniai centrai. Čia gausu archeologinių, istorinių, gamtos paminklų ir lankytinų vietų. Čia yra įspūdingos kalvų viršūnės – Šatrija, Girgždūtė, Moteraitis, Sprūdė, Vembūtai, Žasūgala. Įspūdingiausia iš jų – Šatrija, kurios viršūnė siekia 228,7 m aukštį.

Rajono vandenys yra svarbus gamtos turtas. Didelę jų dalį plukdo upės, kita dalis sukaupta ežeruose, tvenkiniuose ir požemyje. Iš viso rajone priskaičiuota 40 upių ir mažų upelių. Ilgiausia ir vandeningiausia yra Virvyčia – 131,1 km, viena gražiausių Žemaitijos upių.

Rajone yra 50 ežerų ir ežerėlių. Lūkstas – vienas didžiausių ir gražiausių ežerų ne tik Telšių rajone, bet ir Žemaitijoje, jo plotas – 1000,9 ha, ilgis 6,15 km, didžiausias plotis – 3,49 km, gylis – tik 7 m. Tarp kitų ežerų minėtinas Telšių miesto centre esantis Mastis, kurio plotas – 273,8 ha, ilgis 4,25 km, didžiausias plotis – 1,08 km.

Didelius rajono žemių plotus užima pelkės. Rajono pelkingumas yra vienas didžiausių Lietuvoje. Daugiausia yra vidutinių ir mažų pelkių. 49 pelkių plotas yra didesnis už 50 ha. Didžiausios yra Kivaičių (kitaip Šilų tyras) – plotas 586 ha, vidutinis durpių klodo storis – 2,7 m, didžiausias – 10,3 m, Degėsių – Pabiržulio – 581 ha, didžiausias durpių storis – 7 m, Degėsių – Vartuvos – 574 ha, didžiausias durpių storis – 4,3 m. 21 pelkė yra didesnė už 100 ha.

Rajono dirvožemiai įvairūs. Moreniniai priemolio dirvožemiai (lengvi ir vidutiniai, vidutiniškai laidūs vandeniui) sudaro 66 % rajono ploto. Jie labiausiai išplitę pietinėje, centrinėje ir pietvakarinėje dalyse. Pietryčiuose yra smėlio ir priesmėlio uolienos. Žvyrai ir priesmėliai įvairaus didumo plotais yra aptinkami visame rajone. Telšių savivaldybėje žemės ūkio naudmenų našumo balas svyruoja nuo 11 iki 49 balų, vidutinis – 32,1 (Valstybinio žemėtvarkos instituto dirvožemio

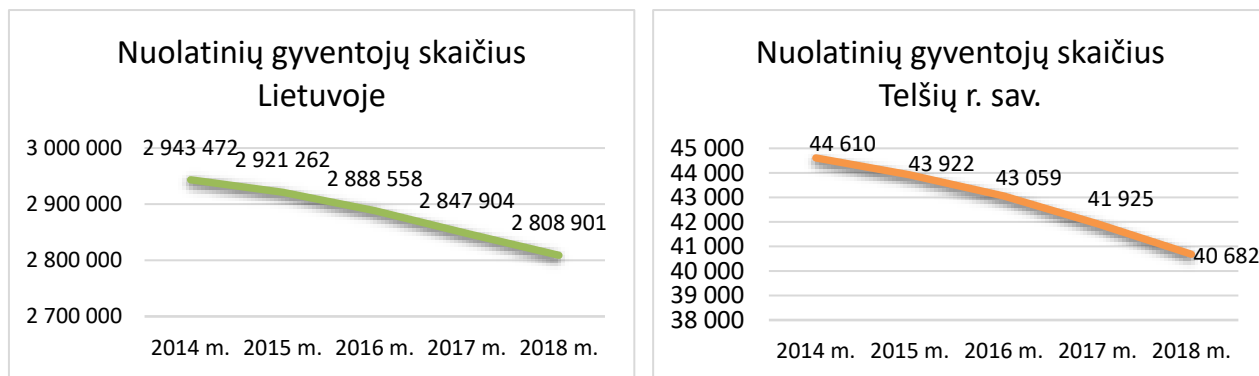
<sup>2</sup> Telšių rajono savivaldybės strateginis plėtros planas, patvirtintas Telšių rajono savivaldybės tarybos 2010 m. lapkričio 25 d. sprendimu Nr. T1-404 [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://www.telsiai.lt/BP/files/TelsMiestSprend%202008-07-02.pdf>.

skyriaus duomenys). Rajono klimatas ir gamtinės sąlygos yra palankios miškams augti, todėl miškingumas yra 29,9 % (respublikos vidurkis 30,6 %). Bendras miškų plotas yra 43061 ha, kur privatūs miškai užima 14793 ha. Didžiausi miškų masyvai yra Žarėnų, Varnių, Telšių, ir Nevarėnų girininkijose. Daugiausia yra spygliuočių ir mišrių spygliuočių – 67,7 %. Didžioji (43,4 %) dalis yra pusamžiai miškai.<sup>3</sup>

### 2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>4</sup>, 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventojų. 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. Neigiama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama 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 kvadratiniam kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiniam kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje<sup>5</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Telšių rajono savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 40 682 gyventojai, tai yra 1 243 gyventojais (2,96 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2014–2017) sumažėjo 3 928 gyventojais (8,81 proc.). 2018 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 17 637 gyventojai (43,36 proc.), mieste – tik 23 045 (56,64 proc.). Telšių rajono savivaldybėje yra du miestai – Telšiai ir Varniai.

### 2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>6</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.

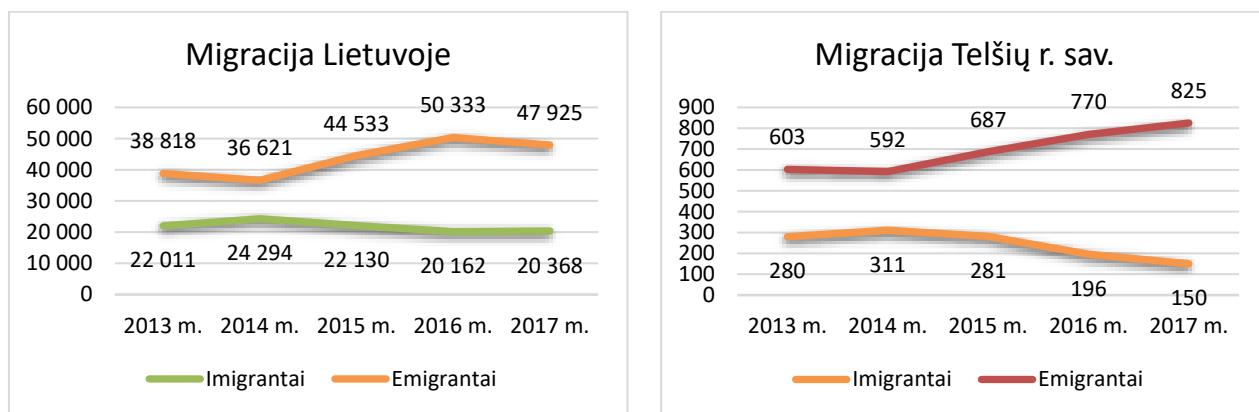
<sup>3</sup> Šaltinis: Rimantas Kontvainas, Algirdas Stanaitis, Kęstutis Švedas. „Žemaičių žemė“, Telšių apskrities geografinė studija. Vilnius 1999.

<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.*

daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2013–2017) Lietuva neteko 109 265 nuolatinių gyventojų.

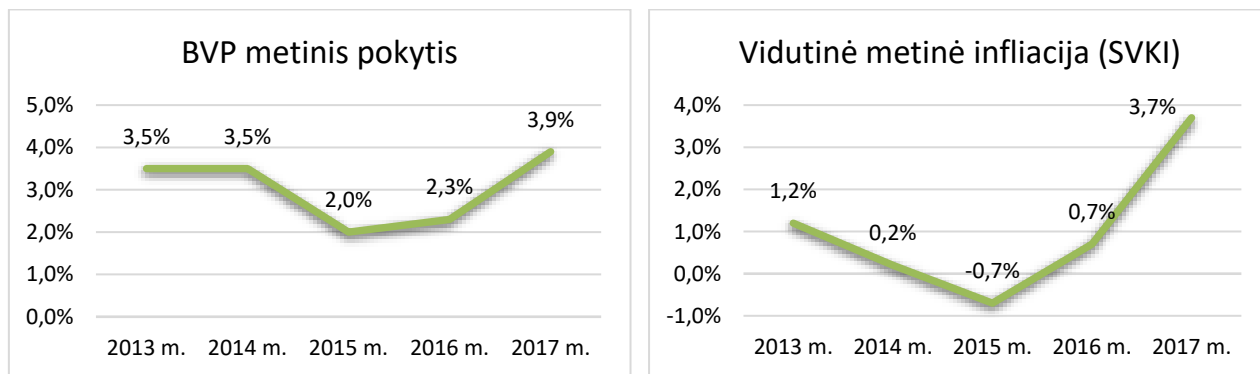


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>7</sup>

Telšių rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2013–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2017 metais šis rodiklis netgi pablogėjo, iš savivaldybės emigravo 825 asmenys (7,14 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>8</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>9</sup>

Pagal Europos Sąjungos 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.

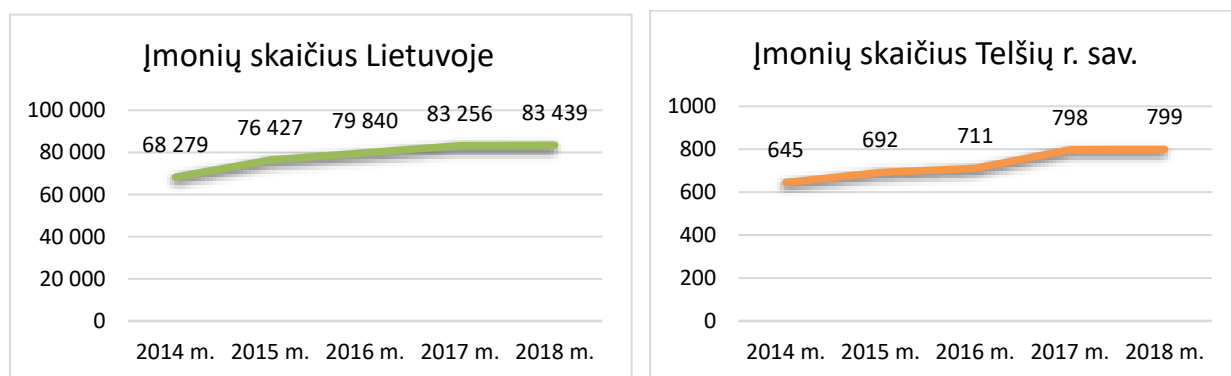
<sup>7</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>8</sup> *Ibid.*

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

### 2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>10</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 uždarnosios 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>11</sup>

Įmonių skaičius Telšių rajono savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2018 m. pradžioje buvo įregistruotos 799 įmonės (1 įmone daugiau nei prieš metus), jose dirbo 9972 darbuotojai. Telšių rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (55,69 proc. 0-4 darbuotojai) ir mažos įmonės (22,02 proc. 5-9 darbuotojai). Vidutinės ir stambios įmonės sudaro 22,29 proc., jose dirba 79,69 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

### 2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>12</sup>, nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniais punktais – nuo 11,8 proc. 2013 metais iki 7,1 proc. 2017 metais. Mieste 2017 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 11,0 proc.

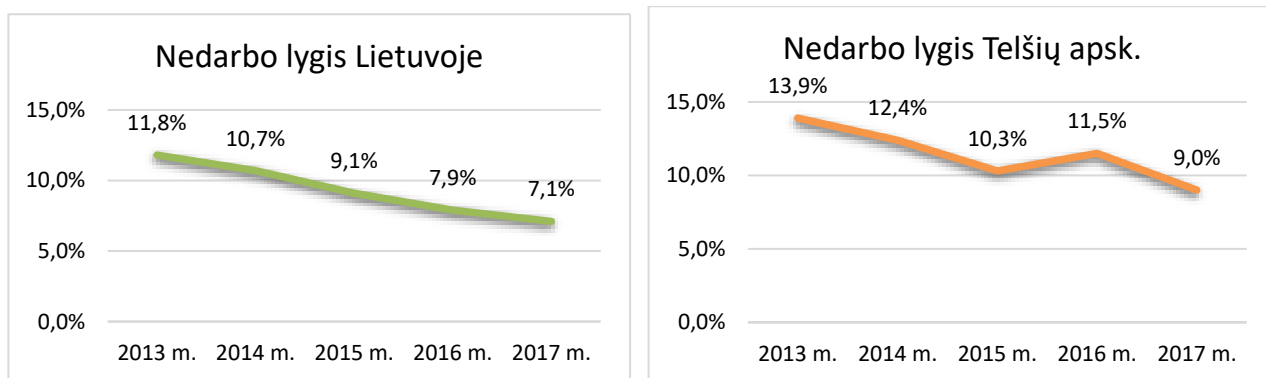
Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2018 m. sausio 1 d. sudarė 152 481 (0,5 tūkst. arba 0,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 33 iš 60 šalies savivaldybių, 24 – augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų 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>13</sup>

<sup>10</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. Lietuvos darbo rinka skaičiais 2017. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.

