



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registracentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA**

Nr.NSVM-145 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Klaipėdos miesto savivaldybė
Vertinimo data	2020-08-01
Ataskaitos surašymo data	2020-01-01–2020-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (jm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Romas Petrauskas Sandra Kucinienė Indrė Rubežienė

Klaipėda, 2020 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	5
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
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KLAIPĖDOS MIESTO	10
SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	10
2.2. Gyventojų skaičius	11
2.3. Gyventojų migracija	11
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	12
2.5. Įmonių skaičius	13
2.6. Nedarbo lygis	13
2.7. Investicijos	14
2.8. Statybos leidimai	15
2.9. Statinių statistiniai duomenys	16
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	19
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	21
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	21
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	23
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	24
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	26
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	28
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	28
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	28
4.3. Laiko pataisa	29
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	30
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas	30
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	31
4.5. Rinkos modeliavimas	33
4.6. Ekspertinis vertinimas	34
4.7. Modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra	34
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	36
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	36
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	37
5.2.1. Klaipėdos miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	37
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	37
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	38
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	39
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynuų pajamų nustatymas	39
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	41

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	42
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	45
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	48
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.....	53
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	53
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	54
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	56
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	58
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	59
10. PRIEDAI	61
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuju metodu, 22 lapai.	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai.	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas.	
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas.	
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas.	
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 8 lapai.	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelį kaštą ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių mokesčines ir vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. 1R-52 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 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 Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

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

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės vertės galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.).

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

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiente patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomas konkurso ir nuomas ne konkurso būdu organizavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomas“, įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąrašo patvirtinimo“ numatytais atvejais.

▼ 1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

▼ 1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisés aktų pavestas funkcijas.

▼ 1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 063562, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 063558, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Romas Petrauskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A000186);

Indrė Rubežienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A000616);

Sandra Kucinienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175).

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

Lina Kanišauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);

Antanas Tumelionis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas metodininkas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000149);

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

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

Daiwa Wolyniec, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

Rūta Aguarrab, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

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 jmonių, užsienio šalių masinio vertinimo ekspertais, Geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, panaudota Registrų centro ankstesniais metais atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo patirtis. Informacija apie patvirtintas nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Klaipėdos miesto 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.	Klaipėdos miesto 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.	Klaipėdos miesto 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.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
5.	Klaipėdos miesto 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.	Klaipėdos miesto 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
7.	Klaipėdos miesto 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.	Klaipėdos miesto 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.	Klaipėdos miesto 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.	Klaipėdos miesto 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.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Klaipėdos miesto 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.	Klaipėdos miesto 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
14.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-663 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Klaipėdos apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01

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

2020 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2020 m. sausio 1 d. – 2020 m. gruodžio 1 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 – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita pateikti vertinimo ataskaitos 6 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas – pateikiamas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KLAIPĖDOS MIESTO

SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

▼ 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).



M 1:1.500.000

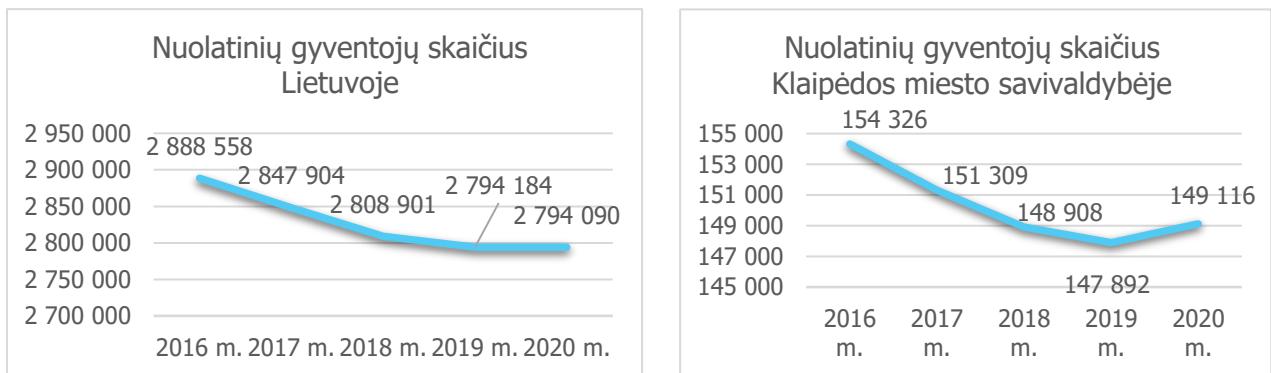
Klaipėdos miestas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje. Klaipėdos miesto savivaldybės teritorija 2.1 paveiksle pažymėta pasvirus brūkšniais. Miestas vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje, pietuose ir rytuose – su Klaipėdos rajono savivaldybe. Klaipėdos miesto savivaldybės ir Klaipėdos apskrities centras – Klaipėdos miestas. Tai trečias pagal dydį Lietuvos miestas, stambus šalies transporto mazgas, kuriame susijungia jūros, sausumos ir geležinkelio keliai. Bendras miesto plotas – 9 800 ha (0,15 proc. šalies teritorijos ploto). Miestas užima labai patogią geografinę padėtį Baltijos jūros regione. Tai neužšalantis uostas prie Baltijos jūros ir Kuršių marių. Per miestą pratekanti Danės upė dalina jį į dvi dalis. Atstumas nuo Klaipėdos m. iki Vilniaus m. - 320 km, iki Kauno m. – 220 km, iki Palangos m. – 28 km.

¹ Adresu registro 2020 m. duomenys.

▼ 2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis², 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiamą natūralią gyventojų kaitą – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁴

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 149 116 gyventojai, t. y. 1224 gyventojais (0,8 proc.) daugiau nei 2019 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima nedidelis gyventojų skaičiaus didėjimas. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje sumažėjo 5210 gyventoju (3,4 proc.).

▼ 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.

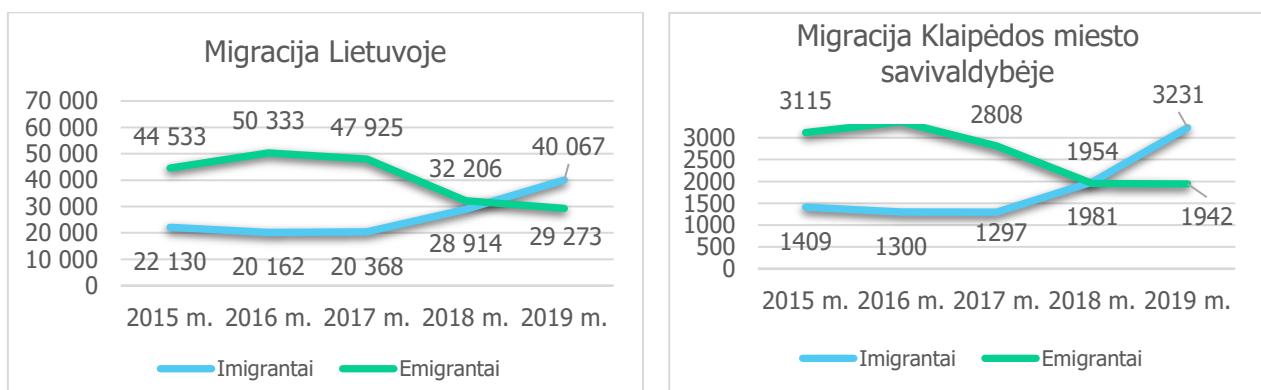
² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

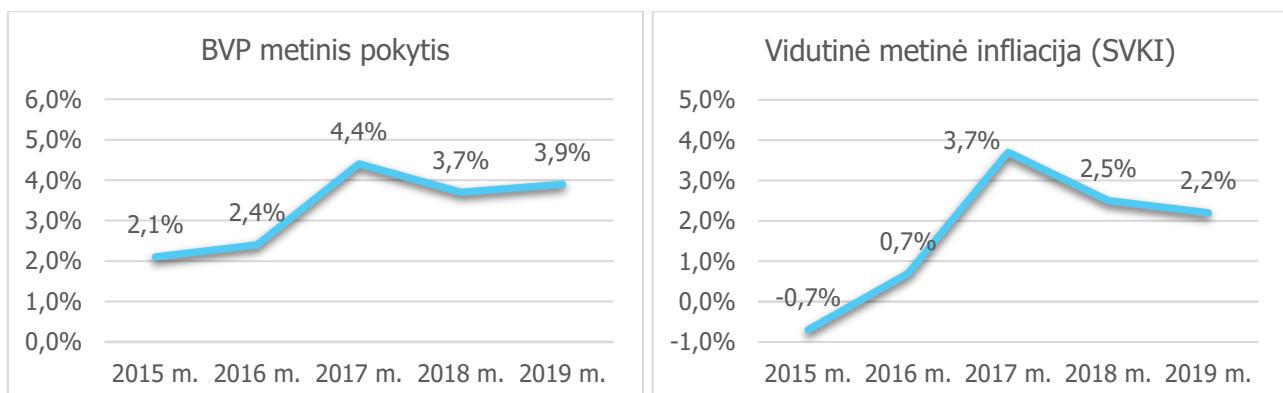


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁷

Klaipėdos miesto savivaldybėje, migracijos saldo 2015–2018 m. laikotarpiu buvo neigiamas. 2019 m. migracijos saldo teigiamas, iš savivaldybės emigravo 1942 asmenys, imigravo 3231 asmuo.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartą augimą.⁸ Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2019 m. augo 3,9 proc. Lietuvos ekonomikos augimą labiausiai skatino namų ūkių vartojimas ir investicijos. Didelis atlyginimų kilimas ir nedidelis inflacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.¹⁰



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹¹

Pagal Europos Sajungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiajų dalį inflacijos praėjusiais metais lėmė stabiliu vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos.

⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁸ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29].

Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁰ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29].

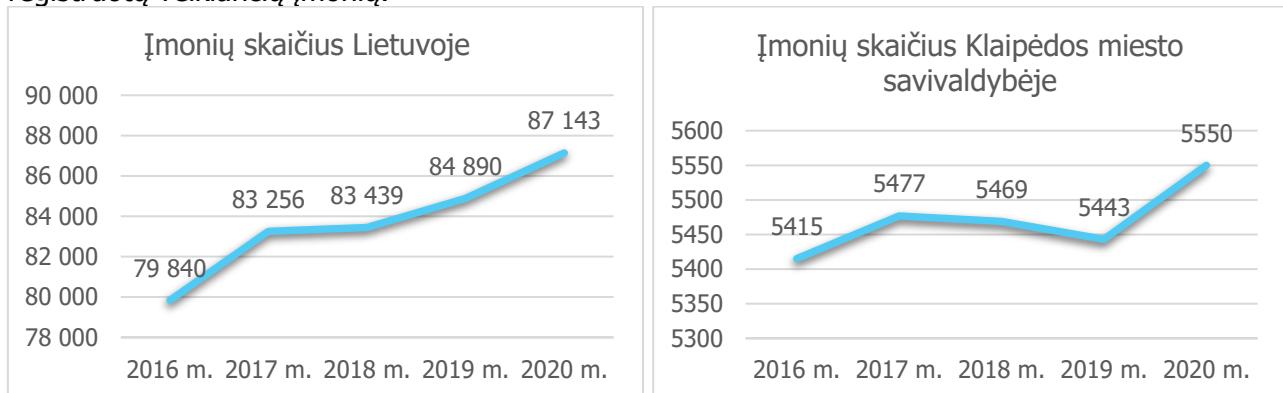
Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilo sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.¹²

▼ 2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹³, 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuse – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje įregistruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁴

Klaipėdos miesto savivaldybėje, 2020 m. pradžioje buvo įregistruotos 5550 įmonės (107 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 59742 darbuotojai. Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (63,7 proc.), kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai ir mažos įmonės (17,8 proc.) kuriose dirbo nuo 5 iki 9 darbuotojų. Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 18,5 proc., bet jose dirba 78,0 proc. visų mieste įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

▼ 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁵, Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniai punktais – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis įregistruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.¹⁶

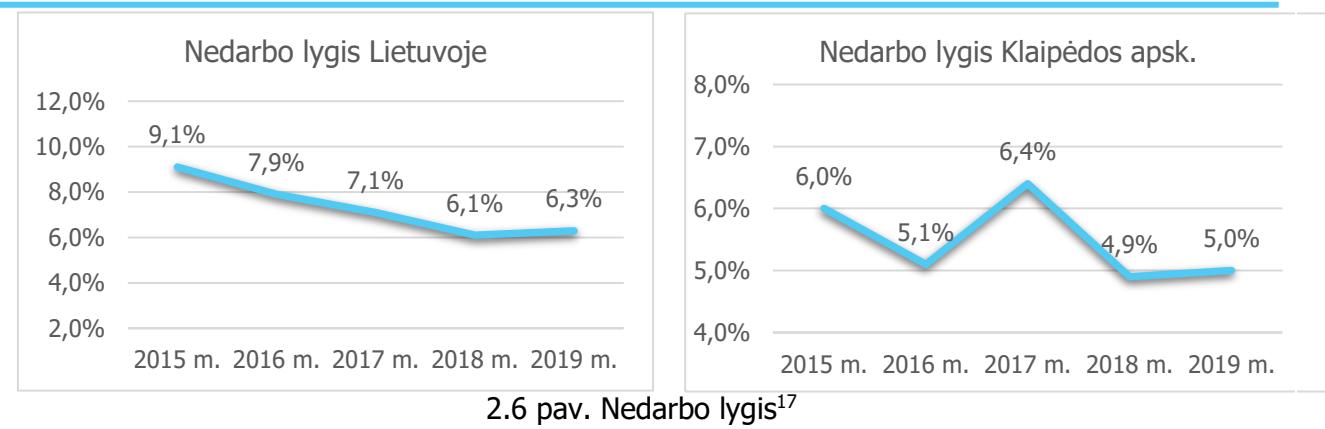
¹² Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁴Ibid.

¹⁵Ibid.

¹⁶Ibid.



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁷

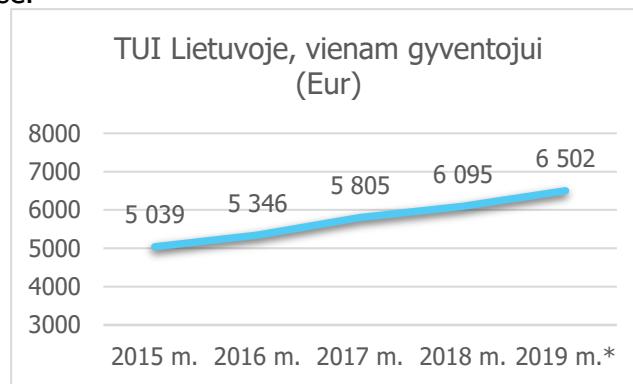
Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis apskrityje per metus padidėjo 0,1 procentinio punkto nuo 4,9 proc. 2018 m. iki 5,0 proc. 2019 m. Klaipėdos mieste 2019 m. buvo registruota 6,4 tūkst. bedarbių, tai sudaro 7,1 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 6,5 proc.).

2019 m. Klaipėdos apskrityje buvo 155 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (69,5 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 18,3 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 5,2 proc., statyboje – 7,0 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹⁸, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2019 m. pabaigoje buvo 6 502 Eur arba 6,7 proc. didesnės nei prieš metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 102,78 mln. Eur), Estija (investuota 2 893 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 514,11 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 310,92 mln. Eur), Kipras (investuota 1 250,61 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 090,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2018 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (14 755 Eur), Telšių (4 015 Eur), Klaipėdos (3 970 Eur), Kauno (3 543 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹⁹

¹⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁸ Ibid.

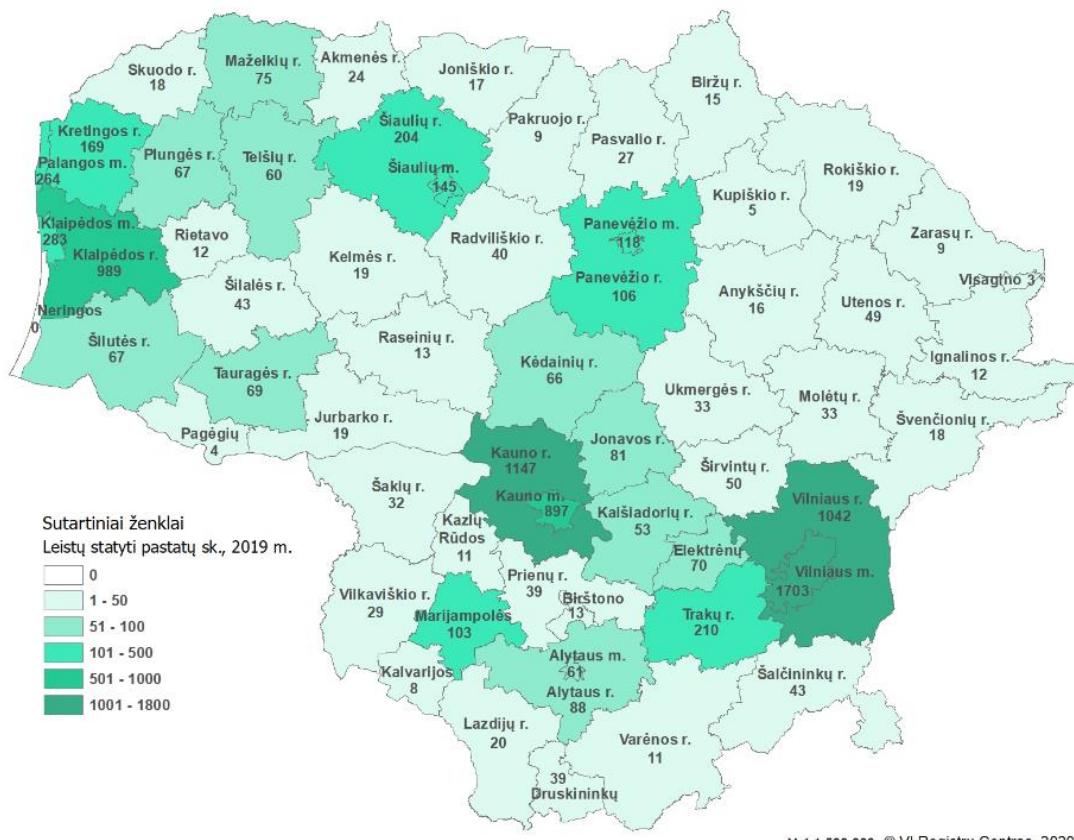
¹⁹ Ibid.

* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu néra paskelbės 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. Klaipėdos miesto savivaldybėje TUI sudarė 6431 Eur vienam gyventojui, tai yra 194 Eur daugiau nei 2017 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 6237 Eur. Miestui 2018 metais teko 6095 Eur).

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁰, 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta jrengti 15 374 butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528 individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamuųjų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m², t.y. 3,9 proc. mažesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).²¹



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²²

Klaipėdos mieste 2019 metais leista statyti 283 gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus. Pagal 2019 m. išduotus statybos leidimus planuojami 238 gyvenamieji pastatai (iš jų 219 vieno ir dviejų būstų pastatai) ir 45 negyvenamieji.

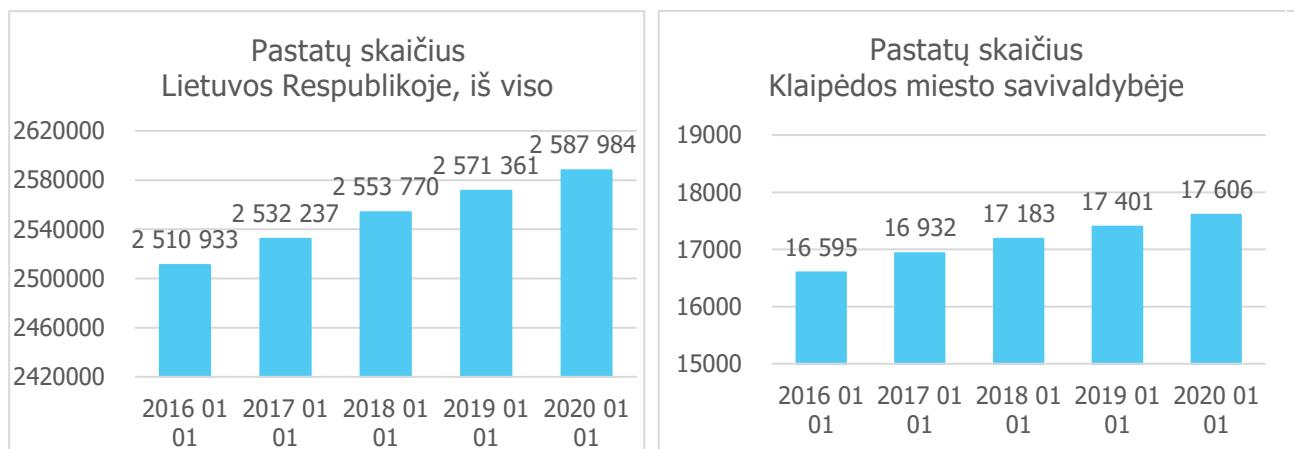
¹⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

2.9. Statinių statistiniai duomenys

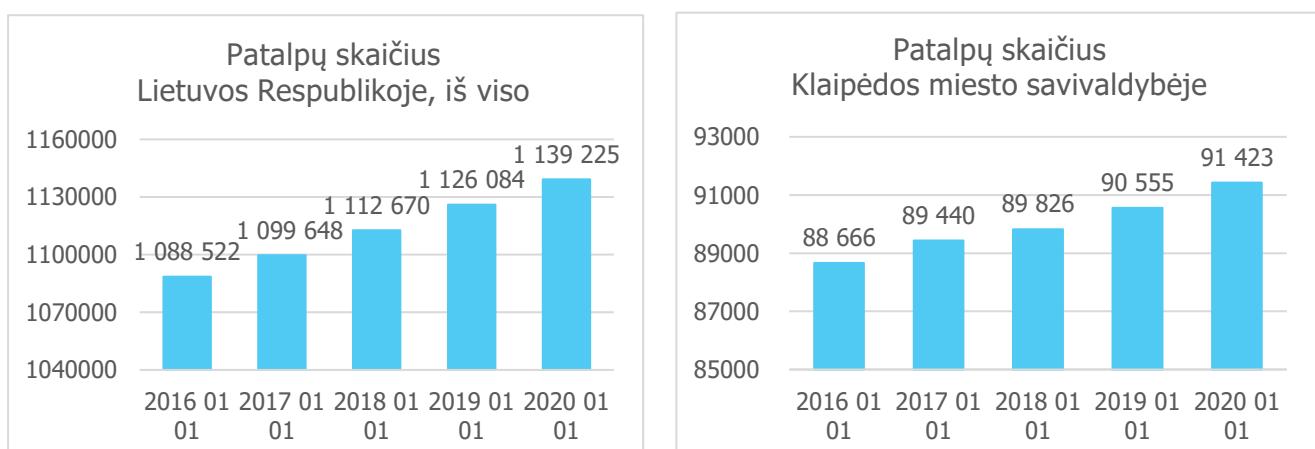
Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²³

Registrų centro duomenimis, 2020-01-01 Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 17 606 pastatai, tai yra 205 pastatais (1,18 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1011 pastatų (6,09 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis fiksuojamas 2020 metų pradžioje, didžiausias – 337 pastatai (2,03 proc.) – 2017 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

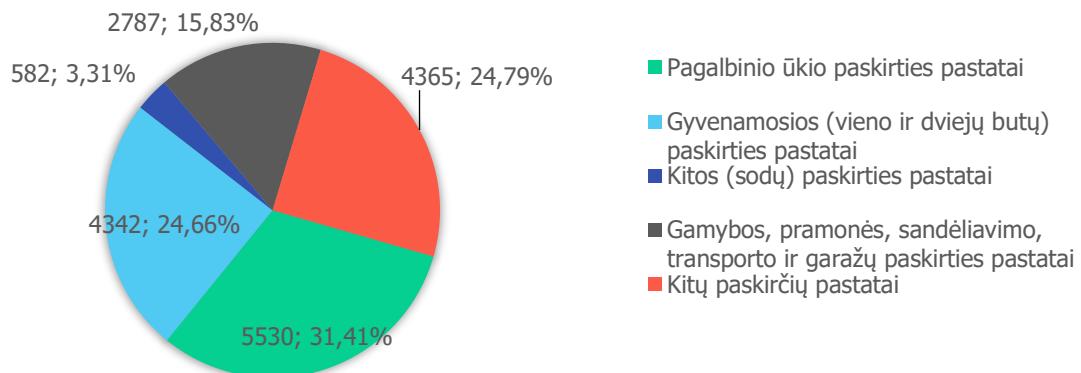


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁴

²³ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

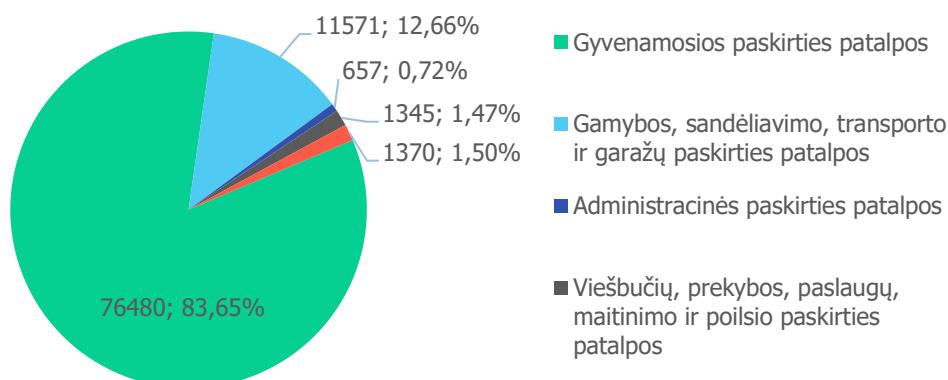
²⁴ Ibid.

Registru centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruota 91 423 patalpų, tai yra 868 patalpomis (0,96 proc.) daugiau nei prieš metus ir 2 757 patalpomis (3,11 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 386 patalpos (0,43 proc.) fiksuojamas 2018 m. sausio 1 d., didžiausias – 2020 m. pradžioje.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁵

Registru centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 5530 (tai sudaro 31,41 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 4342 (24,66 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 582 (3,31 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 2787 (15,83 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 24,79 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltinamių) paskirties pastatų – 53 (0,30 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 644 (3,66 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių) paskirties pastatų – 2065 (11,73 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 698 (3,96 proc.), administracinių paskirties pastatų – 496 (2,82 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 270 (1,53 proc.), gyvenamosios (įvairiomis socialinėmis grupėmis) paskirties pastatų – 61 (0,35 proc.), gydymo paskirties pastatų – 78 (0,44 proc.).

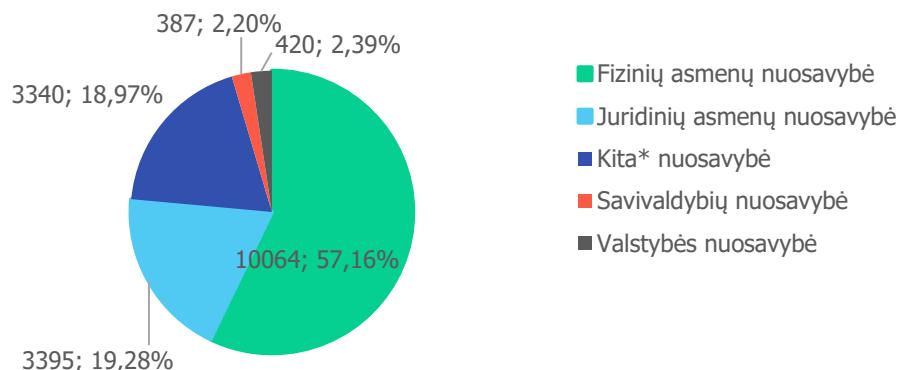


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁶

²⁵ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys

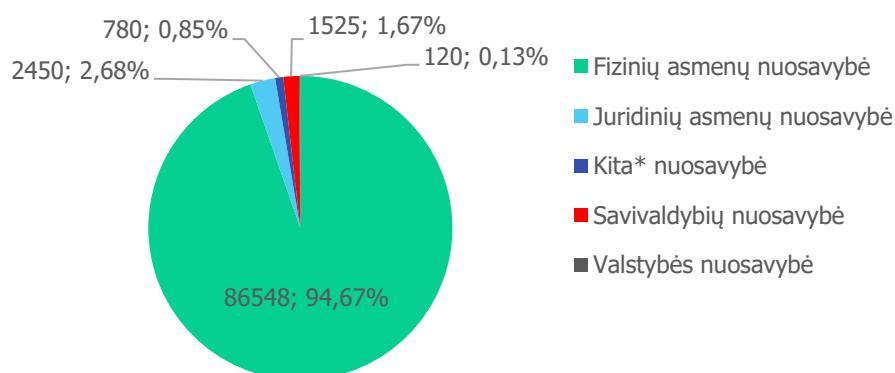
²⁶ Ibid.

Registrų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamujų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 76293, gyvenamosios (gyvenamujų patalpų) paskirties patalpų – 110, gyvenamosios (ivairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 77 (tai sudaro 83,65 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamujų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 11571 (12,66 proc.), administracinių paskirties patalpų – 657 (0,72 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 1345 (1,47 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 804 (0,88 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 58 (0,06 proc.), gydymo paskirties patalpos – 202 (0,22 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 306 (0,33 proc.).



2.13 pav. Pastatų Klaipėdos miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.²⁷

Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Klaipėdos m. savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 10064 pastatai arba 57.16 proc. visų įregistruotų (17606) pastatų; juridiniams asmenims – 3395 pastatai (19,28 proc.), valstybės nuosavybė – 420 pastatų (2,39 proc.), savivaldybių nuosavybė – 387 pastatai (2,20 proc.), kita nuosavybė – 3340 pastatų (18,97 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Klaipėdos miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.²⁸

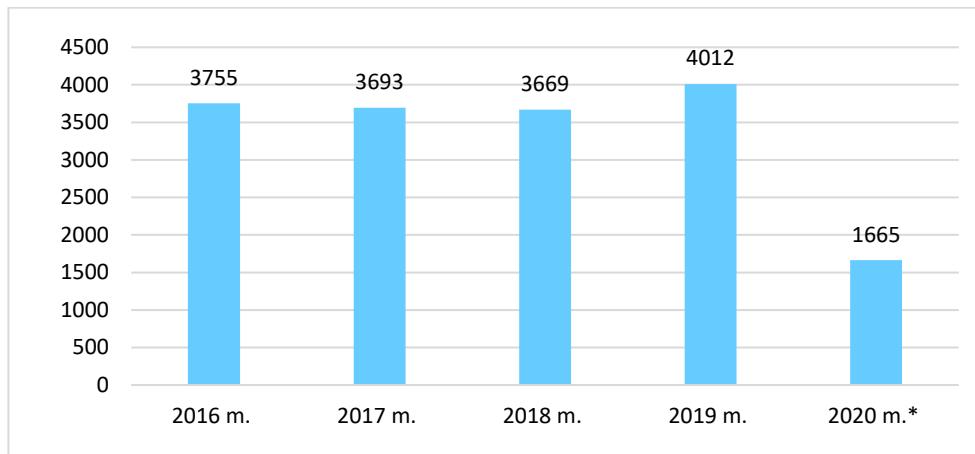
* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

²⁷ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

²⁸ Ibid.

Registrų centro duomenimis, patalpos Klaipėdos miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 86548 patalpos (94,67 proc.), juridiniams asmenims – 2450 patalpų (2,68 proc.), valstybės nuosavybė – 120 patalpų (0,13 proc.), savivaldybių nuosavybė – 1525 patalpos (1,67 proc.), likusią dalį – 780 patalpų (0,85 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (91423) savivaldybėje) - sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

▼ 2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



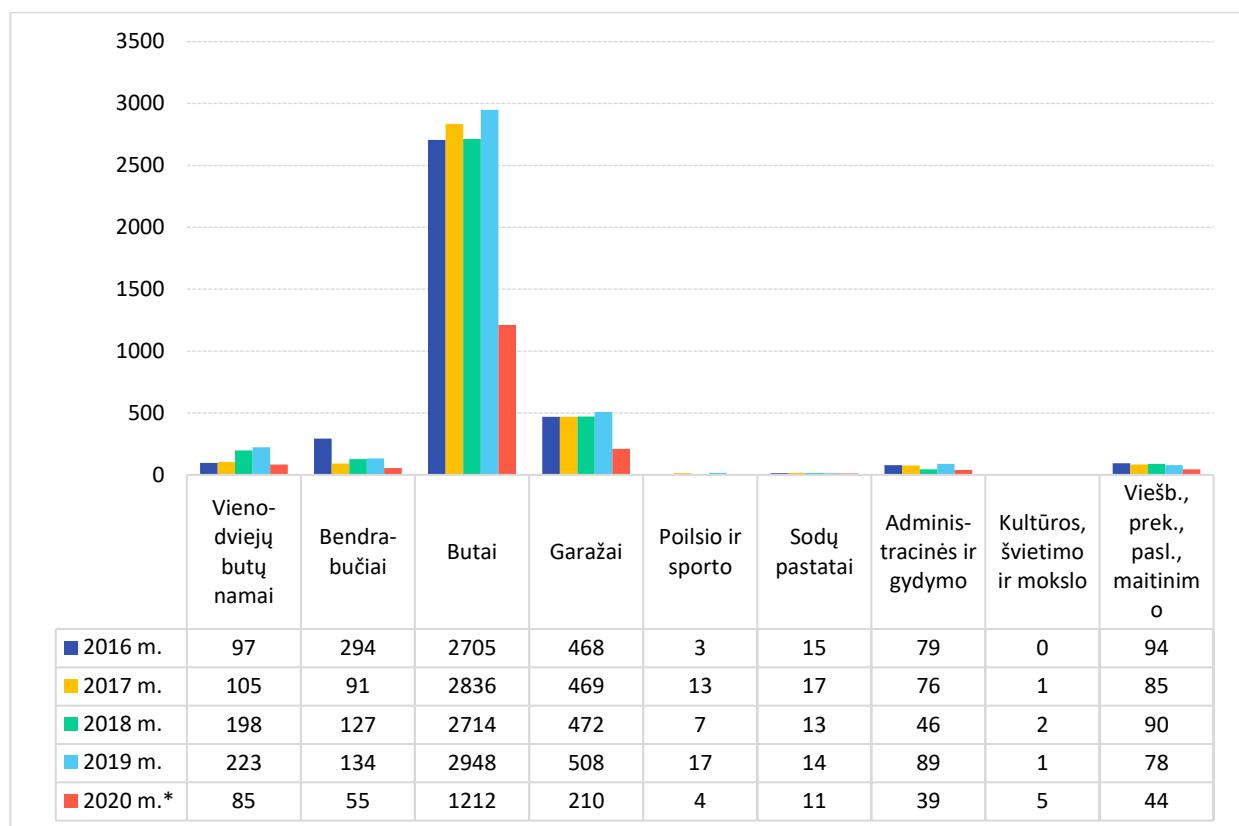
2.15 pav. 2016–2020* m. Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**²⁹

Klaipėdos miesto savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m., mažiausiai – 2018 m. 2019 m. perleista net 9,35 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2018 m. 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

²⁹ Registrų centras. Vilnius, 2020. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.



2.16 pav. 2016–2020* m. Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³⁰

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 16794 nekilnojamomo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai, bendrabučiai ir garažai.

2019 m. daugiausia parduota butų – 2948, tai yra 8,62 proc. daugiau nei 2018 m., kai buvo perleisti 2714 butų. Taip pat padidėjo pirkimo–pardavimo sandoriais perleistų vieno – dviejų butų namų skaičius 2019 m. – 223, tai 12,26 proc. daugiau nei 2018 metais. Klaipėdos mieste aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamomo turto objektų rinka: 2019 m. perleisti 508 garažai, 2018 m. – 472, 2017 m. – 469 garažai. 2019 m. perleista 134 bendrabučių paskirties objekty, 14 sodų pastatų. Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamomo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusią sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 4-5 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamomo turto objekty.

³⁰ Registru centras. Vilnius, 2020. Nekilnojamomo turto registro duomenų bazės duomenys.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamasis turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirčių grupes. Paskirčių grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigtu 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, vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomas turto vertintojui. Turto vertintojas turi pasižymeti 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 neigiamą).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamajį turtą masinio vertinimo būdu 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 – nekilnoamojo 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 nekilnojamaji turtą masinio vertinimo būdu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

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

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnoamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai ir verčių zonas, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnoamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydži (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnoamojo turto kadastro, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto)

vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

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

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

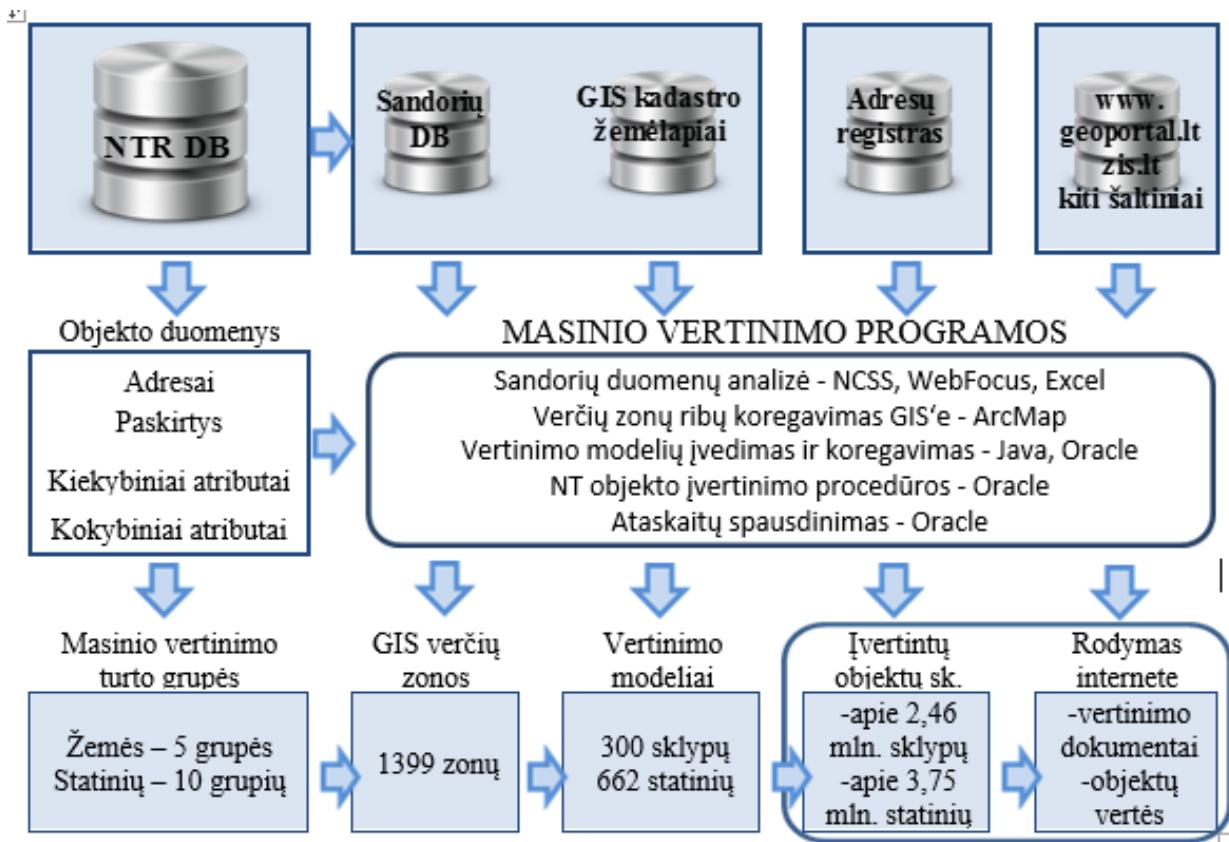
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

▼ 3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisykliės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonoje 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 nebuvinę;
4. vienodą sandorių laiką.

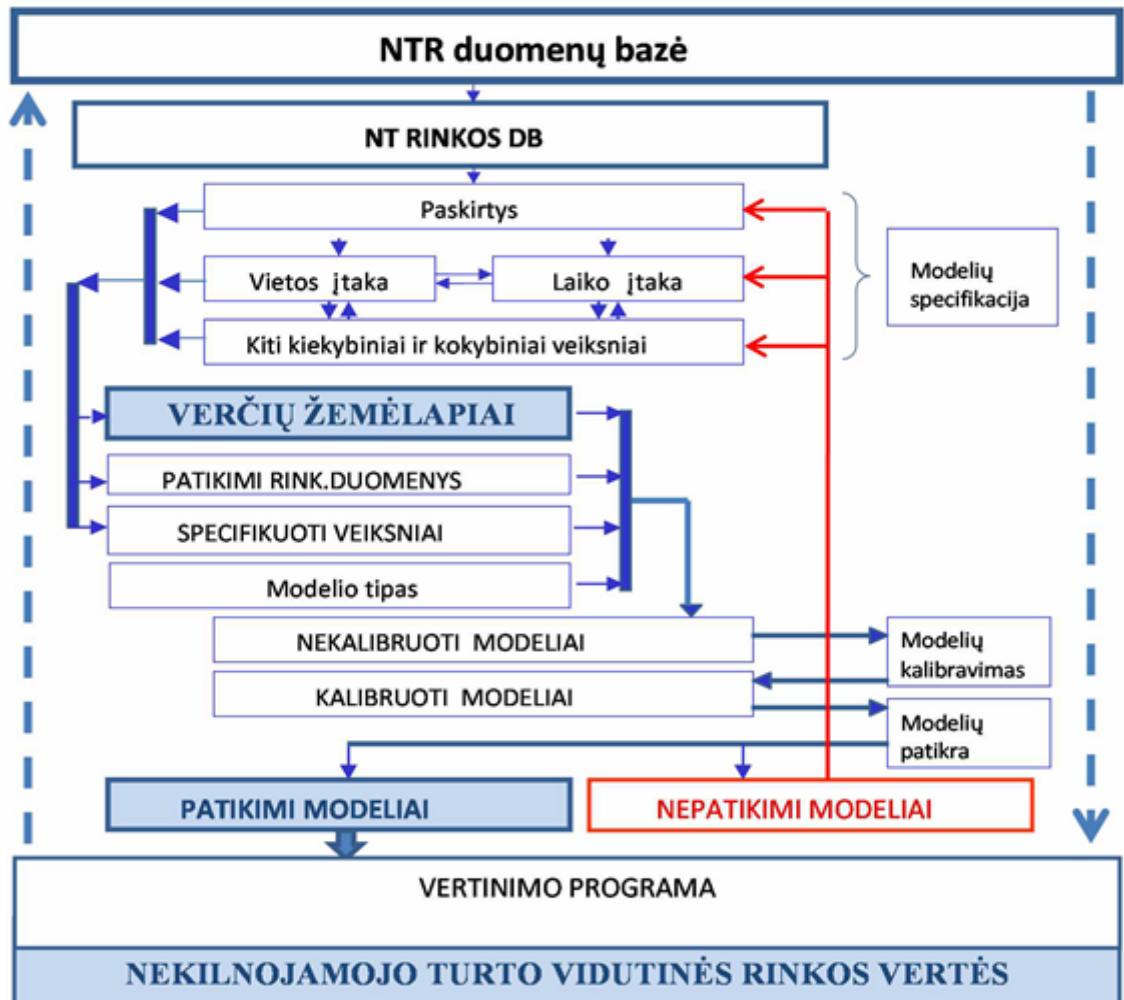
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietas įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietas įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumazinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisykliės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyste.

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsiskaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypi nuo vidurkio:

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

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

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

Koreliacinė analizė rodo, kiek yra reikšmingas ryšys tarp dviejų arba daugiau statistiškai vienas su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar 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 (nebuviama) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

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

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

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

Regresinė analizė leidžia apibrėžti santykį tarp dviejų 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 neesminią priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys virsta funkciu. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

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

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

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamuju reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lytyje.

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

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

čia \hat{S}_i , – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą lyginamuju 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 masiniams vertinimui panaudota Registrų centro nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje 2016–2020* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir garažų sandorių, atitinkamai 13088 ir 2805 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto paskirčių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Klaipėdos miesto savivaldybės 2016–2020* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniams vertinimui

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai	605	3	3650	648	378	591
Butai	13088	1	3500	939	322	915
Bendrabučiai	749	2	2026	650	322	585
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	391	8	4195	891	572	822
Administracinė ir gydymo	308	1	2478	800	444	760
Garažai	2805	3	3746	168	131	147
Kultūros ir mokslo	9	78	1321	591	410	464
Poilsio ir sporto	42	209	2722	1522	618	1449
Sodų pastatai	64	51	970	434	215	389
Pagalbinio ūkio pastatų	1570	1	1067	31	53	22
Patalpų	28	26	573	129	148	75

* Sandoriai įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

▼ 4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamas nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2020 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 taikomi šie metodai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klaipėdos miesto savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamomo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinių ir gydymo; garažų; kultūros ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2020-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

▼ 4.4. Vietos įtakos įvertinimas

▼ 4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

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

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

Zemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Klaipėdos miesto 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 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio zemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių žemėlapiio ir verčių aptarimo metu.

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

Verčių zonomiems sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonas sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

1. *Nekilnojamojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidas vandenis, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančią 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 rekreaciniu naudojimo pobūdžio teritorijos dalis (sodininkų bendrijos sodai, miestelis ir kita).*

3. *Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamujų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkiniių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalu ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.*

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

GIS taikomojoje programe suformavus verčių zonas ir parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuoti parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas

objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytyų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atliki verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonas*; žemėlapje identifikavus pageidaujamą vietą.

Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas vertinimo ataskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

▼ 4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaškinimas

Klaipėdos miesto savivaldybėje sudarytos 35 verčių zonas.

20.1 verčių zona. Seniausi miesto rajonai, kuriuose pačios aukščiausios nekilnojamojo turto vertės. Ši zona problemiškiausia masinio vertinimo požiūriu, nes rinkos vertės skiriasi labai dideliu intervalu. Tuščių žemės sklypų yra labai mažai. Teritorija aprūpinta visomis komunikacijomis. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje lyginant su gretimomis teritorijomis yra paklausiausias ir didžiausios jo pardavimo kainos, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą vertės zoną.

20.2 verčių zona. Tai senamiesčio pakraštys. Teritorija tankiai užstatyta, tuščių sklypų nedaug. Žemės sklypų kainos, lyginant su centrine senamiesčio dalimi, žemesnės, tačiau lyginant su kita, šalia esančiai teritorija, aukštesnės. Didesnis skirtumas tarp komercinės paskirties žemės sklypų.

20.3 verčių zona. Gyvenamieji rajonai ir poilsio zonas, išsidėsčiusios šiaurinėje miesto dalyje palei Baltijos jūros pakrantę. Tai rekreacinė zona, kurioje ribotai vykdoma individualių gyvenamuju namų statyba. Gyvenamosios paskirties žemės sklypai, pastatai ir patalpos šioje zonoje yra vieni iš brangiausių Klaipėdoje. Teritorija aprūpinta visomis komunikacijomis. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra didesnis negu šalia esančioje verčių zonoje Nr. 20.4, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

20.4 verčių zona. Melnragės gyvenvietė. Gyvenamieji rajonai ir poilsio zonas, išsidėsčiusios šiaurinėje miesto dalyje palei Baltijos jūros pakrantę. Teritorija, lyginant su 20.5 verčių zona, yra arčiau Klaipėdos uosto, todėl nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje mažesnės, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

20.5 verčių zona. Girulių gyvenvietės dalis, atskirta geležinkelio nuo jūros pusės. Dauguma žemės sklypų yra gyvenamosios paskirties. Teritorija aprūpinta tik dujotiekiniu. Sklypų kainai neigiamą įtaką daro šalia esantis geležinkelis ir televizijos bokštas. Žemės sklypų kainos šioje teritorijoje mažesnės už šalia esančios 20.3 zonos sklypų kainas, todėl ši teritorija išskirta į atskirą 20.5. žemės vertės zoną.

20.6 verčių zona. Teritorija, apimanti žemės sklypus, išsidėsčiusius iš abiejų pusų Taikos prospektu - vienos iš pagrindinių Klaipėdos gatvių. Zona prasideda nuo senamiesčio ir tėsiasi iki Baltijos prospektu. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje lyginant su gretimomis teritorijomis yra paklausesnis, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą vertės zoną. Didelę įtaką nekilnojamojo, ypač komercinės paskirties, turto kainoms turi šioje teritorijoje esantis prekybos ir pramogų centras "Akropolis".

20.7 verčių zona. Tai verčių zonas 20.6 tėsinys. Kadangi sklypai šioje zonoje daugiau nutolę nuo miesto centro, tai sklypų kainos, lyginant su 20.6 verčių zona, yra mažesnės, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

20.8 verčių zona. Tai rajonas šiaurinėje miesto dalyje, išsidėsčiusioje išilgai Liepojos plento, rytinėje dalyje ribojama Danės upės, vakarinėje – Pajūrio regioninio parko, geležinkelio atskirta nuo likusios miesto dalies. Šioje zonoje -populiariausi individualių namų kvartalai, sukonzentruotos mokslo ir gydymo įstaigos. Lyginant su šalia esančia verčių zona 20.22, šioje zonoje nekilnojamojo tarto kainos didesnės.