2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>14</sup>

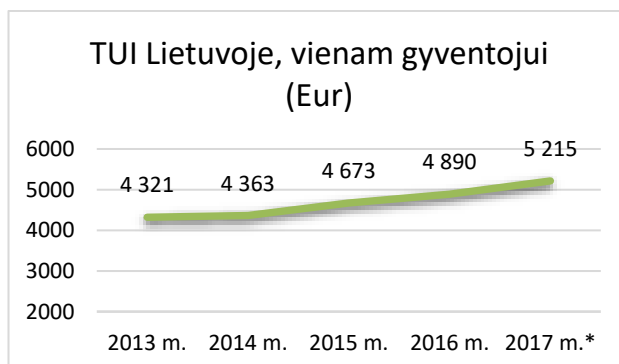
Telšių apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 2,5 procentinio punkto nuo 11,5 proc. 2016 metais iki 9,0 proc. 2017 metais. Plungės rajone 2017 m. buvo registruota 1,4 tūkst. bedarbių, tai sudaro 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. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (61 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 19,4 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 10,8 proc., statyboje – 8,8 proc. Telšių rajone užimtų gyventojų skaičius sudarė 19,4 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>15</sup>

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

<sup>15</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

\* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2017 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2016 m. duomenimis, Telšių rajono savivaldybėje TUI sudarė 160 Eur vienam gyventojui, tai yra dvigubai daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 81 Eur. Tačiau rajonui 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (4 890 Eur).

2014–2020 metų finansavimo laikotarpiu baigtos įgyvendinti iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšų finansuojamo projekto „Apleistos teritorijos tarp Karaliaus Mindaugo gatvės ir geležinkelio Šiauliai–Klaipėda, Telšių mieste, infrastruktūros rekonstravimas“ veiklos. Pagal 2014–2020 metų Europos Sąjungos fondų investicijų veiksmų programą 2017 m. buvo įgyvendinama 13 projektų: „Socialinio būsto fondo plėtra Telšių rajone“, „Žemaitijos istorinio – religinio kelio sklaida e. rinkodaros priemonėmis“, „Lietuvos tarpukario (1918-1940 m.) architektūra“, „Žemaitijos regiono tradicijų sklaida e. rinkodaros priemonėmis“, „Telšių kultūros centro modernizavimas, pritaikant visuomenės poreikiams“, „Kraštovaizdžio planavimo gerinimas, vizualinio estetinio potencialo didinimas ir ekologinės būklės gerinimas Telšių mieste ir rajone“, „Telšių dumblo apdorojimo įrenginių statyba“, „Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra ir rekonstravimas Telšių mieste ir rajone“, „Paviršinių nuotekų infrastruktūros plėtra Telšių mieste“, „Varnių miesto viešųjų erdvių atnaujinimas“, „Telšių regiono savivaldybės jungiančių turizmo trasų informacinės infrastruktūros plėtra“, „Telšių miesto darnaus judumo plano parengimas“, „Komunalinių atliekų tvarkymo infrastruktūros plėtra Telšių regione“. Pagal 2014–2020 metų URBACT III programą įgyvendinamas 1 projektas „Karinio turto pritaikymas viešosioms erdvėms“ („MAPS – Military Assets as Public Spaces“). Pagal 2014–2020 metų Pietų Baltijos bendradarbiavimo per sieną programą įgyvendinami 2 projektai: „Baltijos paveldo maršrutai. Paveldo turizmo infrastruktūros plėtra pietų Baltijos teritorijoje“ („Baltic heritage routes. Development of heritage tourism infrastructure in the south Baltic area“) ir „Pietų Baltijos jaunimo grupių tinklo sukūrimas“ („South Baltic Youth Core Groups Network“).

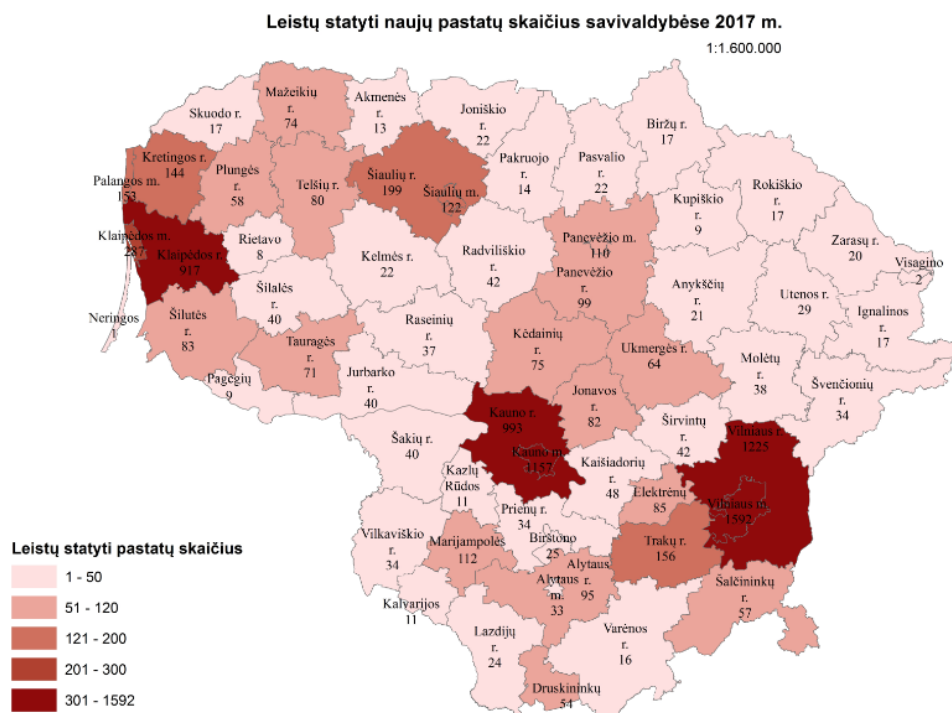
Magistralinis kelias A11 Šiauliai–Palanga kartu su geležinkelio linija Šiauliai–Klaipėda sudaro integruotą transporto koridorių praeinantį palei Telšių miestą. Lietuvos Respublikos teritorijos Bendrajame plane šią geležinkelio liniją numatyta modernizuoti. Susisiekimo sistemos modernizavimas ir vystymas sąlygos didesnes galimybes Telšių miesto ekonominei plėtrai ir jos integravimuisi į visos Lietuvos susisiekimo sistemą ir per ją į Europos Sąjungos transporto tinklą.<sup>16</sup>

### 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 bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 2017 m. 37,6 proc. visų naujai leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 28,6 proc.) ir 28,3 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 12,1 proc.).

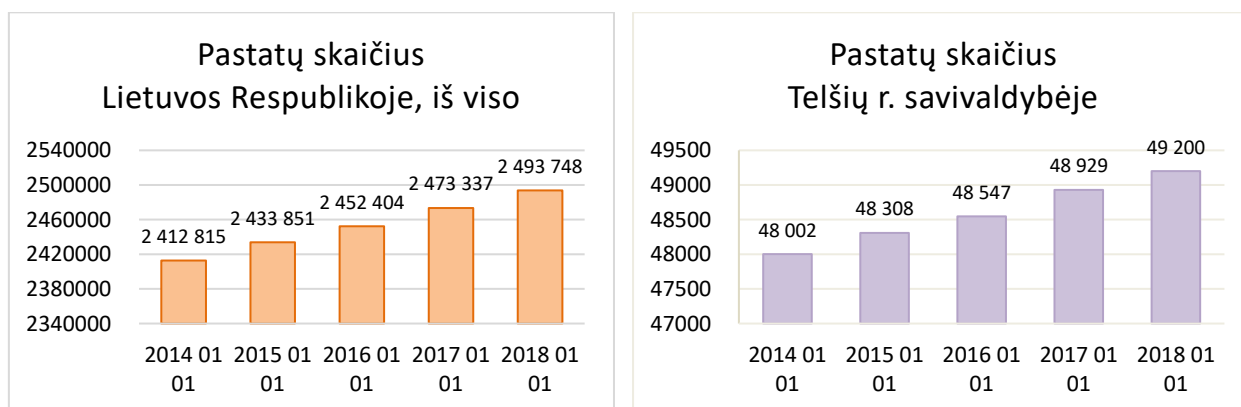
<sup>16</sup> Telšių rajono savivaldybė. Telšiai, 2018. Strateginio planavimo ir investicijų skyriaus 2017 metų veiklos ataskaita. Prieiga per internetą: <http://www.telsiai.lt/go.php/lit/Strateginio-planavimo-ir-investiciju-skyriaus-2017-metu-veiklos-ataskaita>. [žiūrėta 2018-06-20].

2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>17</sup>

Telšių rajone 2017 m. iš viso leista statyti 80 naujų pastatų, iš jų 60 gyvenamųjų ir 20 negyvenamųjų pastatų.

## 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.

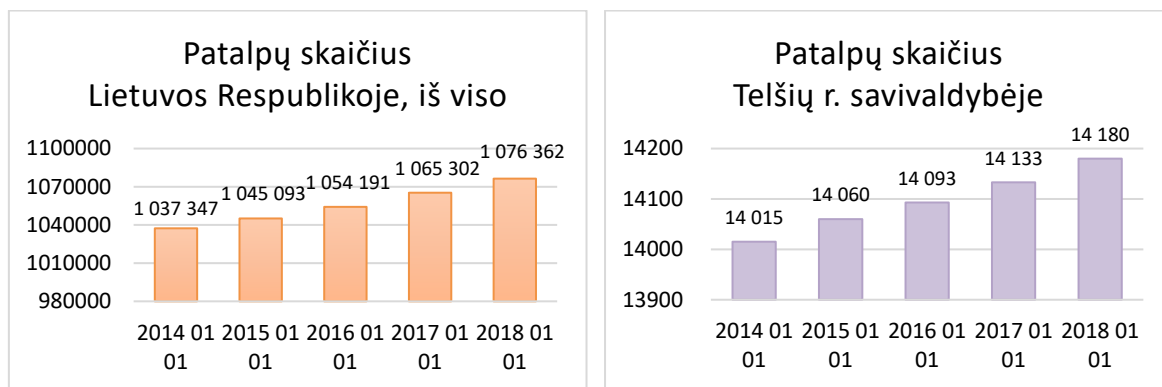
2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-20]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

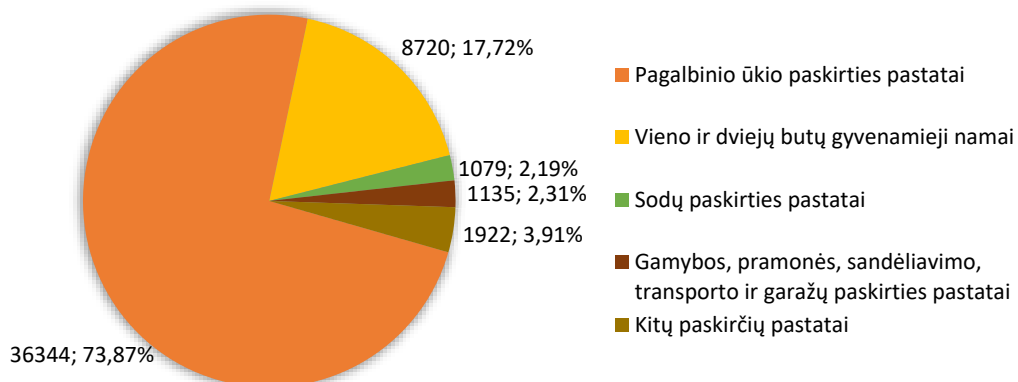
Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2018 m. sausio 1 d. Telšių rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 49 200 pastatai, tai yra 271 pastatu (0,55 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 198 pastatais (2,49 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 239 pastatai (0,49 proc.) fiksuojamas 2016 metų pradžioje, didžiausias – 382 pastatai (0,78 proc.) – 2017 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>19</sup>

Telšių rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2018-01-01 įregistruota 14 180 patalpų, tai yra 47 patalpomis arba 0,33 proc. daugiau nei prieš metus ir 165 patalpomis (1,17 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d.



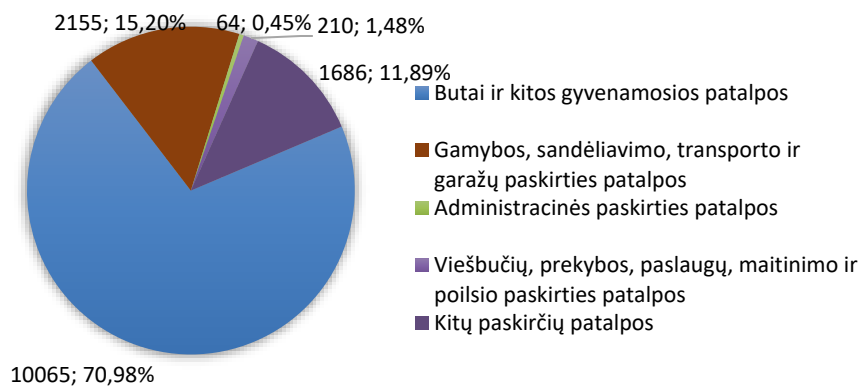
2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Telšių r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.<sup>20</sup>

Telšių rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 36 344 (tai sudaro 73,87 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 8 720 (17,72 proc.), sodų paskirties pastatų – 1 079 (2,19 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 922 (2,31 proc.). Likusių paskirčių pastatai

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

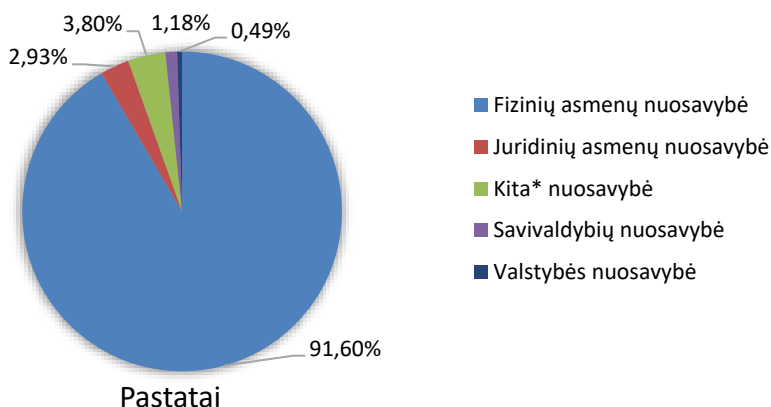
<sup>20</sup> *Ibid.*

sudaro 3,91 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 385 (0,78 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 311 (0,63 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamųjų namų – 620 (1,26 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 241 (0,49 proc.), administracinės paskirties pastatų – 165 (0,34 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 133 (0,27 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 24 (0,05 proc.), gydymo paskirties pastatų – 43 (0,09 proc.).



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Telšių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.<sup>21</sup>

Telšių rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butų – 9 638, kitų gyvenamųjų patalpų – 12, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 415 (tai sudaro 70,98 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 2 155 (15,20 proc.), administracinės paskirties patalpų – 64 (0,45 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 210 (1,48 proc.). Nemažą dalį sudaro kitų paskirčių patalpos (11,89 proc.): specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 53 (0,37 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 15 (0,11 proc.), gydymo paskirties patalpos – 26 (0,18 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 1592 (11,23 proc.).



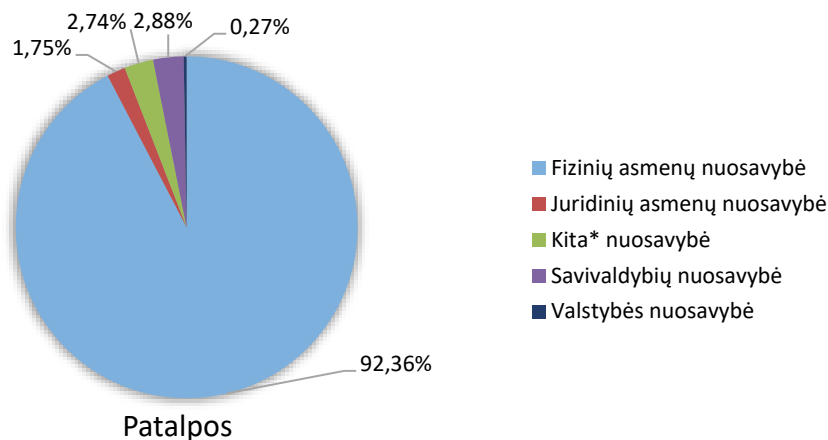
2.13 pav. Pastatų Telšių rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d.

<sup>22</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.

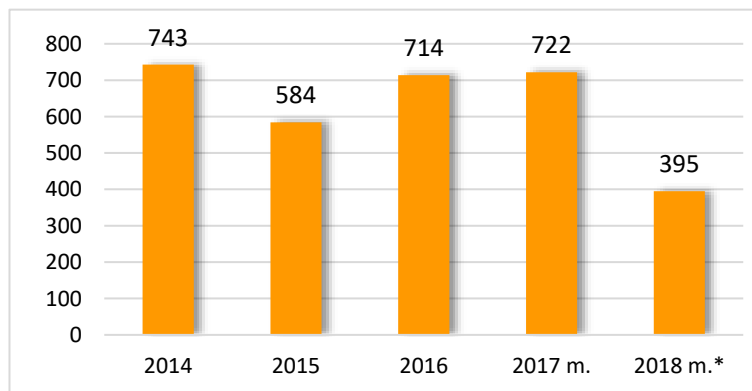
Pastatų pasiskirstymas Telšių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 45 067 arba 91,60 proc. visų įregistruotų (49 200) pastatų; juridiniams asmenims – 1 443 pastatai (2,93 proc.), valstybės nuosavybė – 242 pastatai (0,49 proc.), savivaldybių nuosavybė – 579 pastatai (1,18 proc.), kita nuosavybė – 1 839 pastatai (3,80 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Telšių rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2018 m. sausio 1 d.<sup>23</sup>

Patalpos Telšių rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 13 096 patalpos (92,36 proc.), juridiniams asmenims – 248 patalpos (1,75 proc.), valstybės nuosavybei – 39 patalpos (0,27 proc.), savivaldybių nuosavybei – 408 patalpos (2,88 proc.), likusią dalį – 389 patalpas (2,74 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (14 180) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

### 2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2014–2018<sup>\*\*</sup> m. Telšių rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius <sup>\*\*\*</sup>24

<sup>23</sup> Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d.

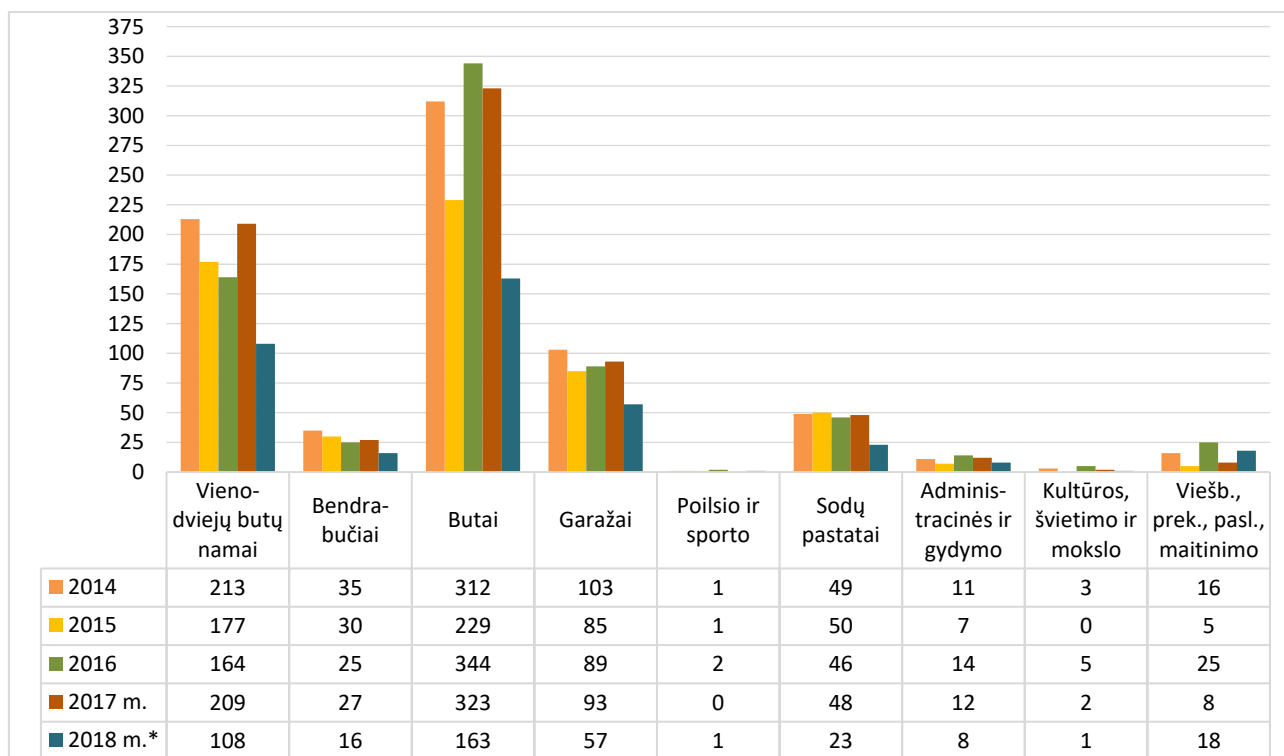
\*Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė. Taip pat pastatai, kuriems nuosavybės teisės neįregistruotos.

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

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

<sup>24</sup> VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

Telšių rajono savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018\* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2014 metais (743), mažiausia – 2015 m. (584). 2017 metais perleista 1,12 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2016 metais ir 23,63 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. Telšių rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirties grupes<sup>25</sup>

Telšių rajono savivaldybėje 2014–2018\* metų laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 3 158 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai, vieno–dviejų butų namai, garažai ir sodų pastatai.

Butų rinka aktyviausia buvo 2016 m. ir 2017 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 344 ir 323 objektai. 2017 m. parduota daug vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 209, bet tai yra 1,88 proc. mažiau nei 2014 m., kai buvo perleista 213 namų. Telšių rajone gana aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2017 m. perleisti 93 garažų paskirties objektai, 2016 m. – 89, 2015 m. – 85, 2014 m. – 103 objektai. Telšių rajone taip pat aktyvi yra sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2017 m. perleisti 48 sodų paskirties pastatai, 2016 m. – 46, 2015 m. – 50, 2014 m. – 49 pastatai. 2017 m. perleista 27 bendrabučių paskirties objektai, 12 administracinės ir gydymo paskirties objektų, 8 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties objektai.

Kultūros, švietimo ir mokslo bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 0,50 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

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

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

<sup>25</sup> VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

### 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 lyginamuoju (pardavimo kainų analogų) metodu (toliau – lyginamasis metodas), pajamų (kapitalizavimo arba diskontuotų pinigų srautų) metodu (toliau – pajamų metodas) ir išlaidų (kaštų) metodu (toliau – išlaidų (kaštų) metodas).

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, taikomus vertinimo metodus nustato Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju arba pajamų metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankamumą, patikimumą, išsamumą.

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

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

| Eil. Nr. | Naudojimo paskirtis             | Paskirties grupė masiniam vertinimui       | Vertinimo metodas                   |
|----------|---------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.       | Gyvenamoji (1 buto past.)       | Vieno–dviejų butų namai                    | Lyginamasis metodas                 |
|          | Gyvenamoji (2 butų past.)       |                                            |                                     |
| 2.       | Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)  | Butai                                      | Lyginamasis metodas                 |
|          | Gyvenamoji (butų)               |                                            |                                     |
| 3.       | Gyvenamoji (įv. soc. grupių)    | Bendrabučiai                               | Lyginamasis metodas                 |
|          | Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų) |                                            |                                     |
| 4.       | Viešbučių                       | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | Lyginamasis metodas, pajamų metodas |
|          | Prekybos                        |                                            |                                     |
|          | Paslaugų                        |                                            |                                     |
|          | Maitinimo                       |                                            |                                     |
| 5.       | Administracinė                  | Administracinė ir gydymo                   | Lyginamasis metodas, pajamų metodas |
|          | Gydymo                          |                                            |                                     |
| 6.       | Garažų                          | Garažų                                     | Lyginamasis metodas                 |
| 7.       | Kultūros                        | 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 pasižymėti visas skirtingas vertinamo ir lyginamo objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoti vertinamo objekto vertę. Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

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

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

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą 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 zonos, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

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

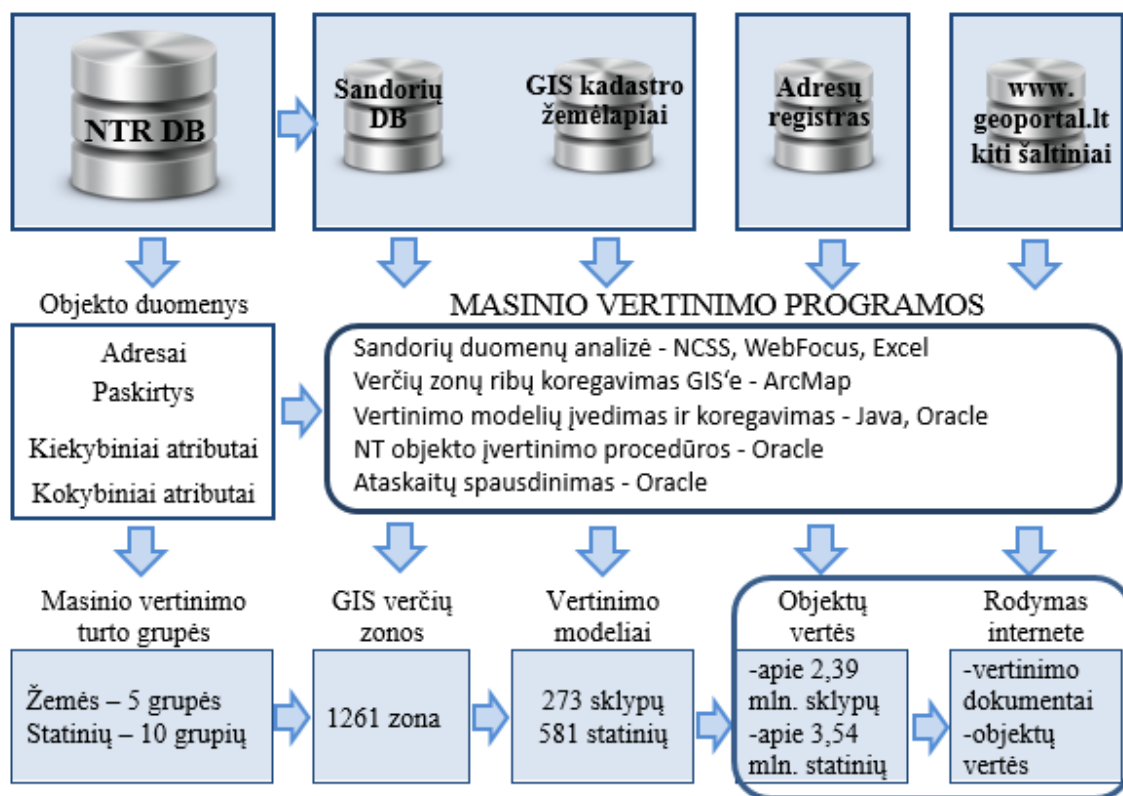
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

### 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 atlikti 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 taisyklės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto 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 apribojimų;
5. nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
6. nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
7. nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (3.2. pav.).