20.9 verčių zona. Prestižinis homogeniškas gyvenamujų mūrinų daugiabučių namų kvartalas miesto šiaurinėje dalyje. Palyginus aukštostos butų kainos, lyginant su kitais "miegamaisiais" rajonais, kurias šiame rajone nulemia šiuolaikinis butų išplanavimas ir patogi padėtis. Rajonas išsidėstęs šalia miesto parko, patogus susisiekimas su pajūrio pliažais ir miesto centru. Individualių, gyvenamosios

paskirties sklypų nėra. Atlikus rinkoje parduoto nekilnojamojo turto rinkos kainų analizę šioje teritorijoje nustatytas aukštesnis kainų lygis negu gretimoje verčių zonoje Nr. 20.8, ir mažesnis negu verčių zonoje Nr. 20.2, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

20.10 verčių zona. Labai nevienalytis rajonas tiek savo užstatymo pobūdžiu, tiek statinių paskirtimi ir statybos metais. Tai daugiabučių namų kvartalas. Nekilnojamasis turtas šioje zonoje yra paklausus, nes rajonas išsidėstęs visai šalia centro, todėl nekilnojamojo turto kainos didesnės, lyginant su šalia, toliau nuo miesto centro esančiomis zonomis.

20.11 verčių zona. Zona, savo užstatymo pobūdžiu bei sklypų kainomis panaši į 20.10 verčių zoną. Šias verčių zonas skiria verčių zona 20.6, kurioje nekilnojamojo turto kainos didesnės.

20.12 verčių zona. Tai nedidelis, nuošalus rajonas, Klaipėdos rytinėje dalyje. Yra daugiabučių ir individualių gyvenamujų namų, rytinėje rajono dalyje - sodininkų bendrija. Lyginant su 20.10 verčių zona, šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos mažesnės.

20.13 verčių zona. Šioje zonoje vyrauja daugiabučių namų kvartalai įvairių metų statybos, įvairių sienų medžiagų, su prekybos centrais ir socialinės paskirties objektais. Pagrindinis traukos objektas – naujoji turgavietė. Nekilnojamojo turto kainos, lyginant su arčiau centro esančiomis teritorijomis – mažesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.14 verčių zona. Tai daugiabučių gyvenamujų namų rajonas. Namai statyti 1970 - 1980 metais. Yra keletas naujos statybos namų. Privačių sklypų nedaug. Iš jų didesnioji dalis komercinės paskirties. Atlikus rinkoje parduoto nekilnojamojo turto rinkos kainų analizę šioje teritorijoje nustatytas aukštesnis kainų lygis negu gretimoje verčių zonoje 20.16 ir mažesnis negu verčių zonoje 20.7, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną

20.15 verčių zona. Tai naujausi gyvenamujų daugiabučių namų rajonai miesto pietinėje dalyje. Formuojami ir parduodami sklypai komerciniai paskirčiai, bei daugiabučiams namams statyti. Lyginant su šalia esančiomis 20.16 ir 20.14 verčių zonomis, šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos didesnės.

20.16 verčių zona. Šie rajonai labiausiai nutolę nuo miesto centro. Nors daugiabučiai gyvenamieji namai yra nauji, gero išplanavimo, tačiau dėl rajono vietas, nekilnojamojo turto vertės lygis yra žemesnis, lyginant su arčiau centro esančiomis teritorijomis, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.17 verčių zona. Tai miesto pietinio pakraščio dalis, išsidėsčiusi abipus Taikos prospektu. Rajonas mažai užstatytas, tačiau šiuo metu ruošiami detalieji planai dėl jo užstatymo. Nekilnojamojo turto vertės mažesnės, lyginant su arčiau centro esančiomis teritorijomis, tačiau didesnės, lyginant su pietinėje miesto dalyje esančia teritorija, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.18 verčių zona. Rajonas esantis šalia uosto teritorijos, pietinėje miesto dalyje. Labai nevienalytis rajonas tiek savo užstatymo pobūdžiu, tiek statinių paskirtimi ir statybos metais. Yra ir daugiabučių namų ir gana didelių, pramoninės paskirties objektų. Nekilnojamojo turto kainos, lyginant su šalia esančia verčių zona 20.13, mažesnės.

20.19 verčių zona. Nedidelis, nuošalus rajonas tarp šiaurinės Jūrų uosto teritorijos ir geležinkelio. Rajonas užstatytas daugiabučiais ir individualiaisiais gyvenamaisiais namais. Tuščių, neužstatytų sklypų nėra. Neigiamą įtaką nekilnojamojo turto kainoms šioje zonoje daro netoli ese įsikūrės jūrų uostas.

20.20 verčių zona. Zona palei Danės upę ir geležinkelį. Pagrindą sudaro pramonės paskirties žemės sklypai. Zonos centre yra nedidelės sodininkų bendrijos mėgėjų sodo žemės sklypai.

20.21 verčių zona. Zona specifinė, sudaro Jūrų uosto teritorija. Vyrauja pramoninės, sandėliavimo administracinės paskirties pastatai. Šioje zonoje susitelkusios svarbiausios jūrinės pramonės ir transporto įmonės. Žemės sklypų pardavimų šioje zonoje nevyksta, žemė pramoninės paskirties.

20.22 verčių zona. Šis rajonas 1995 m. prijungtas prie Klaipėdos miesto teritorijos. Buvusi nedidelė gyvenvietė šiuo metu greitai plečiasi. Šiuo metu didžioji teritorijos dalis užstatoma individualiaisiais gyvenamaisiais namais. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra didesnis negu šalia esančioje verčių zonoje Nr. 20.23 ir mažesnis negu verčių zonoje Nr. 20.8, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną

20.23 verčių zona. Tai mažai apgyvendinti rajonai ir tuščios (neuzstatyti) teritorijos, kurių pagrindą sudaro prie Klaipėdos miesto 1995 metais naujai prijungtos teritorijos. Šiose teritorijose nėra išvystytos infrastruktūros, jų užstatymas numatytas tik perspektyviniuose miesto planuose. Nekilnojamomo turto kainos, lyginant su šalia esančiomis teritorijomis – mažesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.24 verčių zona. Zonos pagrindą sudaro nedidelis individualių ir daugiabučių namų rajonas rytinėje miesto dalyje, 1995 metais prijungtas prie Klaipėdos ir rajonai prisišleję prie jo.

20.25 verčių zona. Tai senų individualių namų rajonas, įsikūręs šalia pramoninio rajono. Šiame rajone stovi seni individualūs namai, jvairios dirbtuvės, garažai, smulkaus verslo įmonės. Gyvenamujų namų rajonas be miesto komunikacijų. Nekilnojamomo turto kainos, lyginant su šalia esančiomis teritorijomis – mažesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.26 verčių zona. Tai senas pramoninis rajonas. Žemės sklypų rinka nėra didelė. Dauguma sklypų dideli, užstatyti pramoninės paskirties objektais.

20.27 verčių zona. Tai laisvai ekonominei zonai skirta teritorija. Vyrauja pramoninės paskirties žemės sklypai.

20.28 verčių zona. Toliausiai nuo miesto centro nutolusi gyvenvietė, 1995 m. prijungta prie Klaipėdos miesto teritorijos. Pagrindą sudaro gyvenamosios paskirties užstatyti žemės sklypai. Yra keletas komercinės bei pramoninės paskirties sklypų.

20.29 verčių zona. Į šią zoną patenka neužstatyta Labrenciškių dalis bei Girulių miško teritorija, per kurią eina geležinkelis. Žemės sklypų šioje zonoje nedaug.

20.30 verčių zona. Tai zona, kurią nuo likusios miesto dalies atkerta Kuršių marių. Joje vyrauja komerciniai pastatai. Gyvenamosios paskirties pastatų šioje zonoje mažai. Rinkos praktiskai nėra. Žemė – valstybinė. Tai daugiausia poilsiu skirta zona. Nekilnojamomo turto vertę šioje zonoje įtakoja visai kiti veiksnių, negu kitose Klaipėdos miesto zonose. Skaičiuojant turto rinkos vertę buvo vadovautasi 4 zonos (Melnragės) ir Neringos miesto nekilnojamomo turto rinkos tyrimo duomenimis.

20.31 verčių zona. Tai patraukli savo vieta pramoninės – komercinės paskirties zona, kurioje senų gamyklių teritorijoje pastatyti komerciniai objektai. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną dėl joje vyraujančių žemės sklypų ir pastatų paskirties – tai pramoninis/komercinis rajonas.

20.32 verčių zona. Tai piečiausia Klaipėdos miesto dalis, kurios vystymas numatytas tik miesto perspektyviniuose planuose. Dauguma įregistruotų žemės sklypų yra žemės ūkio paskirties.

20.33 verčių zona. Tai rajonas šiaurinėje miesto dalyje, išsidėsčiusioje išilgai Liepojos plento kairiaja puse. Ši teritorija mažai užstatyta, vos kelios sodybos. Lyginant su šalia esančia verčių zona 20.8, šioje zonoje nekilnojamomo turto kainos mažesnės.

20.34 verčių zona. Klaipėdos miesto rytinė dalis, ribojasi su Klaipėdos rajono savivaldybe. Teritorija mažai užstatyta. Dėl nepakankamo infrastruktūros išvystymo, didesnio nuotolio nuo miesto centro žemės sklypai yra mažiausiai paklausūs.

20.35 verčių zona. Tai pramoninis – komercinis rajonas, kurį nuo miesto centrinės dalies skiria Šilutės plentas. Gyvenamosios paskirties pastatų šioje zonoje nėra. Žemės sklypai užstatyti pramoniniai arba komerciniai pastatai. Lyginant su šalia esančia patrauklesne verčių zona 20.31, šioje zonoje nekilnojamomo turto kainos mažesnės.

4.5. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamomo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamomo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, taikoma nejvertintų rinkos segmentų vertės parametrams nustatyti.

Nekilnojamomo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomas. Taikant nekilnojamomo turto rinkos analizę, nustatyta priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomas kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtinį turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas nejvertintos 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 paskirčių grupės nekilnojamojo turto sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių pardavimo kainų 1 m^2 medianos ir bendrabučių sandorių pardavimo kainų 1 m^2 medianos, yra 30.5 proc. Taigi sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatytio koeficiente 0,695.

Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonas Nr.	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m^2 mediana, Eur	Bendrabučių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m^2 mediana, Eur	Koeficientas
20.1	1408	970	0.689
20.11	1180	820	0.695
20.13	856	606	0.708
20.14	924	635	0.687
Koeficientų vidurkis:			0,695

▼ 4.6. Ekspertinis vertinimas

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

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

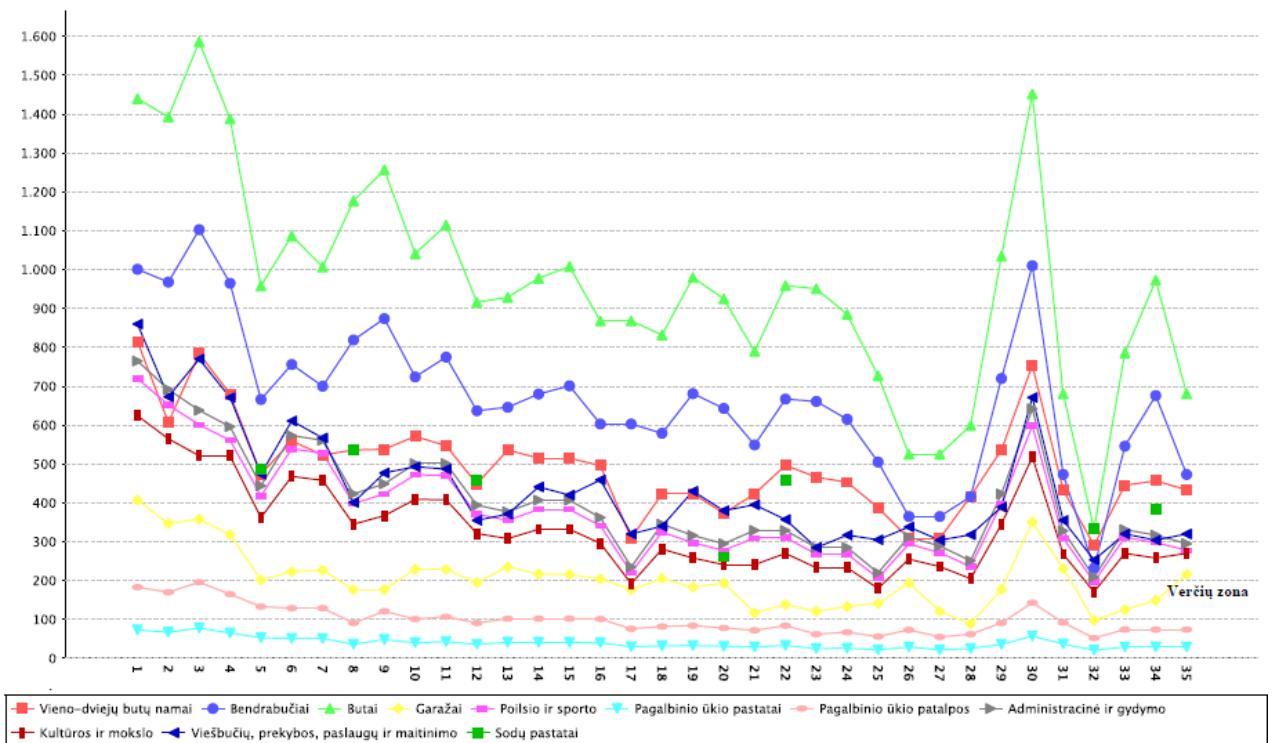
▼ 4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

Klaipėdos m. sav.

Pastatų 1 m², pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m³ vertės pagal verčių zonas

Vertė, Eur



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Klaipėdos miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

▼ 5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

▼ 5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatas. Poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų (patalpų) nuomas sandorių fiksuojama mažai, todėl jų vertinimui taikant pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir siekiant 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 nekilnojamajį turtą pajamų metodu, gali būti naudojamas:

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamomo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamomo turto kadastro ir Nekilnojamomo turto registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;

- nuomas sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje;
- nuomas sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomas kainas, užimtumą ir kt., panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

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

1. rinkos duomenų patikra;
2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamomo turto grynujų pajamų nustatymas;
6. kapitalizavimo normos nustatymas;
7. žemės įtakos koeficiente statinyje nustatymas;
8. pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamomo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

čia $BP = (\text{vid. nuomas vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12$,
 čia: $\text{vid. nuomas vertė} = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;
 X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji,
 b_0 – vidutinė (bazinė) nuomas kaina,
 b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamuųjų koeficientai;
 0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomas vertė;
 12 – mėnesių skaičius.

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

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

▼ 5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, sudarymas

▼ 5.2.1. Klaipėdos miesto savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Klaipėdos miesto savivaldybės pradinių nuomas duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomas kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/m ² .				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1047	1	799	20	55	10
Administracinė ir gydymo	441	1	541	12	37	7

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

▼ 5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomas kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant nuomas kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomas kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomas

kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomas kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomas kainų pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

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

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

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

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

Vertinant turą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Klaipėdos miesto savivaldybė turi 35 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomas kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2020 m. rugpjūčio 1 d. nuomas kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę, taip pat nekilnojamomo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinių ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamomo turto vidutinei nuomas vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

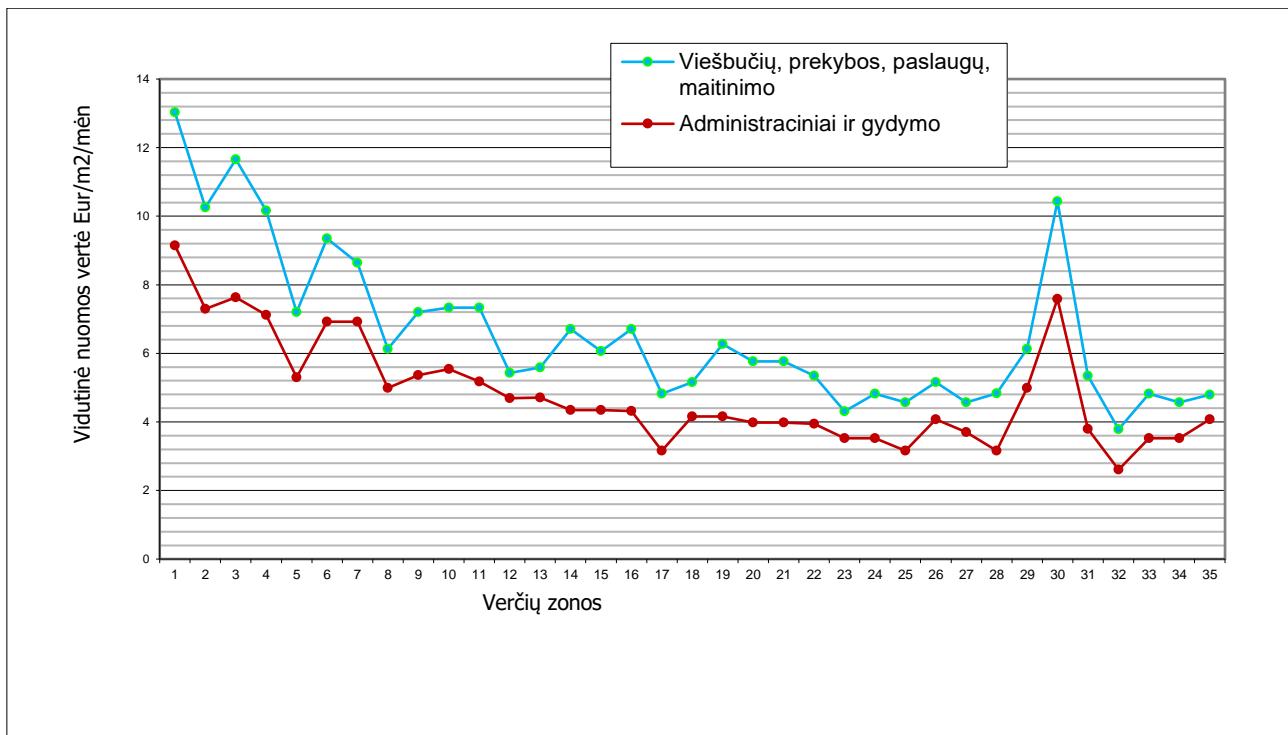
b_0 – konstanta,

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

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

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



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

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mén.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mén.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatyti vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atliliki rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

▼ 5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrujų 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 bendrasias metines

pajamas, nustatyta vidutinė nuomas vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomas vertė mažinama 25 proc.

Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomas vertė) × vertinamo objekto bendras objekto plotas + (- 25 proc. nuo pagalbinio ploto) × 12,
 čia 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų pradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrujų metinių pajamų. Klaipėdos miesto savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo (administracinės ir gydymo, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 15 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,15) = 0,85. Viešbučių paskirties turto neužimtumas yra 31 proc., t.y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,31)=0.69.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Klaipėdos miesto savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.3 lentelėje.

5.3 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

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

1. Nekilnojamojo turto mokesčis. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T2-165 "Dėl 2020 metų mokesčinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo" nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokesčis = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,008.

Statinio mokesčinė vertė skelbiama interneto puslapyje

<https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>.

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

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

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

Skaičiuojant savininko išlaidas priimama, kad nuomininkai apmoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamomo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienų metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atliskti remiantis nominalaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamomo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

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

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

1. rinkos analogų metodas;
2. paskolos padengimo koeficiente metodas (angl. *debt coverage ratio approach*);
3. susietų investicijų metodas (angl. *band of investment approach*);
4. susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. sumavimo metodas.

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

Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama kaip vidutinis dydis tarp žemės kapitalizavimo normos ir pagerinimų kapitalizavimo normos. Šis metodas naudotinas, jeigu informacija apie 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 nekilnojamodo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriėšinimu. 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 matematiskai 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 patikimiausiu 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:

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

Klaipėdos miesto savivaldybėje kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normai nustatyti atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomas kainų analizė. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta, todėl normos dydžiai buvo nustatyti bendri visoms grupėms.

Klaipėdos miesto savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, kv. m	Grynosios metinės pajamos, Eur	Kapitalizacijos norma %.
2020-03	Klaipėda	Taikos pr.	Viešbučių	62343	88,05	4968	8,0
2020-03	Klaipėda	N. Uosto g.	Administracinė	252100	297,96	21528	8,5
2020-03	Klaipėda	Nemuno g.	Paslaugų	44103	75,50	3137	7,1
2020-02	Klaipėda	Vytauto g.	Prekybos	21900	22,54	1963	9,0
2020-03	Klaipėda	Stadiono g.	Administracinė	90000	228,11	7334	8,1
2020-05	Klaipėda	H. Manto g.	Paslaugų	155206	174,56	12712	8,2
2020-03	Klaipėda	Bružės g.	Prekybos	68448	53,48	5796	8,5
2020-01	Klaipėda	Tomo g.	Administracinė	429000	568,26	36504	8,5
2020-07	Klaipėda	Vingio g.	Prekybos	31100	64,27	3150	10,1
2020-03	Klaipėda	N. Uosto g.	Administracinė	244000	288,69	20871	8,6
2020-01	Klaipėda	Taikos pr.	Prekybos	95000	181,92	8288	8,7
2020-06	Klaipėda	Sausio 15-osios g.	Paslaugų	30000	62,52	3135	10,5
2020-06	Klaipėda	H. Manto g.	Paslaugų	339064	457,85	29894	8,8
2020-02	Klaipėda	Priestotčio g.	Paslaugų	23885	30,49	1747	7,3
2020-05	Klaipėda	Šilutės pl.	Administracinė	87000	235,79	7889	9,1
2020-01	Klaipėda	H. Manto g.	Prekybos	72000	49,68	4932	6,9
2020-03	Klaipėda	Bružės g.	Maitinimo	50000	45,52	4613	9,2
2020-01	Klaipėda	Taikos pr.	Administracinė	48000	84,90	4827	10,1
2020-07	Klaipėda	Minijos g.	Prekybos	27000	43,85	1896	7,0
2020-01	Klaipėda	Minijos g.	Administracinė	110000	316,36	9625	8,8

Kapitalizacijos norma priimama 8,5

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertę sudėtinėms vertinamo objekto dalims turėtų būti paskirstoma proporcingai, o ne sumavimo ar

atėmimo būdu. Pajamų ir pelno srautai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masiniu vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojui priklauso nuosavybės teise.

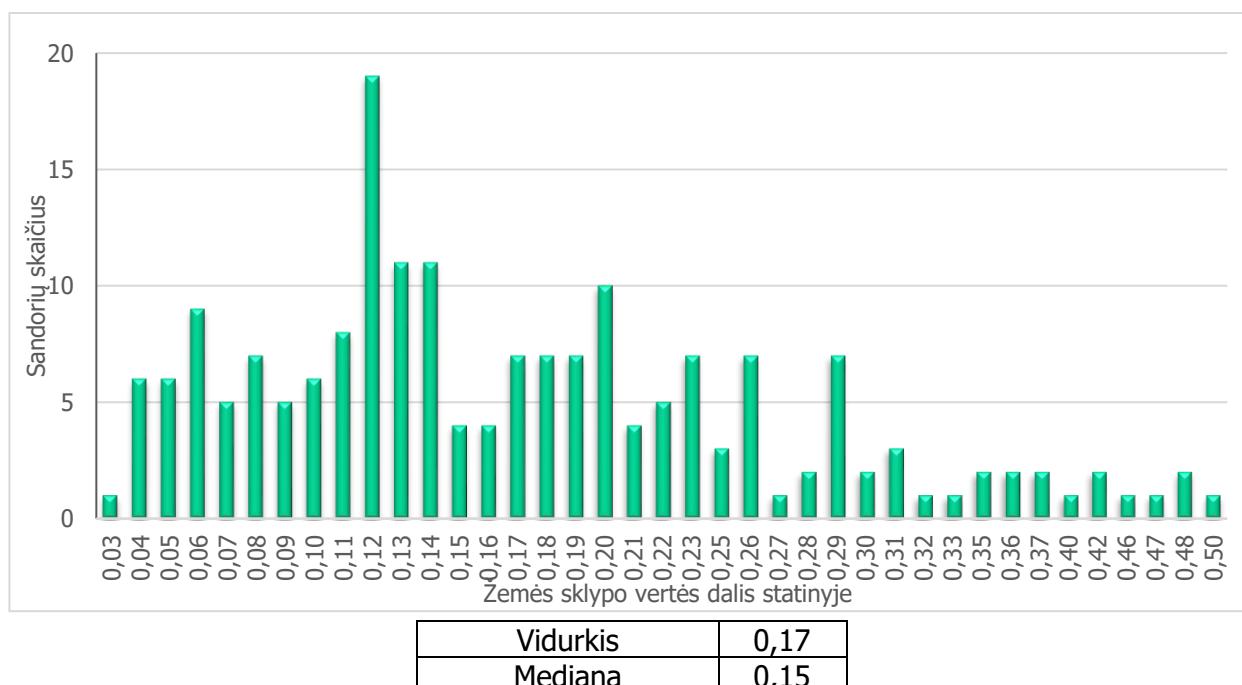
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.5 lentelė:

5.5 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	Sandorio suma 250 000, Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000 × 0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000 × 0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000 × 0,01	2 500
Iš viso	350 000				250 000

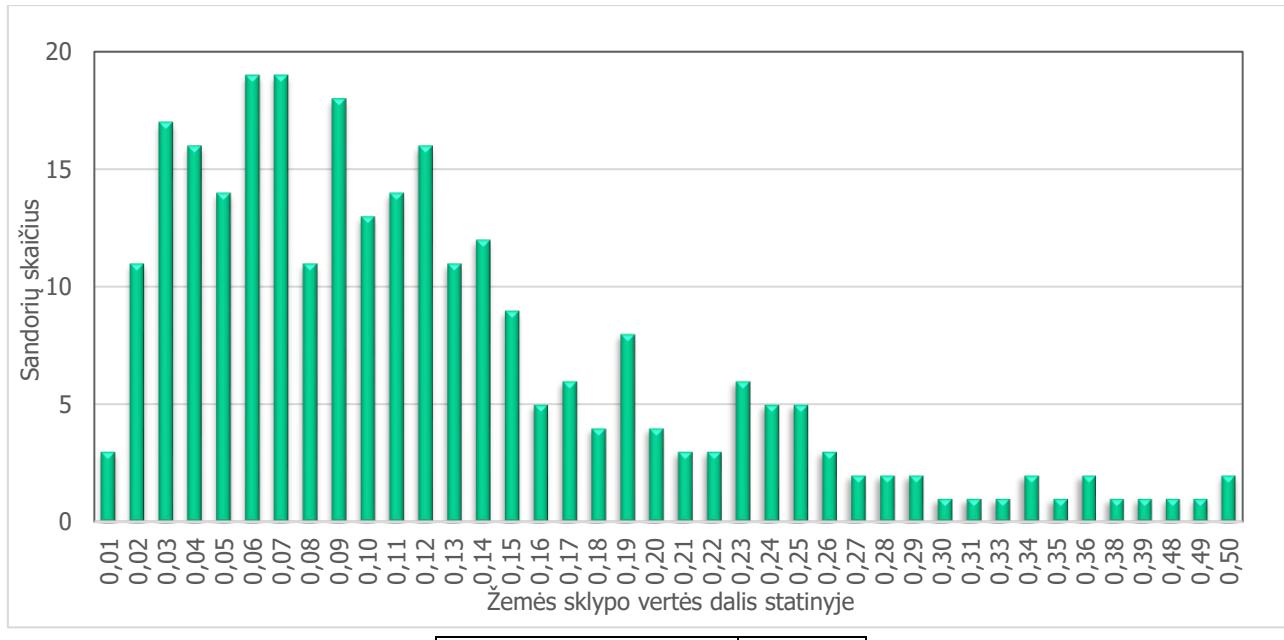
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 190 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	0,12
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiųose miesteliuose ir kaimuose 275 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Klaipėdos miesto 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, nustatytių skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinių ir gydymo paskirčių grupė				
20.1	281	782,21	787,63	-0,69
20.2	245	682,29	599,33	13,84
20.3	8	556,01	559,76	-0,67
20.4	3	655,23	653,88	0,21
20.5	2	477,68	475,58	0,44
20.6	86	509,71	516,13	-1,24
20.7	31	498,18	519,23	-4,05
20.8	45	357,16	356,81	0,10
20.9	13	549,59	547,93	0,30
20.10	69	531,29	490,07	8,41
20.11	123	523,61	448,90	16,64
20.12	4	506,55	463,71	9,24
20.13	33	436,69	420,54	3,84
20.14	65	411,95	364,68	12,96
20.15	18	489,11	433,27	12,89
20.16	33	368,32	369,90	-0,43
20.18	17	362,54	366,42	-1,06
20.19	34	321,27	357,41	-10,11
20.20	63	280,91	322,50	-12,90
20.21	60	273,80	278,87	-1,82
20.22	3	348,19	352,25	-1,15
20.24	2	302,80	312,23	-3,02
20.25	4	238,44	292,95	-18,61
20.26	63	312,67	344,35	-9,20
20.27	10	288,21	312,20	-7,68
20.28	5	292,39	306,67	-4,66
20.29	4	360,48	357,47	0,84
20.30	8	670,89	663,89	1,05
20.31	26	313,15	303,28	3,25

20.32	3	166,83	172,58	-3,33
20.34	1	409,47	377,75	8,40
20.35	22	267,00	288,25	-7,37
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
20.1	426	917,47	867,20	5,80
20.2	170	720,56	643,52	11,97
20.3	10	710,12	737,17	-3,67
20.4	10	786,43	688,55	14,22
20.6	141	461,64	433,26	6,55
20.7	171	545,20	547,47	-0,41
20.8	59	419,25	424,54	-1,25
20.9	7	465,33	446,46	4,23
20.10	112	586,87	525,24	11,73
20.11	108	522,57	485,68	7,59
20.12	16	421,01	402,16	4,69
20.13	78	432,04	416,73	3,67
20.14	119	470,03	461,94	1,75
20.15	32	344,40	342,78	0,47
20.16	89	505,17	465,84	8,44
20.17	2	434,63	451,98	-3,84
20.18	36	390,45	382,21	2,15
20.19	28	492,63	438,70	12,29
20.20	25	386,37	386,54	-0,04
20.21	15	275,70	229,13	20,32
20.22	9	425,26	436,75	-2,63
20.24	2	365,70	385,32	-5,09
20.25	10	349,94	356,39	-1,81
20.26	45	337,01	315,52	6,81
20.27	7	253,33	267,20	-5,19
20.28	9	327,11	322,62	1,39
20.29	4	544,86	559,71	-2,65
20.30	11	666,59	592,82	12,44
20.31	15	395,48	405,88	-2,56
20.32	1	321,58	287,47	11,87
20.34	6	301,99	293,07	3,04
20.35	42	331,18	311,46	6,33

Vadovaudamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2020 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretnaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusiu nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomas rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Klaipėdos miesto savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksotų nuomas sandorių duomenų pajamų metodu taikyti, todėl papildomai

buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomas kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomas kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomas 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 néra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomas sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stagių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamujuo 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, atliki remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar ×	daugyba;
/	dalyba;
$\wedge 1,1252$	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252;
=	lygybė.

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
Kanal	Nuotekų šalinimas
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPI	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai*
AmPb	Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštas

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
AukV	Viršutinis aukštasis
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštasis
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

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

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

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

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

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

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

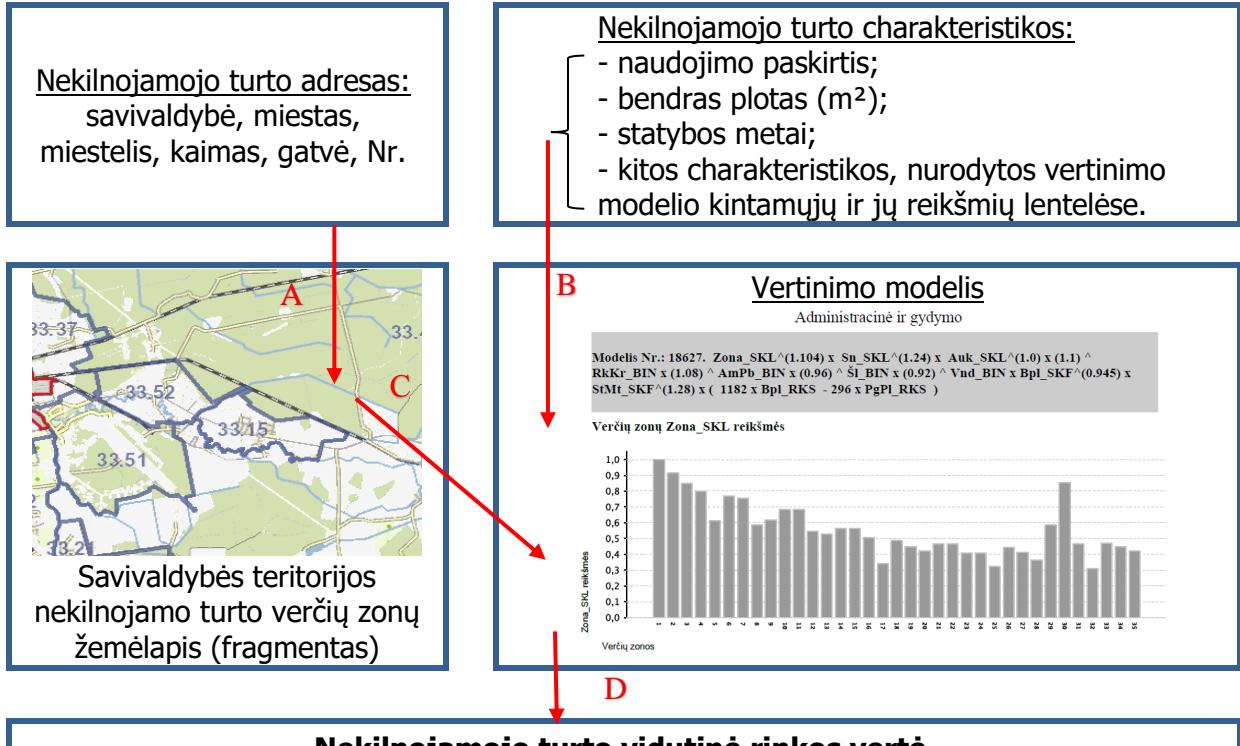
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateiki vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonas numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).