*Sandorių patikra*. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

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

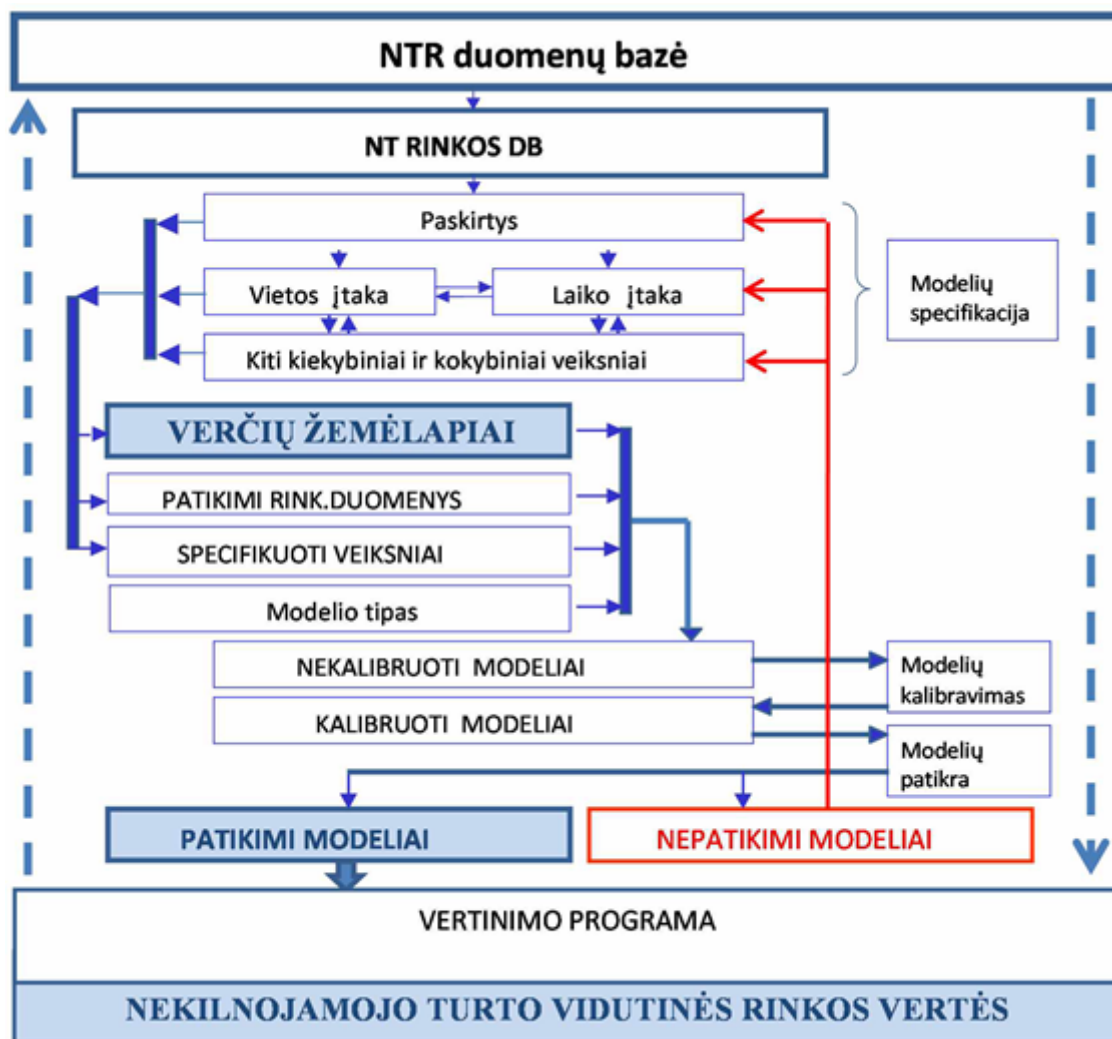
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko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

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

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 sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti

veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

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

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

$$S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p,$$

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

**Multiplikatyvinis modelis.** Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

**Hibridinis modelis.** Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

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

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

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. *Modelio kalibravimas* – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant

žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

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

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

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

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

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

**Absoliutus (vidutinis) nuokrypis** parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$R$  gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai  $R = 0$ , modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis  $\bar{S}$ , taip pat kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai  $R^2 = 1$ , visi nukrypimai nuo  $\bar{S}$  aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

## 4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

### 4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Modelio specifikacija.
3. Modelio kalibravimas.
4. Modelio patikra.

### 4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Telšių rajono savivaldybės teritorijoje 2014–2018\* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta pagalbinio ūkio pastatų, butų ir vieno–dviejų butų namų sandorių, atitinkamai 2720, 1344 ir 814 sandorių. Mažiausiai nagrinėjamu laikotarpiu įvyko poilsio ir sporto paskirčių objektų sandorių – 4.

4.1 lentelė. Telšių rajono savivaldybės 2014–2018\* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui

|                                                                                           | Sandorių<br>skaičius | Minimumas,<br>vnt. kaina | Maksimumas,<br>vnt. kaina | Aritmetinis<br>vidurkis | Vidutinis<br>kvadratinis<br>nuokrypis | Mediana |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------|
| <b>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                     |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 814                  | 2                        | 831                       | 145                     | 121                                   | 117     |
| <b>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                                       |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 1344                 | 2                        | 887                       | 294                     | 165                                   | 277     |
| <b>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                                |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 125                  | 17                       | 528                       | 164                     | 95                                    | 156     |
| <b>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b> |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 66                   | 7                        | 10861                     | 477                     | 1328                                  | 265     |
| <b>Administracinės ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                  |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 44                   | 8                        | 476                       | 187                     | 135                                   | 152     |
| <b>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                                     |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 432                  | 2                        | 352                       | 50                      | 47                                    | 40      |
| <b>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>               |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 4                    | 4                        | 39                        | 13                      | 17                                    | 5       |

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

|                                                                        | Sandorių<br>skaičius | Minimumas,<br>vnt. kaina | Maksimumas,<br>vnt. kaina | Aritmetinis<br>vidurkis | Vidutinis<br>kvadratinis<br>nuokrypis | Mediana |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------|
| <b>Poilsio ir sporto paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>       |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                               | 4                    | 23                       | 299                       | 167                     | 116                                   | 175     |
| <b>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>            |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                               | 198                  | 12                       | 678                       | 137                     | 118                                   | 100     |
| <b>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b> |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                               | 2720                 | 1                        | 108                       | 6                       | 5                                     | 4       |
| <b>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b> |                      |                          |                           |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                               | 182                  | 2                        | 165                       | 23                      | 23                                    | 19      |

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 zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys turtui vertinti nenaudojami.

#### 4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 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 koeficiento analizės;
4. daugianarė regresinė analizė.

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

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

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

**Perpardavimų analizė.** Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius,

ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

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

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

Telšių rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms: vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; sodų pastatai; pagalbinių ūkio pastatai, garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; pagalbinių ūkio patalpos. Šių paskirčių statinių pardavimo kainos 2018-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

#### 4.4. Vietos įtakos įvertinimas

##### 4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

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

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

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

Telšių rajono 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, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programoje suformuojamos verčių zonos. Verčių zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetai) 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 zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

1. *Nekilnojamojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenį, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojo turto verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.*

2. Nekilnojamojo turto verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar rekreacinio naudojimo pobūdžio teritorijos dalis (sodininkų bendrijos sodai, miestelis ir kita).

3. Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masių ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapi, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių 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 vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

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

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

#### 4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Telšių rajono savivaldybėje sudaryta 18 verčių zonų, iš kurių rajono centre – 4, likusioje savivaldybės teritorijoje – 14.

51.1.1 zona, centrinė Telšių miesto dalis iš pietų pusės apribota Masčio ežeru, išskirta į atskirą zoną. Joje aukštą žemės vertę nulėmė istoriškai suformuotas miesto centras, ant kalvos esantis senamiestis su gražiu vaizdu į Masčio ežerą, kuriame yra pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, bažnyčios, „Alkos“ muziejus, kultūros ir kiti socialiniai objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Centro zona nėra didelė, todėl šioje teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų rinkos kaina – didžiausia, ypač komercinės paskirties objektų – kaip žemės, taip ir statinių. Šioje teritorijoje beveik nėra laisvų žemės sklypų, visa žemė užstatyta, įvykusių žemės sandorių nedaug, kainų lygis čia yra didžiausias lyginant su gretimų teritorijų kainų lygiu, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.1.2 zonai priskirta visa likusi Telšių miesto teritorija, kuri nepriskirta centrinei, rytinei ir pramoninei zonoms ir yra išsidėsčiusi aplinkui centrinę miesto zoną bei dalinai įsiterpusi tarp pramoninės ir centrinės zonų. Tai miesto teritorija, apimanti individualių namų rajonus, miesto geležinkelio ir autobusų stotis, kapines, daugumą švietimo įstaigų, taip pat daugiabučių namų mikrorajonus bei sodininkų bendrijas, esančias miesto teritorijoje. Dauguma šių pastatų yra pastatyti 1960 – 1980 metais, tačiau individualių gyvenamųjų namų rajonuose yra nemažai naujai statytų arba rekonstruotų pastatų. Pramonės objektų šioje zonoje beveik nėra, daugiausia tik

smulkiai komercinei veiklai skirti objektai. Šioje teritorijoje nėra daug laisvų žemės sklypų, visa žemė užstatyta, įvykusių žemės sandorių šioje vietoje taip pat nėra labai daug, tačiau daugiau nei kitose miesto teritorijose (daugiausia namų valdų žemės sandorių). Čia nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis negu centrinėje miesto dalyje (zonoje 51.1.1), tačiau didesnis negu 51.1.3 ir 51.1.4 zonose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.1.3 zona, Telšių miesto dalis, kurioje sukoncentruoti gamybiniai–pramoniniai miesto objektai (UAB „Žemaitijos pienas“, UAB „Baltijos mineralinių vandenų kompanija“, UAB "TCH", UAB „Slėnis“, UAB „Žemaitijos keliai“, UAB „Raiška“, UAB „Telšių keliai“, naujai statomas vaistų fabrikas ir t. t.), įvairių įmonių administraciniai ir gamybiniai objektai (UAB „Merstoja“, UAB „Robmona“, UAB Telšių Techninių apžiūrų centras, UAB „Taigetė“, UAB „Telšių agrochemija“, UAB „Prie Luksto“ ir t. t.), didmeninės prekybos statybinėmis medžiagomis ir kuru objektai. Šią miesto dalį nuo likusios miesto dalies skiria geležinkelis. Telšių mieste dėl gamybos apimčių sumažėjimo, įmonių bankrotų, pramonė vystosi nespėdžiai, todėl pramoninės paskirties žemė, kaip ir kitų paskirčių žemė, šioje zonoje neturi didelės paklausos. Šioje zonoje nekilnojamojo turto vyraujanti paskirtis ir struktūra bei kainų lygis skiriasi nuo kitų miesto zonų, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.1.4 zona, labiausiai į rytus nutolusi Telšių miesto dalis, šiaurėje apribota magistralinio kelio Šiauliai–Palanga, rytuose – Telšių miesto apvažiavimo, pietuose – priemiestinės zonos 51.2, vakaruose – Masčio ežero, miesto zonos 51.1.2 ribos, einančios Mastupio, Luokės, Saulėtekio, Viktorijos Adačkutės, Degenių, Tryškių, Kuršėnų, Karaliaus Mindaugo, Gulbių, Geležinkelio gatvėmis ir gamybinės pramoninės zonos 51.1.3, t. y. vėliausiai prie miesto prijungta buvusi priemiestinės zonos 51.2 teritorijos dalis, kurioje vyrauja naujai suformuoti kitos paskirties (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) žemės sklypai, kur yra aktyviai vykdoma gyvenamųjų namų statyba, bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai, turintys galimybę perspektyvoje keisti žemės sklypų paskirtį į gyvenamųjų teritorijų bei mėgėjų sodų bendrijų žemės sklypai. Tai zona, kurios vertę apsprendžia įvairūs ir skirtingi faktoriai: arti socialiniai objektai, tačiau nelabai patogus privažiavimas (daugiausia žvyruotomis gatvėmis), nėra miesto komunikacijų, tačiau yra galimybė ateityje jas prijungti, patrauklus kalvotas gamtovaizdis, Masčio ežero pakrantės zona. Šios verčių zonos sukūrimą įtakojo naujų miesto ribų atsiradimas, pasikeitusi nekilnojamojo turto rinkos situacija bei perspektyva aprūpinti šią miesto dalį komunikacijomis. Šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainų lygis kol kas yra žemiausias mieste.