4. Pagal verčių zonas numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklė).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Dubysos g., Klaipėda
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 20.31;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1987;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 565,24 kv. m;
- pagrindinis plotas: 222,60 kv. m;
- pagalbinis plotas: 342,64;
- rekonstrukcijos metai: 2003;
- aukštasis: 1;
- šildymas: vietinis centrinis;
- vandentiekis: komunalinis vandentiekis.

Administracinių paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal administracinių ir gydimo paskirčių grupės modelį:

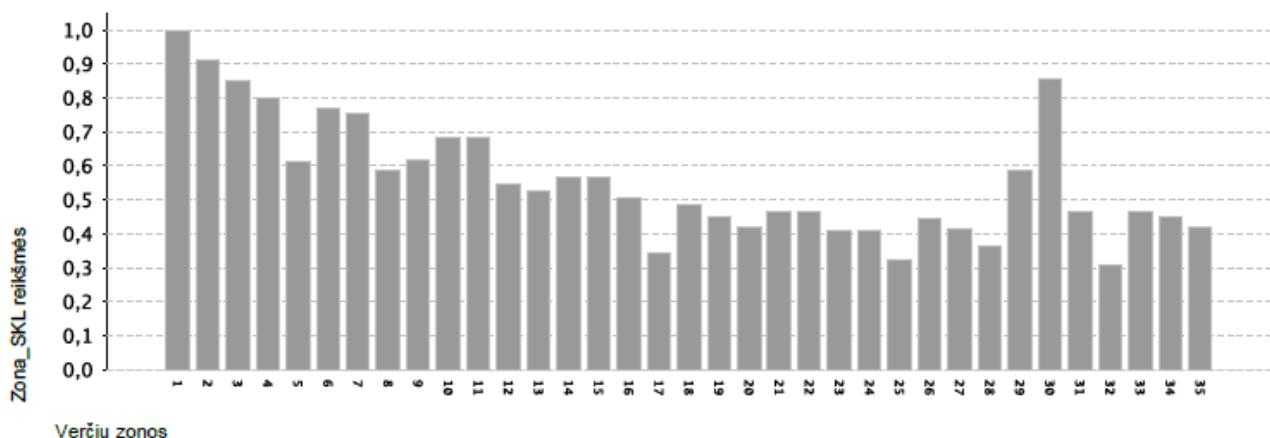
Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 18627. Zona_SKL^(1.104) x Sn_SKL^(1.24) x Auk_SKL^(1.0) x (1.1) ^(1.08) x Šl_BIN^(0.92) ^(0.96) x Vnd_BIN^(0.945) x StMt_SKF^(1.28) x (1182 x Bpl_RKS - 296 x PgPl_RKS)

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

Klaipėdoje, Dubysos g. yra 20.31 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Administracinių paskirties grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede - „*Vertinimo modeliai lyginamuojų metodų*“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamujų taikymo sąlygos ir reikšmės:

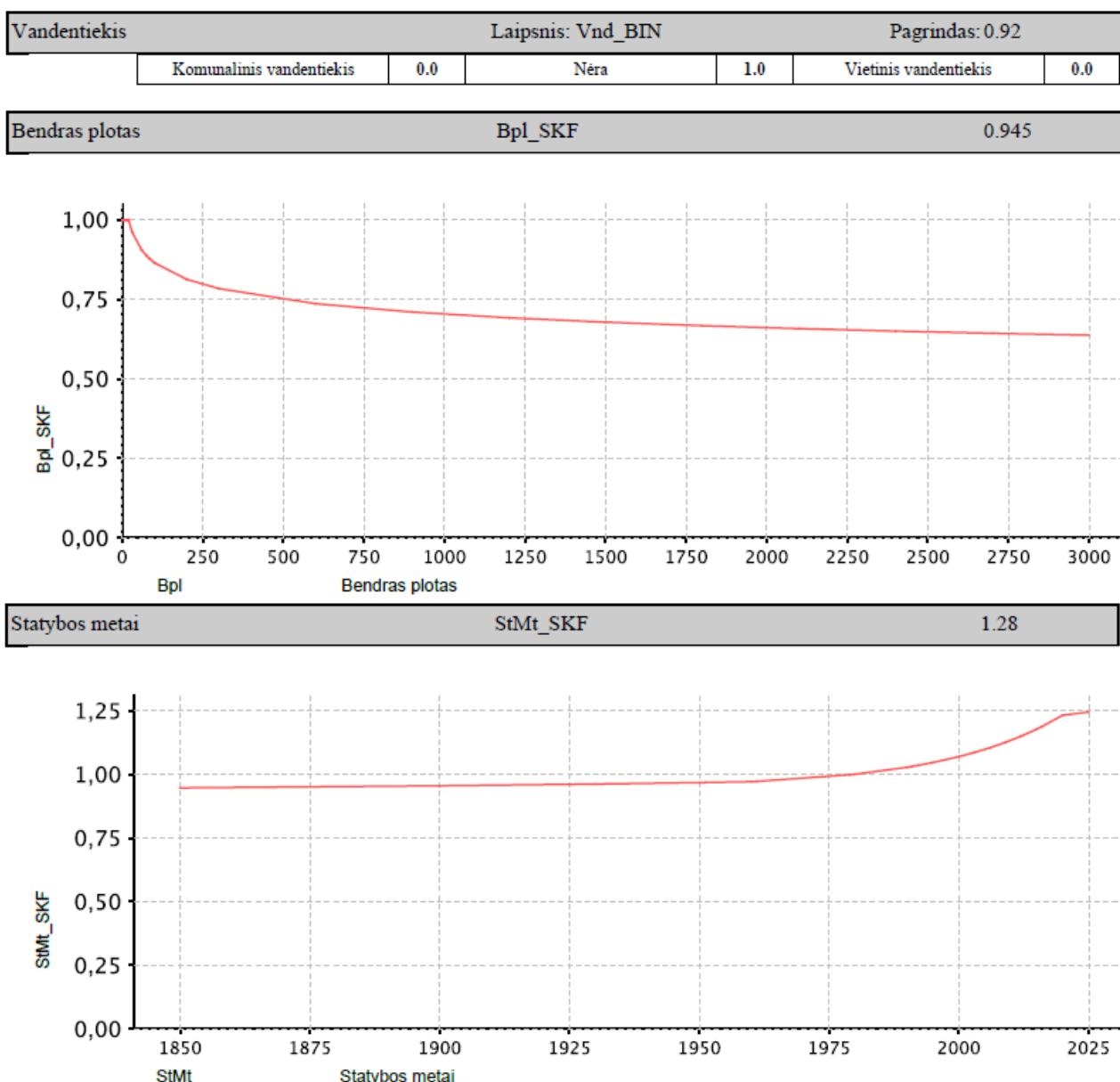
Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.24	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokštės	0.85
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plastikas su karkasu	0.95	Plytos	1.0	Rąstai	0.75
Stiklas su karkasu	0.95				

Aukštasis	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-1	1.0	2-2	0.95
3-90	0.9				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.1	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.08	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.96	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				



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:

$$S=0,465^{1,104} \times 1^{1,24} \times 1^1 \times 1,1^1 \times 1,08^0 \times 0,96^0 \times 0,92^0 \times 0,7403^{0,945} \times 1,021^{1,28} (1182 \times 565,24 - 296 \times 222,60) = 199\ 793 \text{ Eur, suapvalinus} - 200\ 000 \text{ Eur.}$$

Išvada: Klaipėdos mieste, Dubysos g., esančio administracinės paskirties, plytų mūro, 1987 metų statybos, 565,24 m² bendro ploto be rekonstrukcijos objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 200 000 Eur.

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

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

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

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

1. Pagal nekilnoamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnoamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.

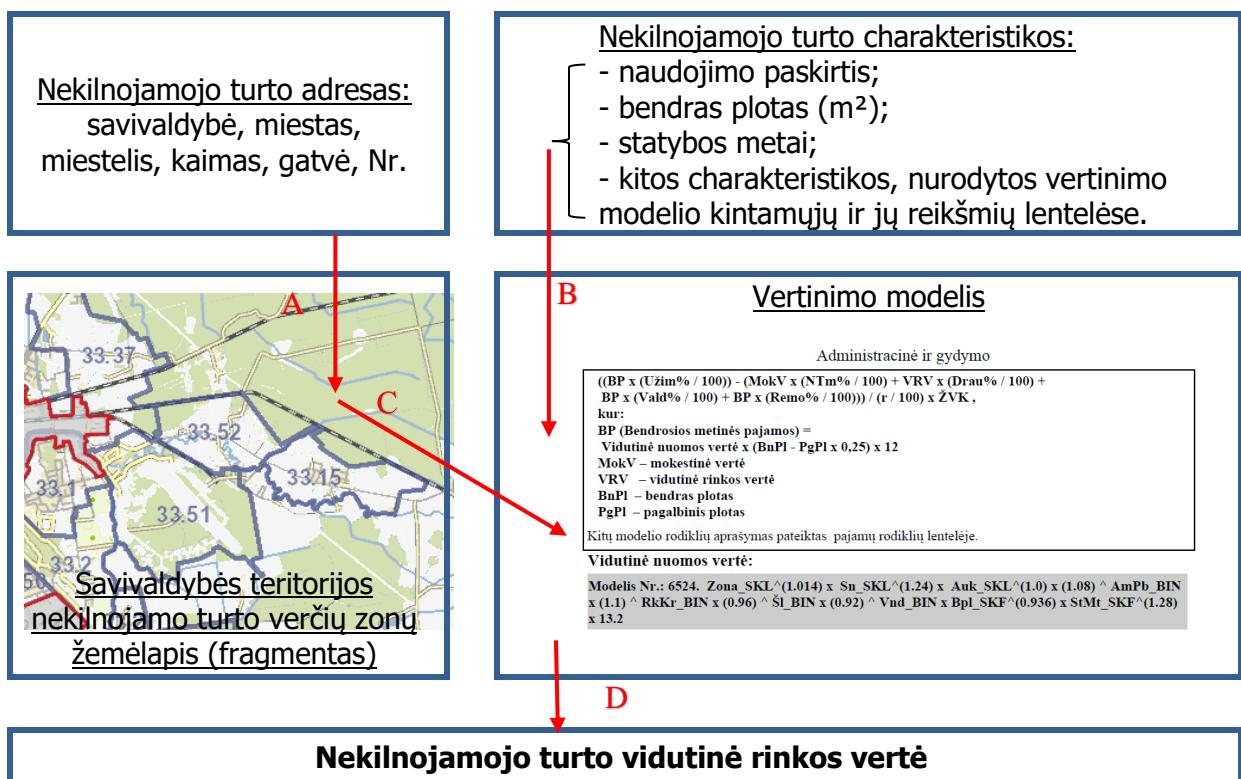
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnoamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

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

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

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

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



7.4 pav. Nekilnoamojo 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: Dubysos g., Klaipėda
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 20.31;
- naudojimo paskirtis: administracinės;
- statybos metai: 1987;
- sienų medžiaga: plytos
- bendras plotas: 565,24 kv. m;
- pagalbinis plotas: 222,60 kv. m;
- videntiekis: komunalinis videntiekis;
- šildymas: vietinis centrinis;
- aukštas: 1;
- rekonstravimo metai: 2003

Administracinės paskirties objekto vidutinė nuomas vertė apskaičiuojama pagal administracinės ir gydimo paskirčių grupės grupės modelį:

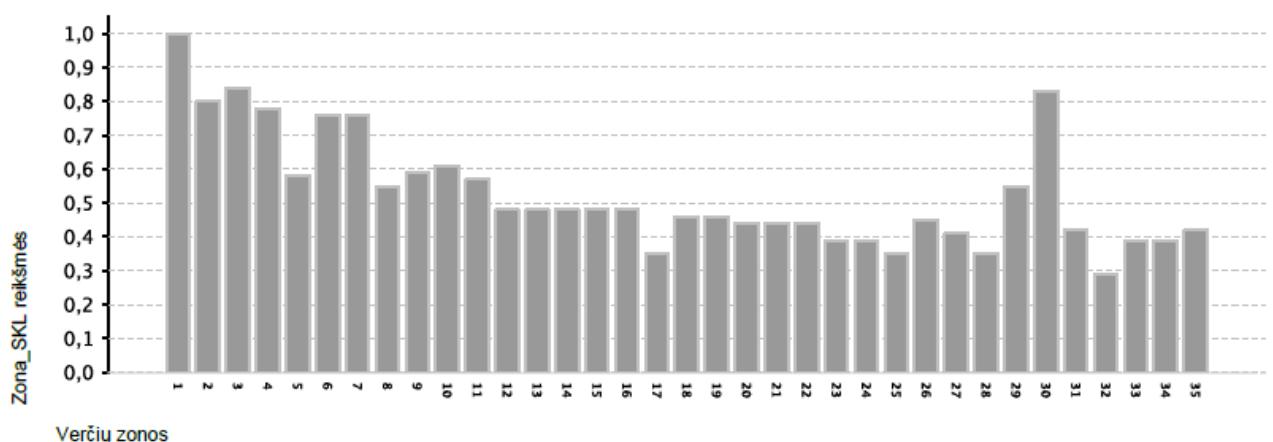
Vidutinė nuomas vertė:

Modelis Nr.: 6524. Zona_SKL^(1.014) x Sn_SKL^(1.24) x Auk_SKL^(1.0) x (1.08) [^] AmPb_BIN
 x (1.1) [^] RkKr_BIN x (0.96) [^] Šl_BIN x (0.92) [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.936) x StMt_SKF^(1.28)
 x 13.2

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

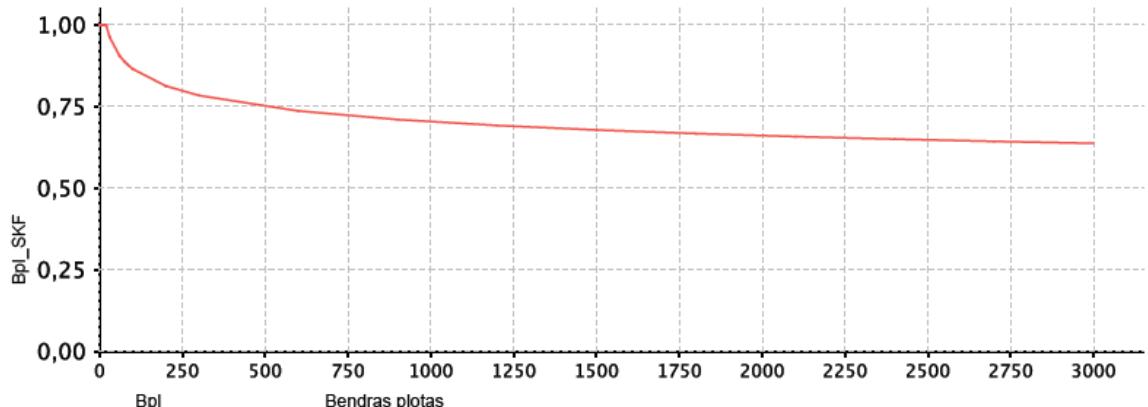
Dubysos g. yra 20.31 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Administracinės paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede - *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