51.2 zona apima Berkinėnų k., Purplių k., Ryškėnų k., Siraičių k., Želvaičių k., Judrėnų k., Rainių k., Paežerės k., Dimaičių k., kurie yra prie pat (natūroje nematyti aiškios ribos) Telšių miesto pietvakarinės ribos ir ribojasi su zonomis 51.1.2 ir 51.3. Didžioji šios teritorijos dalis yra gražioje, vaizdingose vietose, patogus susisiekimas su Telšių miestu. Tai patraukli ir rinkoje paklausi priemiesčio teritorija, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties ir kitos paskirties – namų valdai – žemės sklypai. Šie kaimai priskirti atskirai zonai, todėl, kad nekilnojamojo turto kainos (žemės ūkio, sodininkų bendrijų ir pramonės bei sandėliavimo paskirties žemės) juose yra artimos Telšių miesto kainoms ir aukštesnės negu kituose gretimuose kaimuose. Taip pat ši teritorija ateityje turi tendenciją plėstis, nes yra nemažai privačių neužstatytų žemės sklypų, patogus susisiekimas su miestu, miesto vandentiekio, kanalizacijos ir gamtinių dujų (Ryškėnų kaime) komunikacijos, galimybės ateityje patogiai vystyti įvairią ūkinę – gamybinę ir smulkia komercinę veiklą, nes Telšių mieste laisvų žemės sklypų yra nedaug. Nekilnojamojo turto kainų lygis šioje teritorijoje didesnis negu kituose rajono miesteliuose ir kaimuose, tačiau mažesnis nei Telšių miesto zonose 51.1.2, 51.1.3 ir 51.1.4 todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.3 zona apima Anulyno k., Birikų k., Buožėnų k., Degaičių k., Degenių k., Džiuginėnų k., Eigirdžių mstl., Galaičių k., Gaudikaičių k., Gintalų k., Kalnėnų k., Kumpikų k., Pagermančio k., Paragų k., Rubežaičių k., Skurvydiškės k., Stulpinų k., Šašaičių k., Užgirių k., Vigantiškių k.,

Vabalių k., Plepų k., Viešvėnų I k., Viešvėnų II k., Getautės k., Liūnų k., Galkančių k., Mileikių k., Smiltinių k., Muitančių., Sakalų II k., kurie yra išsidėstę aplinkui Telšių miestą. Šiuose kaimuose išsidėsčiusios Telšių mieste dirbančių žmonių namų valdos bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Tai priemiesčio teritorija, rinkoje turinti didėjančią nekilnojamojo turto paklausą, kurią lemia patogus susisiektis su miestu, miesto vandentiekio, kanalizacijos ir gamtinių dujų (Degaičių, Rainių kaimuose) komunikacijos, galimybės ateityje patogiai vystyti įvairią ūkinę – gamybinę ir smulkia komercinę veiklą, nes Telšių miesto zonose laisvų žemės sklypų yra nedaug. Šioje teritorijoje nekilnojamojo (namų valdų, sodininkų bendrijų, komercinės bei pramonės paskirties žemės) turto kainos yra didesnės negu kituose rajono miesteliuose ir kaimuose, tačiau mažesnės nei Telšių miesto ir priemiesčio zonose 51.1.2, 51.1.3, 51.1.4, 51.2, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.4 zonoje yra visas Varnių miestas. Nors miestas garsus savo istorija, architektūriniais bei istoriniais paminklais, vis dar veikiančia žemės ūkio mokykla, mieste nėra pramonės (nebeveikia buvusio siuvimo fabriko „Mastis“ ir UAB „Telšių duona“ filialai) ir nevystoma gamybinė veikla. Šioje zonoje įvairių paskirčių nekilnojamojo turto rinka yra gana pasyvi, nekilnojamojo turto kainos yra panašios (nepriklauso nuo turto buvimo vietos) todėl netikslinga miesto skaidyti į kelias atskiras zonas.

51.5 zonai priskirtas Gadūnavo mstl., Gadūnavo k., Sarakų I k., Sarakų II k. Nurodytose vietovėse nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl jos išskirtos į atskirą verčių zoną.

51.6 zonai priskirtas Nevarėnų mstl. Nurodytoje vietovėje nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.7 zonai priskirtas Nerimdaičių mstl. Nurodytoje vietovėje nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.8 zonai priskirtas Tryškių mstl. Nurodytoje vietovėje nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.9 zonai priskirti Ubiškės mstl., Ubiškės k., Kiršių k., Pateklėnų k., Medinių k., Jonaičių k. Nurodytose vietovėse nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl jos išskirtos į atskirą verčių zoną.

51.10 zonai priskirtas Luokės mstl. Nurodytoje vietovėje nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.11 zonai priskirtas Pavandenės mstl. Nurodytoje vietovėje nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.12 zonai priskirtas Janapolės mstl., Janapolės k. Nurodytose vietovėse nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl jos išskirtos į atskirą verčių zoną.

51.13 zonai priskirtas Žarėnų mstl. Nurodytoje vietovėje nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.14 zonai priskirtas Lauko Sodos mst. Nurodytoje vietovėje nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

Didesnį nei likusioje savivaldybės dalyje (zona 51.15) nekilnojamojo turto kainų lygį zonose 51.5 – 51.14 lemia tai, kad šie miesteliai ir kaimai – tai centrai, kuriuose sutelkti socialiniai kultūriniai ir komerciniai objektai: seniūnija, paštas, ambulatorija, mokykla, bažnyčia, parduotuvė, turgus, biblioteka ir t. t., tai buvę kolūkių bei ūkių centrai, kuriuose yra miesto vandentiekio ir kanalizacijos tinklai, asfaltuotos gatvės.

51.15 zonai priskirti visi likę Telšių r. savivaldybės kaimai. Juose nekilnojamojo turto rinka yra pasyviausia ir kainos žemiausios, išskyrus žemės sklypus vaizdingose vietose.

#### 4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

Statybos metų įtaka yra vienas iš reikšmingiausių kintamųjų vidutinei rinkos vertei nustatyti. Vertinant nekilnojamąjį turtą 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 žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

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 0,70 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutinės rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,30.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zonos Nr.      | Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/m <sup>2</sup> | Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/m <sup>2</sup> | Koeficientas |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 3.7                   | 14                                                                 | 4                                                                         | 0,29         |
| 26.1.5                | 265                                                                | 79                                                                        | 0,30         |
| 26.1.8                | 247                                                                | 73                                                                        | 0,30         |
| 26.4                  | 115                                                                | 35                                                                        | 0,30         |
| 35.1.1                | 404                                                                | 119                                                                       | 0,29         |
| Koeficientų vidurkis: |                                                                    |                                                                           | 0,30         |

#### 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 turtą.

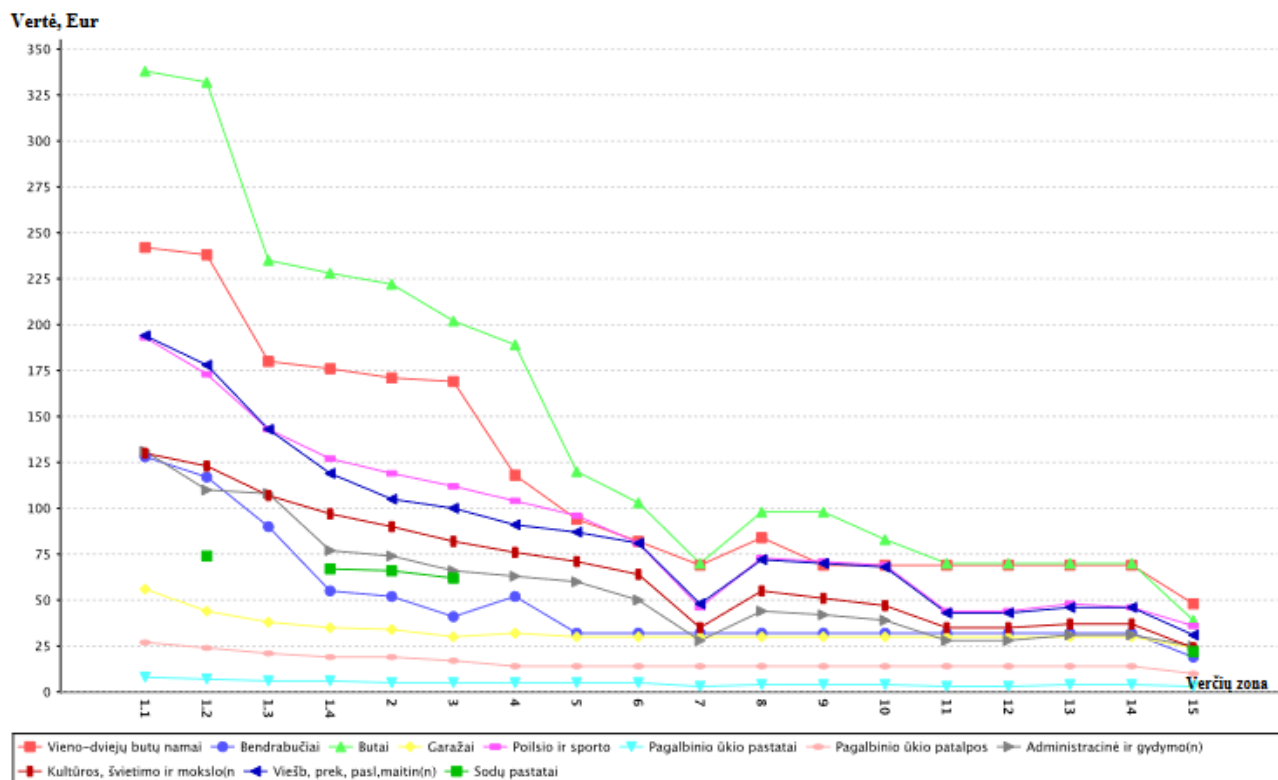
Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamąjį arba pajamų metodą.

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

Telšių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafine patikra pateikta 4.1 pav.

Telšių r. sav.

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



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, 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.

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

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

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Vertinant nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, gali būti naudojamas:

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

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

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

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:  

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

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

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

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

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

12 – 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. Telšių rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Telšių r. sav. pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

| Nuomos sandorių skaičius                                          | Aritmetinis vidurkis | Mediana | Vidutinis kvadratinis nuokrypis | Minimali vnt. kaina | Maksimali vnt. kaina |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| <i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>                  |                      |         |                                 |                     |                      |
| 22                                                                | 5,10                 | 3,18    | 5,74                            | 0,70                | 24,00                |
| <i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i> |                      |         |                                 |                     |                      |
| 42                                                                | 4,28                 | 3,65    | 4,75                            | 0,18                | 29,23                |

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

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

| Nuomos sandorių skaičius                                                  | Aritmetinis vidurkis | Mediana | Vidutinis kvadratinis nuokrypis | Minimali vnt. kaina | Maksimali vnt. kaina |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| <i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė miestui</i>                  |                      |         |                                 |                     |                      |
| 16                                                                        | 5,69                 | 4,60    | 2,64                            | 2,50                | 11,85                |
| <i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė rajonui</i>                  |                      |         |                                 |                     |                      |
| 35                                                                        | 2,32                 | 2,00    | 1,92                            | 0,02                | 8,06                 |
| <i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė miestui</i> |                      |         |                                 |                     |                      |
| 121                                                                       | 4,53                 | 3,58    | 4,90                            | 0,23                | 29,23                |
| <i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė rajonui</i> |                      |         |                                 |                     |                      |
| 10                                                                        | 3,11                 | 2,01    | 3,01                            | 0,66                | 10,27                |

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

### 5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio –  $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$  – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

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

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

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

Vietos veiksnys įvertinamas sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos 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 zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Telšių rajono savivaldybė turi 18 verčių zonų, verčių zonų žemėlapiu sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Telšių rajono savivaldybėje 2018 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių

grupės (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

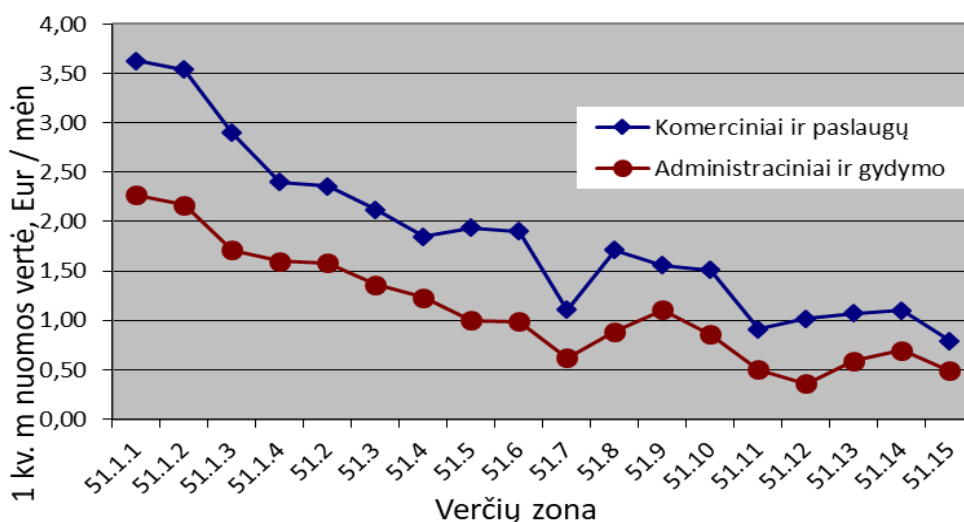
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:  $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$ ,

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

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

#### 5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1 pav.



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

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2018 m.

rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m<sup>2</sup>/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Telšių rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.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 bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

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

čia: 12 – mėnesių skaičius.

**Lėšų praradimas dėl neužimtumo** arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Telšių rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo administracinės paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas  $(1-0,25) = 0,75$ . Gydomo, 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 Telšių rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

| Išlaidos                                  | Paskirtis                                  | Procentai |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|
| Nekilnojamojo turto mokestis <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         |
|                                           | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 2         |

*1. Nekilnojamojo turto mokestis. Telšių r. savivaldybės 2017 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr. T1-95 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:*

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

*Statinio mokestinė vertė skelbiama interneto puslapyje [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp).*

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

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

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

Skaiciuojant savininko išlaidas 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 vienu metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

Bet iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia:  $r$  – kapitalizavimo norma.

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

Telšių rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Telšių rajono 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.

Telšių rajono 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 | Išigytas plotas, m <sup>2</sup> | Grynosios metinės pajamos, Eur | r, proc. |
|---------------|----------------|------------|----------------|-----------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------|
| 2018/04/18    | Telšių r. sav. | Telšiai    | Respublikos g. | Prekybos  | 30000              | 133,37                          | 3699                           | 12,33    |
| 2018/03/16    | Telšių r. sav. | Telšiai    | Respublikos g. | Prekybos  | 65000              | 181,43                          | 5062                           | 7,79     |
| 2018/01/17    | Telšių r. sav. | Telšiai    | Masčio g.      | Prekybos  | 17000              | 78,01                           | 3073                           | 18,07    |
| 2016/09/06    | Telšių r. sav. | Telšiai    | Respublikos g. | Prekybos  | 18000              | 38,84                           | 1011                           | 5,62     |

| Sandorio data                        | Savivaldybė    | Gyvenvietė | Gatvė          | Paskirtis      | Sandorio suma, Eur | Įsigytas plotas, m <sup>2</sup> | Grynosios metinės pajamos, Eur | r, proc.     |
|--------------------------------------|----------------|------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 2015/01/26                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Respublikos g. | Prekybos       | 14481              | 71,95                           | 1896                           | 13,11        |
| 2017/08/03                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Žemaitės g.    | Prekybos       | 11000              | 53,71                           | 1935                           | 17,57        |
| 2016/07/12                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Rambyno g.     | Prekybos       | 50000              | 275,24                          | 9331                           | 18,63        |
| 2016/06/14                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Žemaitės g.    | Prekybos       | 49000              | 112,46                          | 3431                           | 7,00         |
| 2016/02/11                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Sedos g.       | Prekybos       | 25000              | 91,41                           | 2879                           | 11,54        |
| 2017/12/28                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Šiaulių pl.    | Prekybos       | 30000              | 89,78                           | 2114                           | 7,05         |
| <b>Kapitalizavimo norma priimama</b> |                |            |                |                |                    |                                 |                                | <b>12,00</b> |
| 2018/06/21                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Sinagogos g.   | Administracinė | 1000               | 6,80                            | 119                            | 11,94        |
| 2017/02/09                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Respublikos g. | Administracinė | 9800               | 83,38                           | 1426                           | 14,50        |
| 2017/01/24                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Respublikos g. | Administracinė | 4000               | 85,99                           | 937                            | 23,18        |
| 2016/06/06                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Iždinės g.     | Administracinė | 60000              | 166,54                          | 5779                           | 9,64         |
| 2015/10/28                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Kęstučio g.    | Administracinė | 29500              | 79,96                           | 1714                           | 5,81         |
| 2016/02/15                           | Telšių r. sav. | Telšiai    | Pramonės g.    | Administracinė | 22500              | 156,92                          | 2178                           | 9,71         |
| 2018/07/30                           | Telšių r. sav. | Tryškiai   | Bokšto g.      | Administracinė | 12300              | 108,12                          | 738                            | 5,99         |
| <b>Kapitalizavimo norma priimama</b> |                |            |                |                |                    |                                 |                                | <b>12,00</b> |

### 5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

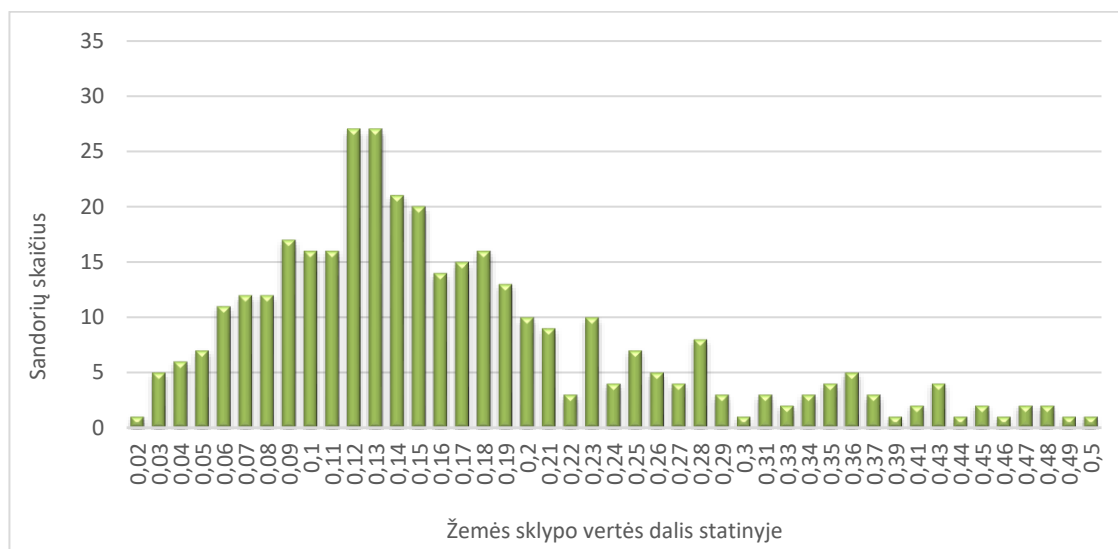
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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                      |

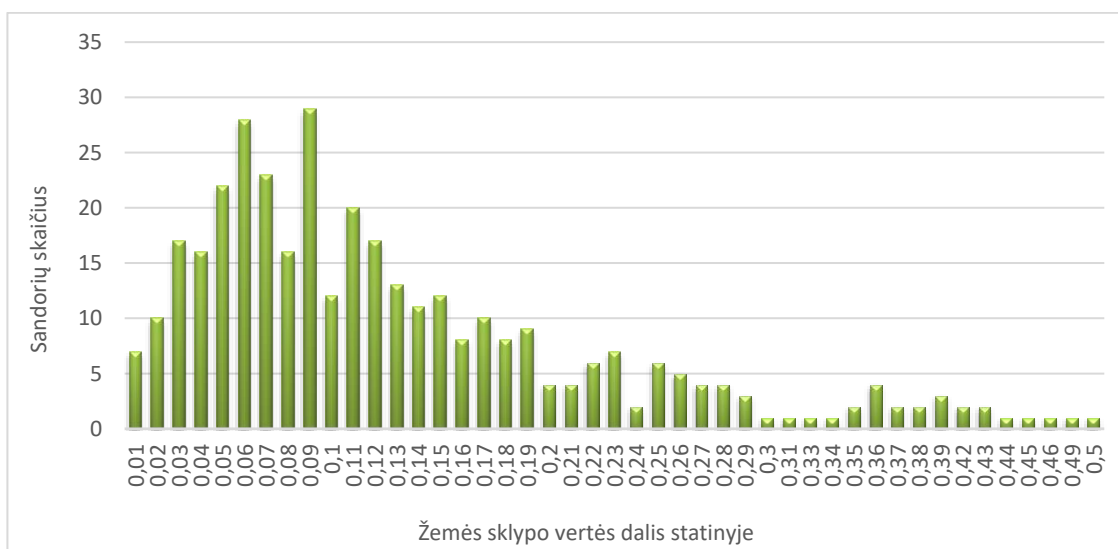
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2013–2018\* m. Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



|          |             |
|----------|-------------|
| Vidurkis | <b>0,17</b> |
| Mediana  | <b>0,15</b> |

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.



|          |             |
|----------|-------------|
| Vidurkis | <b>0,13</b> |
| Mediana  | <b>0,10</b> |

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 administracinės ir gydymo paskirčių nekilnojamojo turto vertės nustatytos lyginamuoju ir pajamų metodais.

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Telšių r. 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

| Verčių zonos Nr.                                                | Įvertintų daiktų skaičius | Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/ kv. m) | Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/ kv. m) | Verčių procentinis skirtumas (%) |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</b>                |                           |                                                                           |                                                                      |                                  |
| 51.1.1                                                          | 90                        | 134,18                                                                    | 116,76                                                               | 14,92                            |
| 51.1.2                                                          | 62                        | 117,26                                                                    | 113,93                                                               | 2,93                             |
| 51.1.3                                                          | 64                        | 105,80                                                                    | 91,46                                                                | 15,68                            |
| 51.1.4                                                          | 2                         | 89,39                                                                     | 79,64                                                                | 12,24                            |
| 51.2                                                            | 10                        | 80,35                                                                     | 83,90                                                                | -4,23                            |
| 51.3                                                            | 14                        | 68,76                                                                     | 73,27                                                                | -6,16                            |
| 51.4                                                            | 11                        | 64,11                                                                     | 70,24                                                                | -8,72                            |
| 51.5                                                            | 1                         | 57,43                                                                     | 60,86                                                                | -5,65                            |
| 51.6                                                            | 2                         | 57,20                                                                     | 60,58                                                                | -5,58                            |
| 51.7                                                            | 2                         | 31,53                                                                     | 33,23                                                                | -5,14                            |
| 51.8                                                            | 9                         | 45,16                                                                     | 49,10                                                                | -8,01                            |
| 51.9                                                            | 2                         | 57,84                                                                     | 59,41                                                                | -2,65                            |
| 51.10                                                           | 5                         | 44,99                                                                     | 50,12                                                                | -10,24                           |
| 51.12                                                           | 1                         | 20,09                                                                     | 22,86                                                                | -12,12                           |
| 51.13                                                           | 3                         | 32,80                                                                     | 34,75                                                                | -5,62                            |
| 51.14                                                           | 3                         | 41,29                                                                     | 42,84                                                                | -3,63                            |
| 51.15                                                           | 20                        | 24,53                                                                     | 25,50                                                                | -3,79                            |
| <b>Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė</b> |                           |                                                                           |                                                                      |                                  |
| 51.1.1                                                          | 204                       | 234,49                                                                    | 214,83                                                               | 9,15                             |
| 51.1.2                                                          | 101                       | 224,30                                                                    | 200,59                                                               | 11,82                            |
| 51.1.3                                                          | 14                        | 180,88                                                                    | 170,96                                                               | 5,80                             |
| 51.2                                                            | 5                         | 149,43                                                                    | 135,58                                                               | 10,22                            |
| 51.3                                                            | 19                        | 120,45                                                                    | 112,82                                                               | 6,76                             |
| 51.4                                                            | 14                        | 109,02                                                                    | 109,94                                                               | -,84                             |
| 51.5                                                            | 1                         | 110,83                                                                    | 111,84                                                               | -,90                             |
| 51.6                                                            | 7                         | 116,87                                                                    | 113,72                                                               | 2,78                             |
| 51.7                                                            | 1                         | 65,22                                                                     | 66,36                                                                | -1,71                            |
| 51.8                                                            | 5                         | 83,20                                                                     | 91,05                                                                | -8,62                            |
| 51.9                                                            | 3                         | 81,90                                                                     | 89,42                                                                | -8,41                            |
| 51.10                                                           | 4                         | 88,04                                                                     | 87,43                                                                | ,70                              |
| 51.11                                                           | 3                         | 48,41                                                                     | 50,42                                                                | -3,98                            |
| 51.12                                                           | 3                         | 55,37                                                                     | 59,51                                                                | -6,97                            |

| Verčių zonos Nr. | Įvertintų daiktų skaičius | Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/ kv. m) | Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/ kv. m) | Verčių procentinis skirtumas (%) |
|------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 51.13            | 5                         | 52,31                                                                     | 57,52                                                                | -9,05                            |
| 51.14            | 1                         | 59,12                                                                     | 63,43                                                                | -6,80                            |
| 51.15            | 27                        | 37,66                                                                     | 42,98                                                                | -12,37                           |