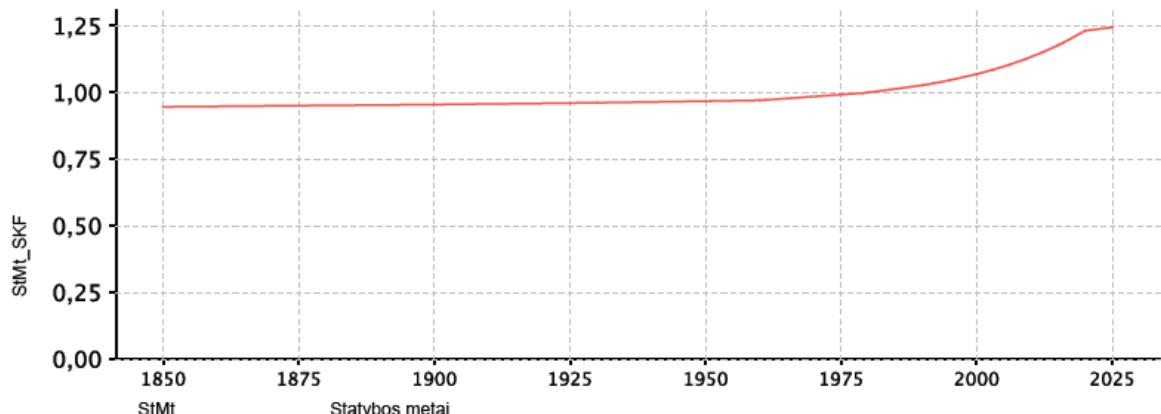


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.24	
	Akmenbetonis	0.9	Asbest cementis su karkasu	0.6	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.6	Metallas su karkasu
	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	Rąstai
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.85	1-1	1.0	2-2
	3-90	0.9			
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.1	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.96	
	Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Néra
	Ind. centrinis šildymas	0.0			
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.92	
	Komunalinis vandentiekis	0.0	Néra	1.0	Vietinis vandentiekis
					0.0
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.936	



Statybos metai	StMt_SKF	1.28



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

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

$$\text{Vidutinė nuomas vertė} = 0,42^{1,014} \times 1^{1,24} \times 1^1 \times 1,08^0 \times 1,1^1 \times 0.96^0 \times 0.92^0 \times 0.7403^{0.936} \times 1.021^{1,28} \times 13.2 = 4.64 \text{ Eur/m}^2/\text{mén.}$$

Suskaičiavus vertinamo objekto 1 m² vidutinę nuomas vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

Administracinė ir gydymo

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

kur:

$$BP \text{ (Bendrosios metinės pajamos)} =$$

$$\text{Vidutinė nuomas vertė} \times (\text{BnPl} - \text{PgPl} \times 0,25) \times 12$$

MokV - mokesčių vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8,5
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

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

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$BP = 4.64 \times (565.24 - 222.60 \times 0,25) \times 12 = 28374 \text{ Eur},$$

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

$$S = ((28374 (85/100)) - (202000 \times (0,8 / 100) + 219000 \times (0,1 / 100) + 29047 \times (2 / 100) + 29047 (2 / 100))) / (8.5/100) \times 0,85 = 211847 \text{ Eur, suapvalinus} - 212 000 \text{ Eur.}$$

Išvada. Klaipėdos mieste, Dubysos g. administracinių paskirties, plytų mūro, 1987 m. statybos be rekonstrukcijos, 565,24 m² bendro ploto objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 212 000 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos mokestinės vertės skelbiamos Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-un>, vidutinės rinkos vertės – Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-obj>, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių, vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt>.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Registru tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A000616)

Indrė Rubežienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė

9. LITERATŪROS SARAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. jsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. jsakymas 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. jsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, *Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS)*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.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. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
12. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
13. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
14. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
15. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
16. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
17. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
18. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
19. 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.
20. 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.
21. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*. Prieiga per interneta: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.
22. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
23. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.

-
- 24. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
 - 25. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

▼ 10. PRIEDAI

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

Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos Nr.

1 priedas

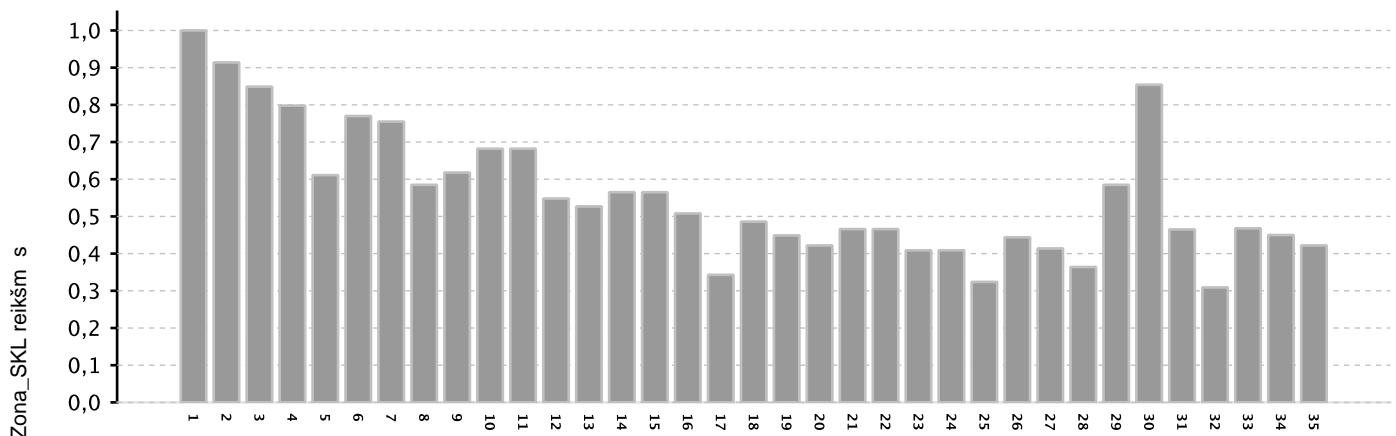
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

Modelis Nr.: 18627. Zona_SKL^(1.104) x Sn_SKL^(1.24) x Auk_SKL^(1.0) x (1.1) ^ RkKr_BIN x (1.08) ^ AmPb_BIN x (0.96) ^ Šl_BIN x (0.92) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.945) x StMt_SKF^(1.28) x (1182 x Bpl_RKS - 296 x PgPl_RKS)

Ver i zonų Zona_SKL reikšmės



Ver i zonos

Modelio kintamųjų taikymo slygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.24	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokštės	0.85
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plastikas su karkasu	0.95	Plytos	1.0	Rūstai	0.75
Stiklas su karkasu	0.95				

Aukštasis	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-1	1.0	2-2	0.95
3-90	0.9				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

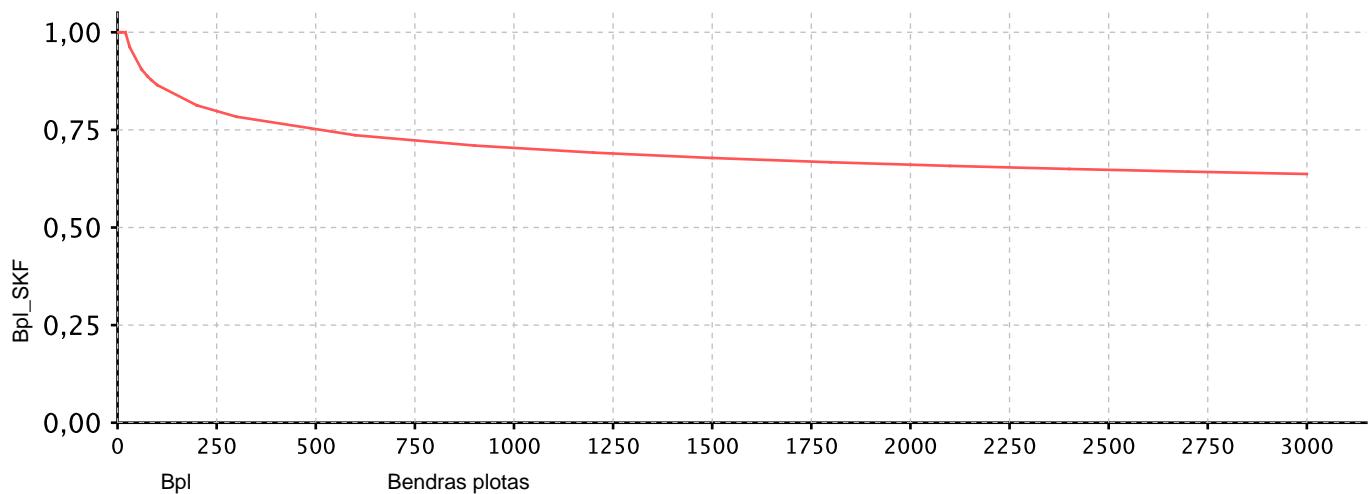
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.96	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra
Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0

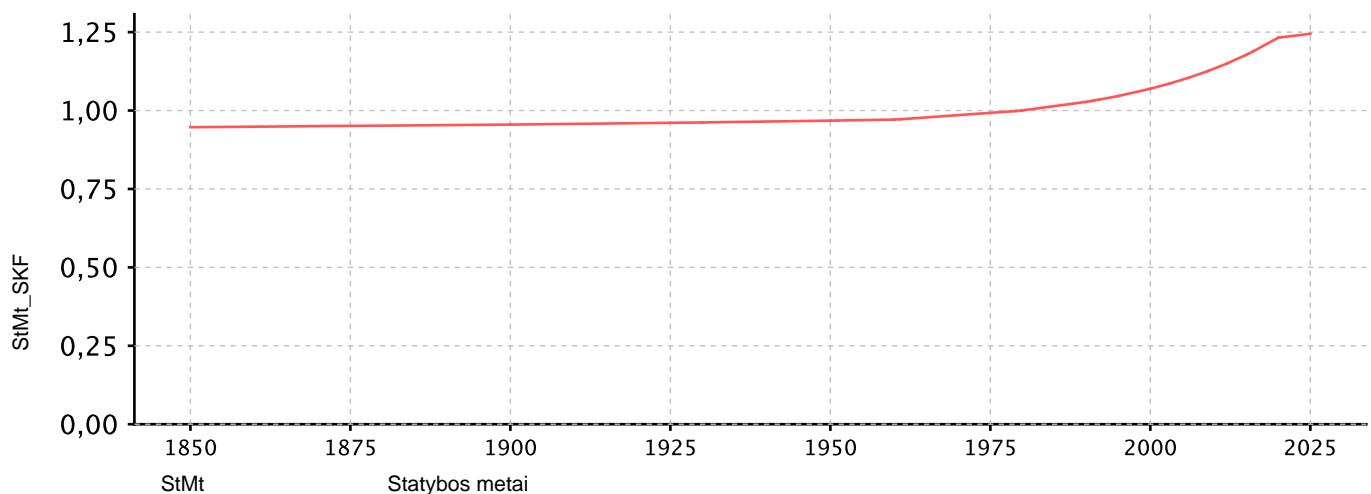
Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN	Pagrindas: 0.92
--------------	-------------------	-----------------

Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0
--------------------------	------------	------	------------	-----------------------	------------

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.945
----------------	---------	--------------



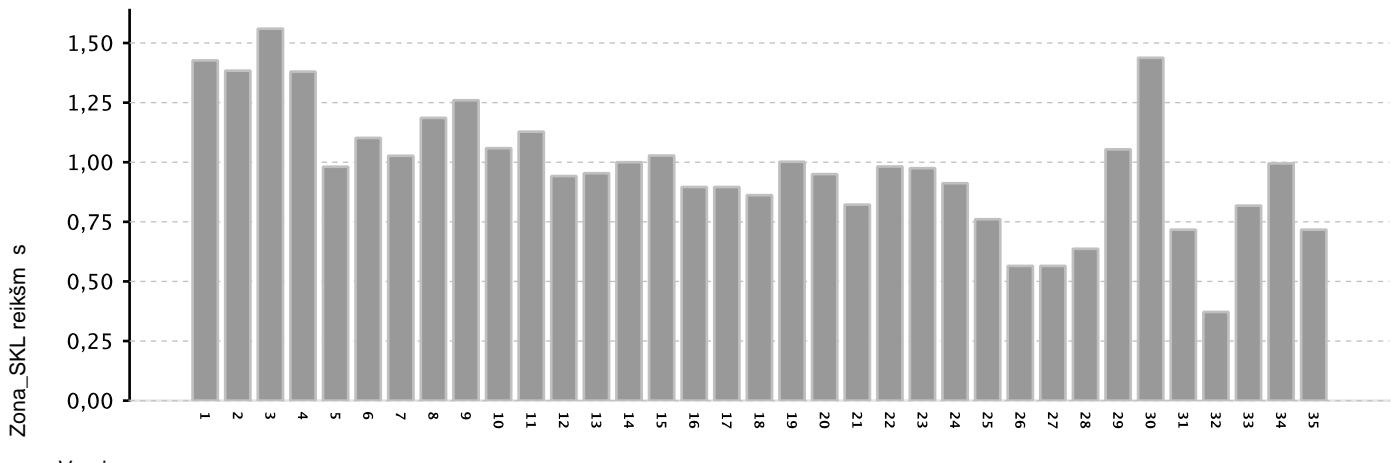
Statybos metai	StMt_SKF	1.28
----------------	----------	-------------



Bendrabu iai

Modelis Nr.: 19343. Zona_SKL^(1.088) x Sn_SKL^(1.09) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.08) [^] AmPb_BIN x (0.95) [^] Auk1_BIN x (0.97) [^] AukV_BIN x (0.92) [^] Šl_BIN x (1.03) [^] R_s_BIN x Bpl_SKF^(1.112) x StMt_SKF^(1.062) x (671 x Bpl_RKS - 168 x PgNPl_RKS - 168 x R_sPl_RKS - 168 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.09	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.9	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokšt s	0.96	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	R stai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

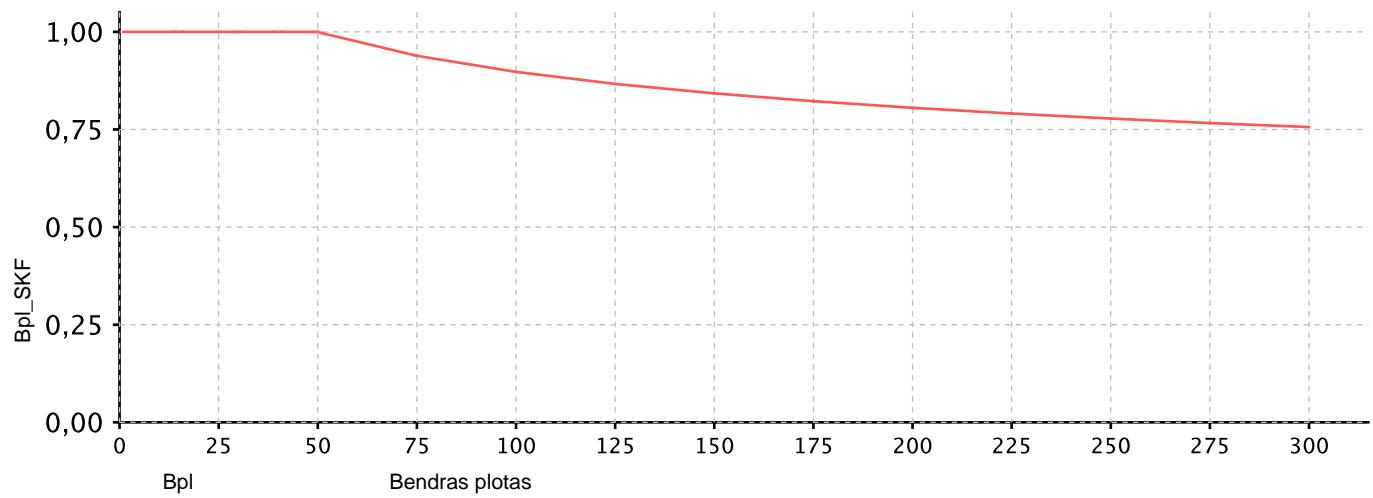
Pirmas aukštas	Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.95	
1-1	1.0			

Viršutinis aukštas	Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.97	
1-1	1.0			

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.92	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra
Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0