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Telšių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2018 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės 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 konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Telšių rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į oficialių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomos sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi 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 vidutinės rinkos vertės objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

## 7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

### 7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m<sup>2</sup>);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

|         |                                                      |
|---------|------------------------------------------------------|
| S       | objekto vidutinė rinkos vertė;                       |
| +       | suma;                                                |
| -       | atimtis;                                             |
| * ar ×  | daugyba;                                             |
| ^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                                     | Rūsysis                            |
| Bpl                                     | Bendras plotas                     |
| PgNPl                                   | Pagalbinis nenaudingas plotas      |
| RūsPl                                   | Rūsių (pusrūsių) plotas            |
| GarPl                                   | Garažų plotas                      |
| PgPl                                    | Pagalbinis plotas                  |
| 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 aukštas                 |
| StRek                                   | Statybos-rekonstr. metų intervalai |
| Auk11                                   | Vieno aukšto arba pirmas aukštas   |

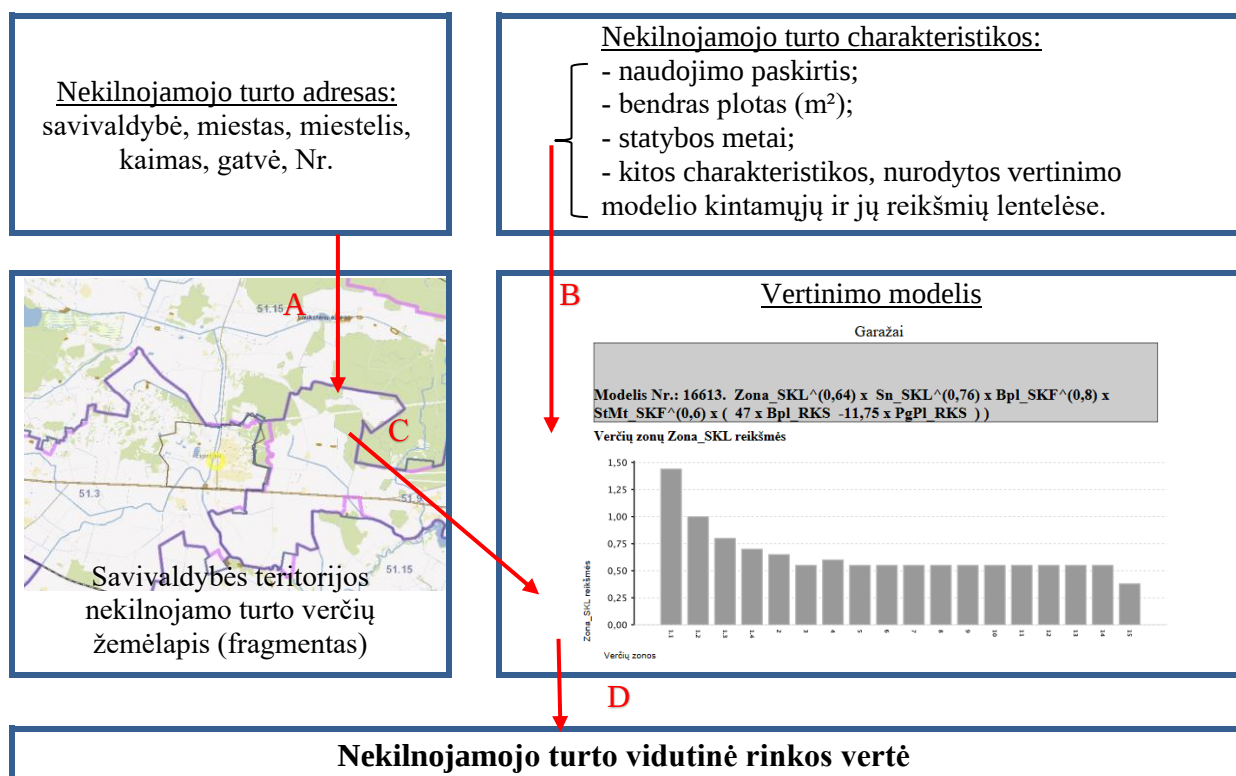
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma 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.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C 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. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

|                                    |                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------|
| Adresas                            | - Luokės g., Paežerės k., Telšių r. sav. |
| Verčių zona                        | - 51.1.4                                 |
| Naudojimo paskirtis                | - garažų                                 |
| Statybos metai                     | - 1973                                   |
| Sienos                             | - plytų                                  |
| Bendras plotas, m <sup>2</sup>     | - 481,06                                 |
| Pagrindinis plotas, m <sup>2</sup> | - 398,82                                 |
| Pagalbinis plotas, m <sup>2</sup>  | - 82,24                                  |

Garažų paskirties grupės vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

Telšių r. sav.

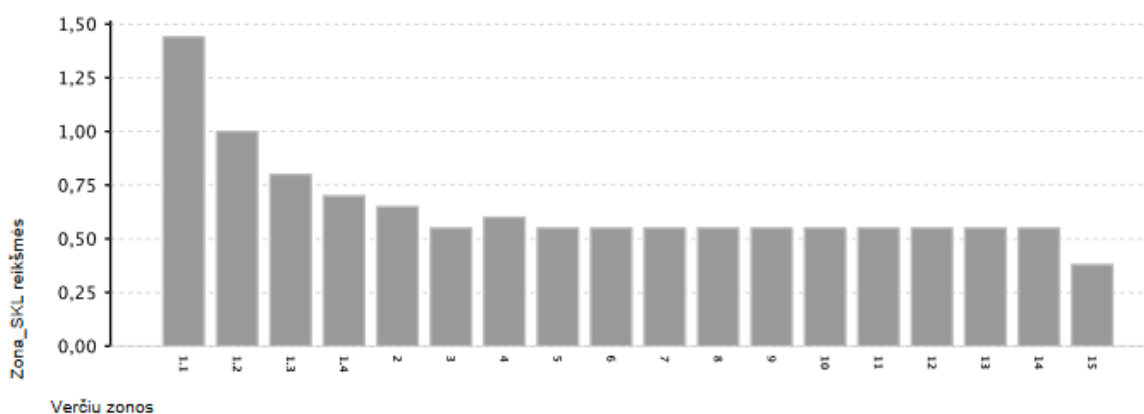
Garažai

**Modelis Nr.: 16613.  $Zona\_SKL^{(0,64)} \times Sn\_SKL^{(0,76)} \times Bpl\_SKF^{(0,8)} \times StMt\_SKF^{(0,6)} \times (47 \times Bpl\_RKS - 11,75 \times PgPl\_RKS)$**

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

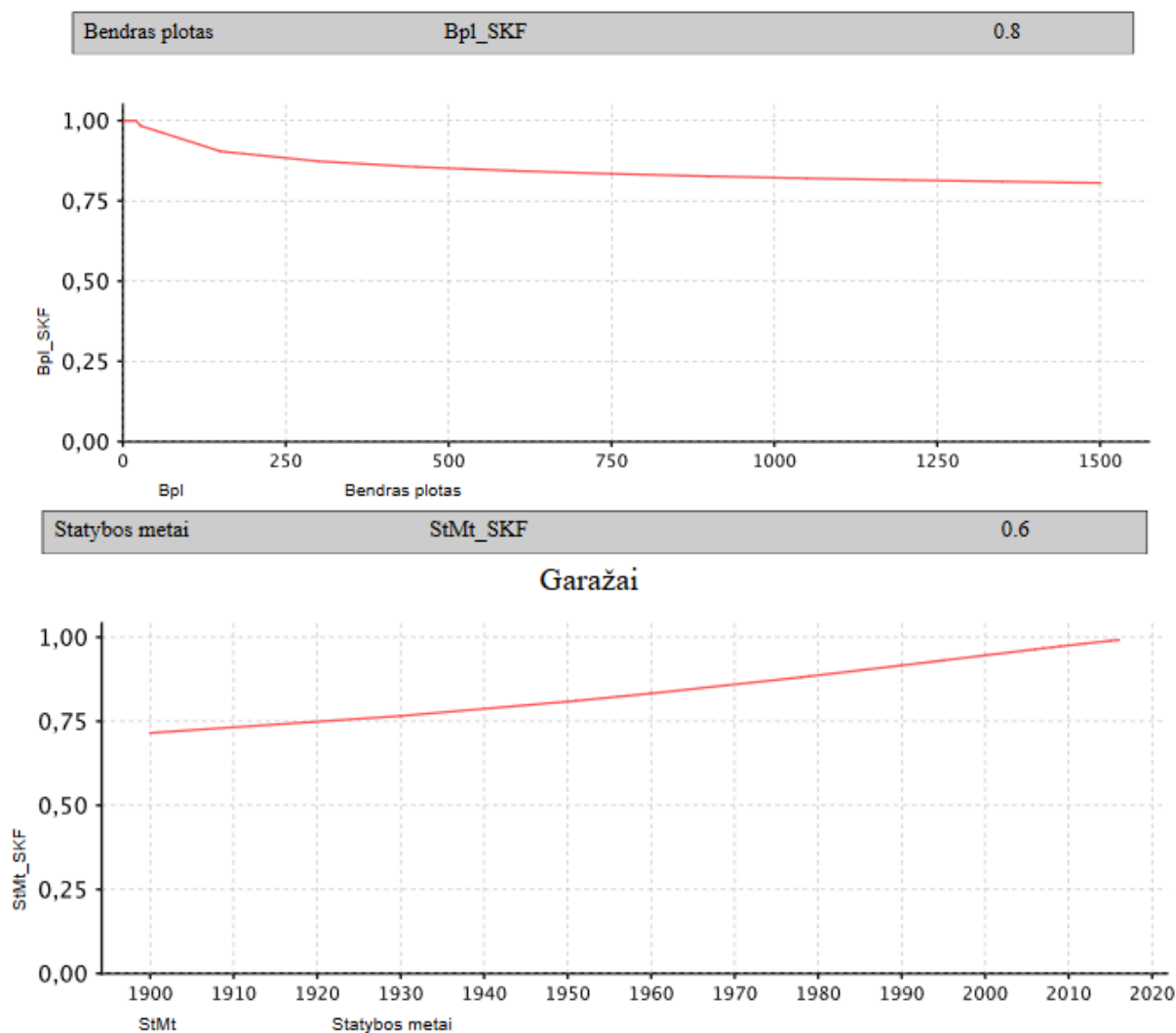
Telšių r. sav., Paežerės k. yra 51.1.4 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi. Garažų paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

| Sienų medžiagos      |      | Pagrindas: Sn_SKL         |      | Laipsnis: 0.76       |      |
|----------------------|------|---------------------------|------|----------------------|------|
| Akmenbetonis         | 0.92 | Asbestcementis 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  |



7.3 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:

$S = 0,7^{(0,64)} \times 1^{(0,76)} \times 0,85^{(0,8)} \times 0,87^{(0,6)} \times (47 \times 481,06 - 11,75 \times 82,24) = 13914$  Eur, suapvalinus – 13900 Eur

Išvada. Vertinamo plytų mūro, 1973 metų statybos metų, 481,06 m<sup>2</sup> bendro ploto su 82,24 m<sup>2</sup> pagalbiniu plotu garažų paskirties objekto, esančio Telšių r. sav., Paežerės k., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 13 900 Eur.

Taip pat, taikant lyginamąjį 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, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

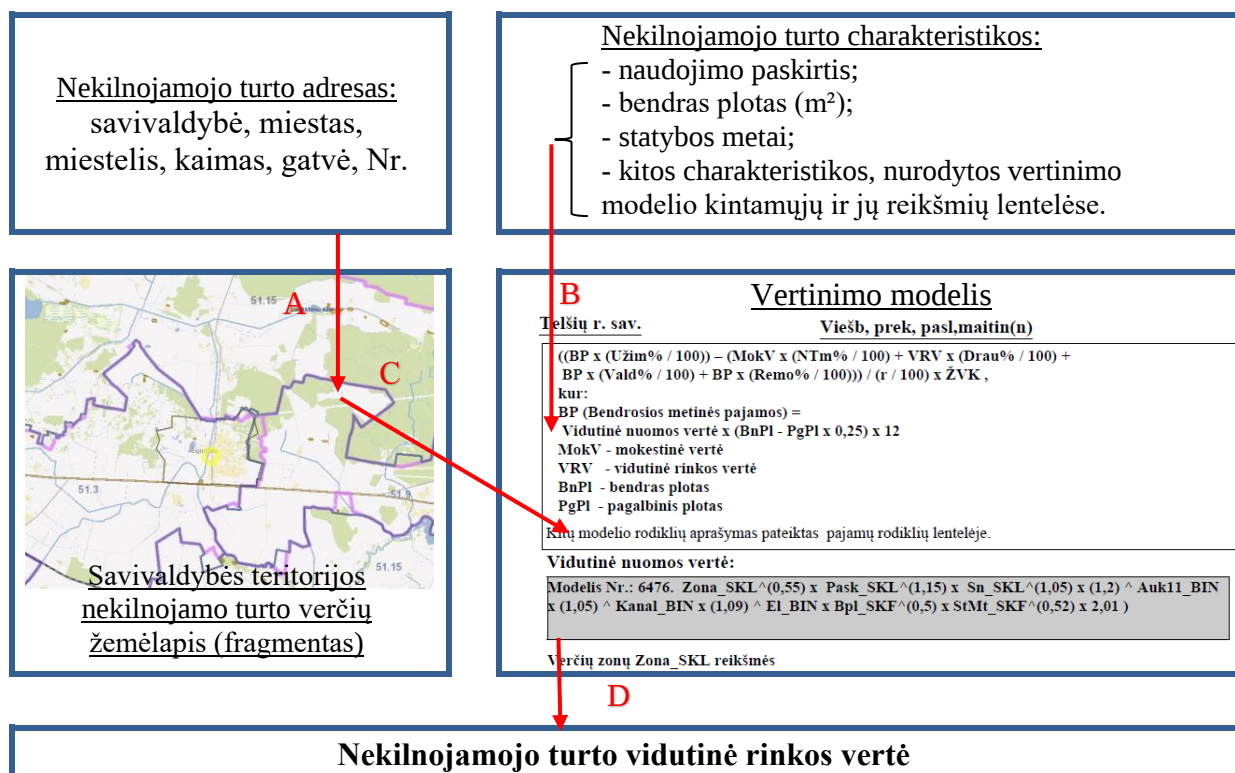
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Vertinimo modeliai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

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

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

|                                  |                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Adresas                          | - Gedimino g., Eigirdžių mstl., Telšių r. sav.; |
| Verčių zona                      | - 51.3;                                         |
| Naudojimo paskirtis              | - Prekybos;                                     |
| Statybos metai                   | - 1984;                                         |
| Sienos                           | - Plytų mūras;                                  |
| Aukštas                          | -1;                                             |
| Nuotekų šalinimas                | - Komunalinis nuotekų šalinimas                 |
| Bendras plotas m <sup>2</sup>    | - 186,07;                                       |
| Pagalbinis plotas m <sup>2</sup> | - 0,00.                                         |

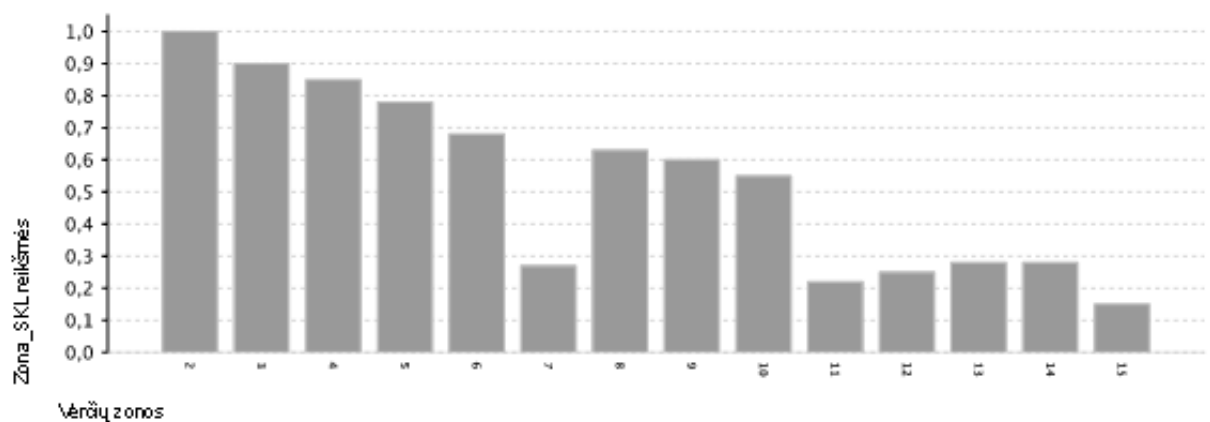
Prekybos paskirties grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

**Modelis Nr.: 6476.**  $Zona\_SKL^{(0,55)} \times Pask\_SKL^{(1,15)} \times Sn\_SKL^{(1,05)} \times (1,2)^{Auk11\_BIN} \times (1,05)^{Kanal\_BIN} \times El\_BIN \times Bpl\_SKF^{(0,5)} \times StMt\_SKF^{(0,52)} \times 2,01$

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

Telšių r. sav., Eigirdžių mstl. yra 51.3 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi. Prekybos paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



| Paskirtis |     | Pagrindas: Pask_SKL |     | Laipsnis: 1.15 |     |
|-----------|-----|---------------------|-----|----------------|-----|
| Maitinimo | 0.9 | Paslaugų            | 0.9 | Prekybos       | 1.0 |
| Viešbučių | 1.0 |                     |     |                |     |

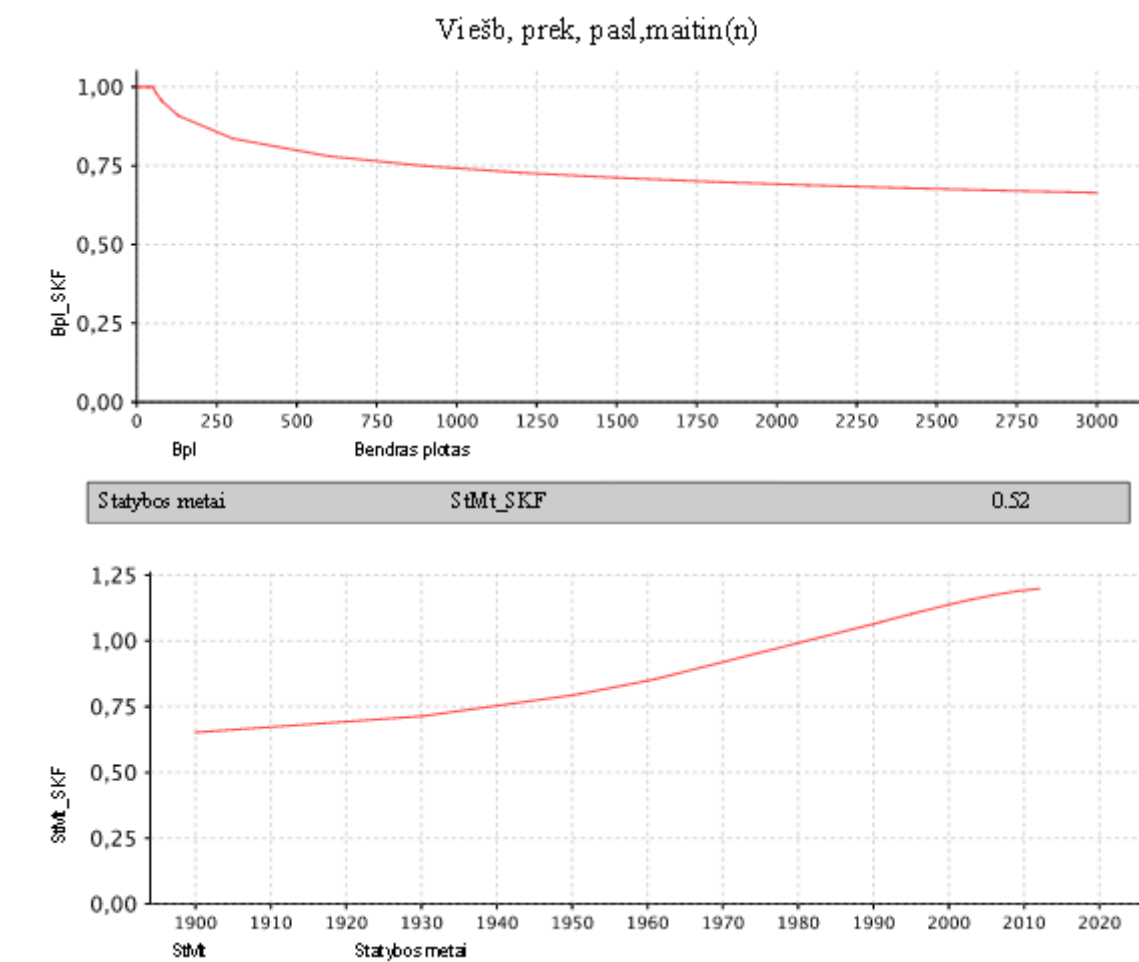
| Sienų medžiagos      |      | Pagrindas: Sn_SKL         |      | Laipsnis: 1.05       |      |
|----------------------|------|---------------------------|------|----------------------|------|
| Akmenbetonis         | 0.92 | Asbestcementis su karkasu | 0.55 | Blokeliai            | 1.0  |
| Gelžbetonio 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  |

| Vieno aukšto arba pirmas |     | Laipsnis: Auk11_BIN |  | Pagrindas: 1.2 |  |
|--------------------------|-----|---------------------|--|----------------|--|
| 1-1                      | 1.0 |                     |  |                |  |

| Nuotekų šalinimas   |     | Laipsnis: Kanal_BIN |     | Pagrindas: 1.05            |     |
|---------------------|-----|---------------------|-----|----------------------------|-----|
| Komunalinis nuotekų | 1.0 | Nėra                | 0.0 | Vietinis nuotekų šalinimas | 1.0 |

| Elektra |     | Laipsnis: El_BIN |     | Pagrindas: 1.09 |  |
|---------|-----|------------------|-----|-----------------|--|
| Yra     | 1.0 | Nėra             | 0.0 |                 |  |

| Bendras plotas |  | Bpl_SKF |  | 0.5 |  |
|----------------|--|---------|--|-----|--|
|----------------|--|---------|--|-----|--|



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

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

$$S = 0,9^{(0,55)} \times 1,00^{(1,15)} \times 1,00^{(1,05)} \times 1,2^{(1,00)} \times 1,05^{(1,00)} \times 1,09^{(1,00)} \times 0,86^{(0,5)} \times 1,035^{(0,52)} \times 2,01 = 2,46 \text{ Eur.}$$

Suskaiciavus vertinamo objekto 1 m<sup>2</sup> vidutinę nuomos 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 nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12**

**MokV - mokesstinė vertė**

**VRV - vidutinė rinkos vertė**

**BnPl - bendras plotas**

**PgPl - pagalbinis plotas**

| Paskirtis: | Prekybos                         |     |
|------------|----------------------------------|-----|
| Drau%      | Draudimo išlaidų procentas       | 0,1 |
| r          | Kapitalizavimo norma             | 12  |
| NTm%       | NT mokesčio išlaidų procentas    | 0,5 |
| Remo%      | Remonto išlaidų procentas        | 2   |
| 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:

$$BP = 2,46 \times (186,07 - 0,00 \times 0,25) \times 12 = 5493 \text{ Eur.}$$

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

$$((5493 \times (80/100)) - (30000 \times (0,5/100) + 29500 \times (0,1/100) + 5493 \times (2/100) + 5493 \times (2/100))) / (12/100) \times 0,90 = 29964 \text{ Eur, suapvalinus} - 30000 \text{ Eur.}$$

**Išvada:** vertinamo 186,07 m<sup>2</sup> bendro ploto (be pagalbinio ploto) 1984 metų statybos vieno aukšto prekybos paskirties plytų mūro pastato, Gedimino g., Eigirdžių mstl., Telšių r. sav., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 30 000 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 Registrų centro direktoriaus įsakymu patvirtintais Telšių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.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 Registrų centro interneto puslapyje [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_obj.jsp](http://www.registrucentras.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 Registrų 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 SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. 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. Seminaro 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. Nekilnojamajo 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 Telšių rajono savivaldybės  
teritorijos nekilnojamojo turto masinio  
vertinimo ataskaitos  
Nr. SVM-46  
1 priedas

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

2018 m. spalio 11 d.

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų 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 Telšių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2018 m. rugsėjo 7 d. buvo paskelbta leidinyje „Telšių žinios“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Telšių rajono 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 Telšių rajono savivaldybės  
teritorijos nekilnojamojo turto masinio  
vertinimo ataskaitos  
Nr. SVM-46  
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“ paprašė Telšių rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

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

Loreta Dūdienė

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

Tomas Ramanauskas