R sys	Laipsnis: R_s_BIN		Pagrindas: 1.03	
Yra	1.0			

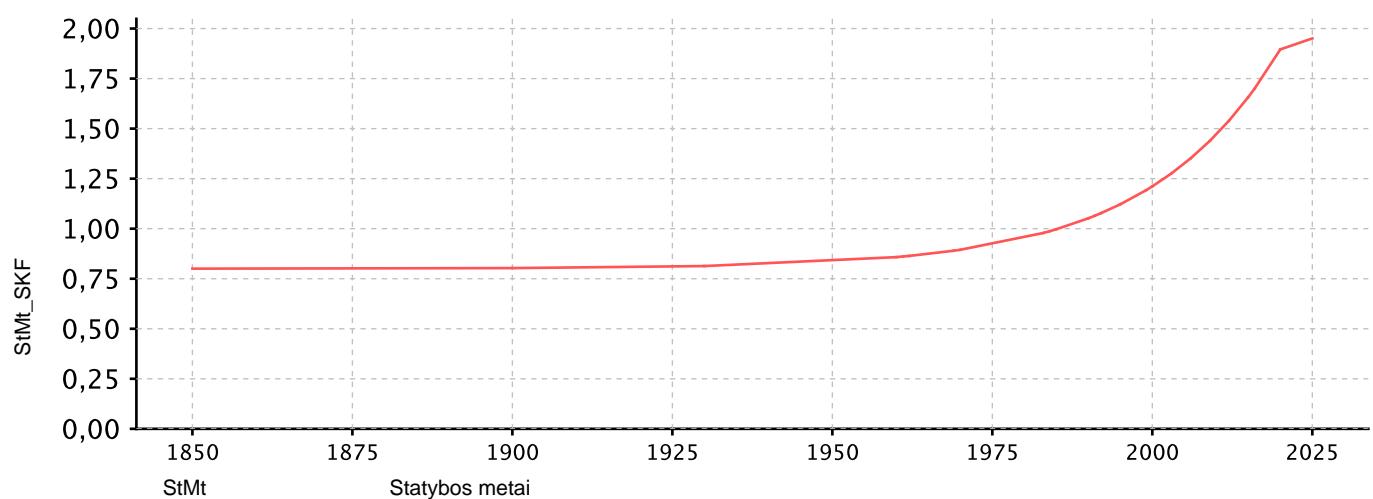
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.112	



Statybos metai

StMt_SKF

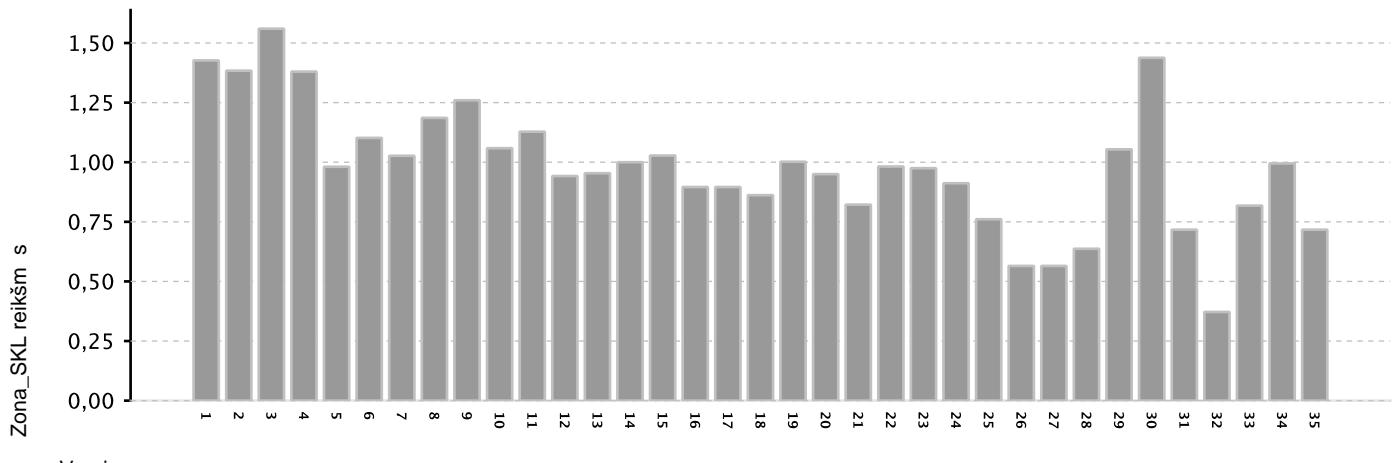
1.062



Butai

Modelis Nr.: 18628. Zona_SKL[^](1.088) x Sn_SKL[^](1.09) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.08) [^] AmPb_BIN x (0.95) [^] Auk1_BIN x (0.97) [^] AukV_BIN x (0.92) [^] Šl_BIN x (1.03) [^] R_s_BIN x Bpl_SKF[^](1.112) x StMt_SKF[^](1.062) x (965 x Bpl_RKS - 241 x PgNPl_RKS - 241 x R_sPl_RKS - 241 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.09	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.9	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokšt s	0.96	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	R stai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0

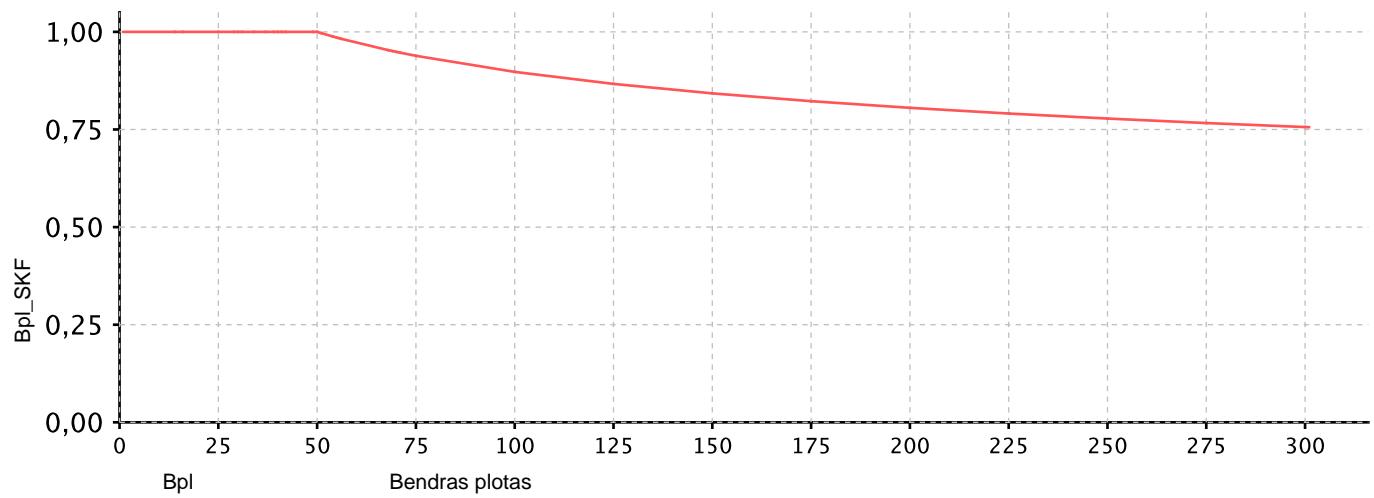
Pirmas aukštas	Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas:0.95	
	1-1	1.0		

Viršutinis aukštas	Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas:0.97	
	1-1	1.0		

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas:0.92	
	Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
	Ind. centrinis šildymas	0.0	N ra	1.0

R sys	Laipsnis: R_s_BIN		Pagrindas: 1.03	
	Yra	1.0		

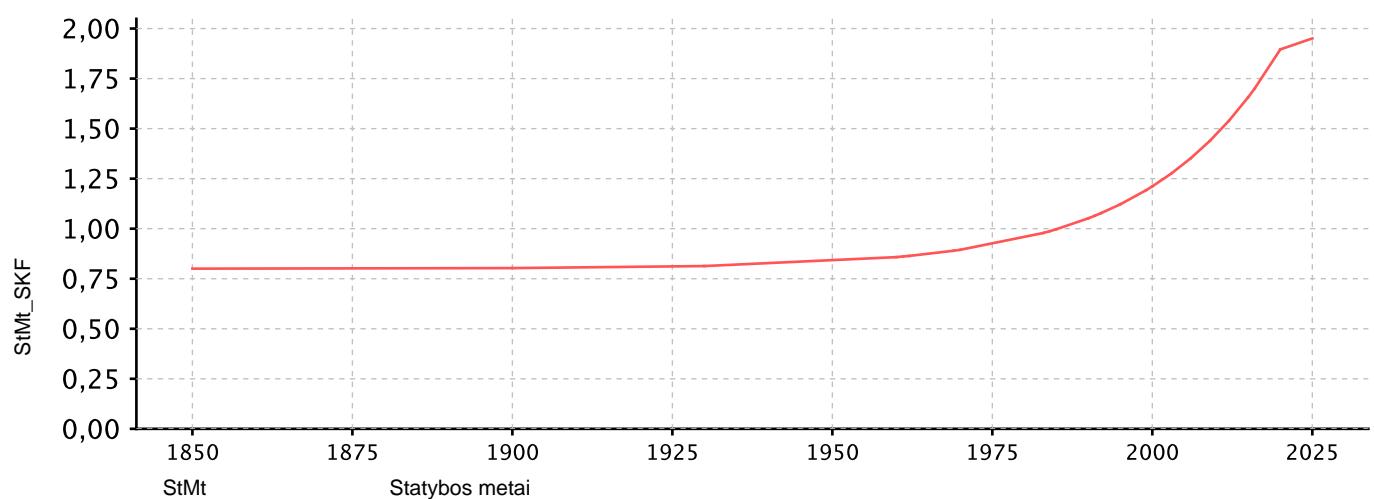
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.112	



Statybos metai

StMt_SKF

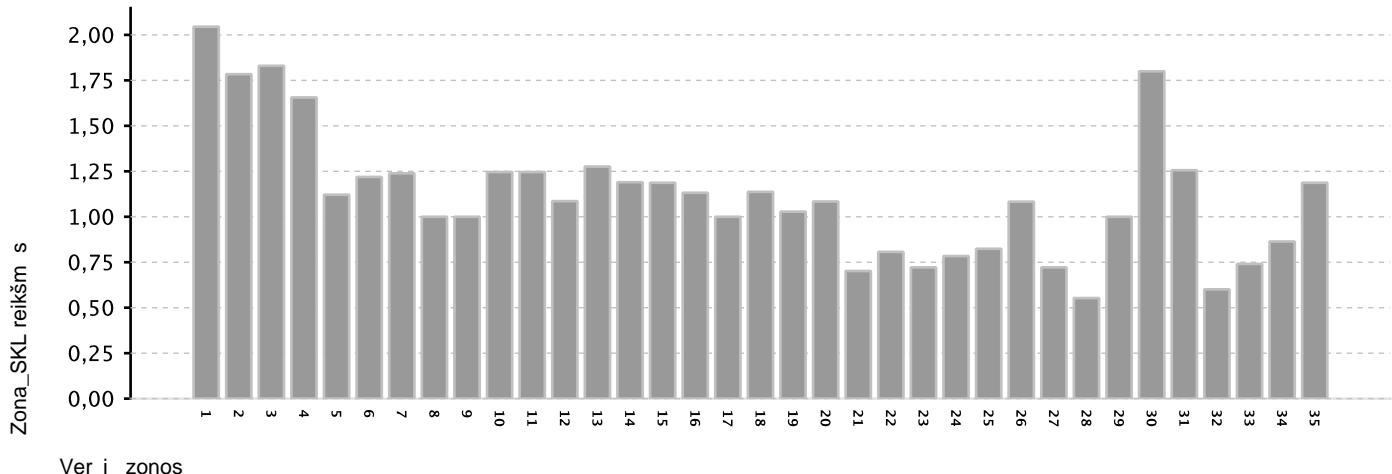
1.062



Garažai

Modelis Nr.: 18630. Zona_SKL^(1.165) x Sn_SKL^(1.55) x (0.8) ^(1.05) x Bpl_BIN x RkKr_BIN x Bpl_SKF^(1.08) x StMt_SKF^(1.09) x (165 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



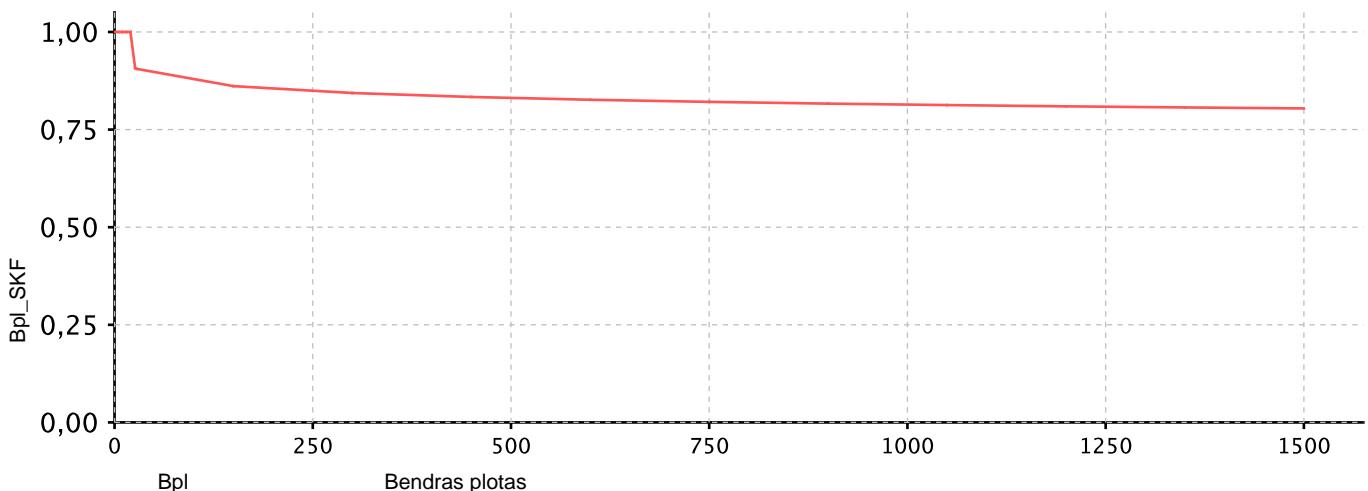
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.55	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.3	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.3	Metalas su karkasu	0.6
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	R stai	0.5

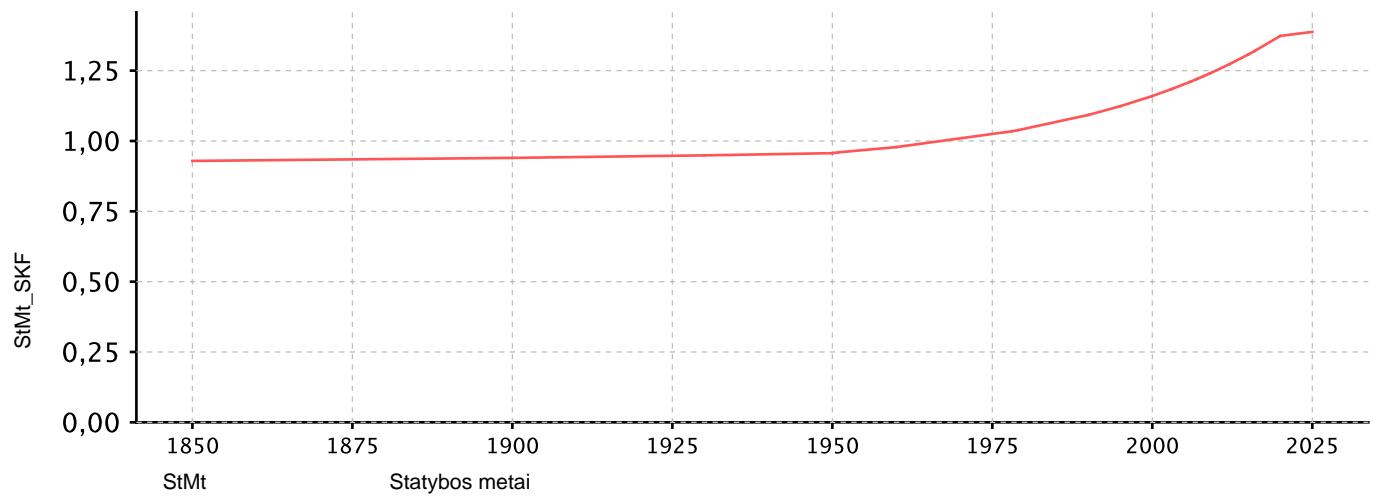
Bendras plotas	Laipsnis: Bpl_BIN			Pagrindas: 0.8	
0-30	0.0	30,01-60	1.0	60,01-9999999	0.0

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.05	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

Bendras plotas	Bpl_SKF			1.08	



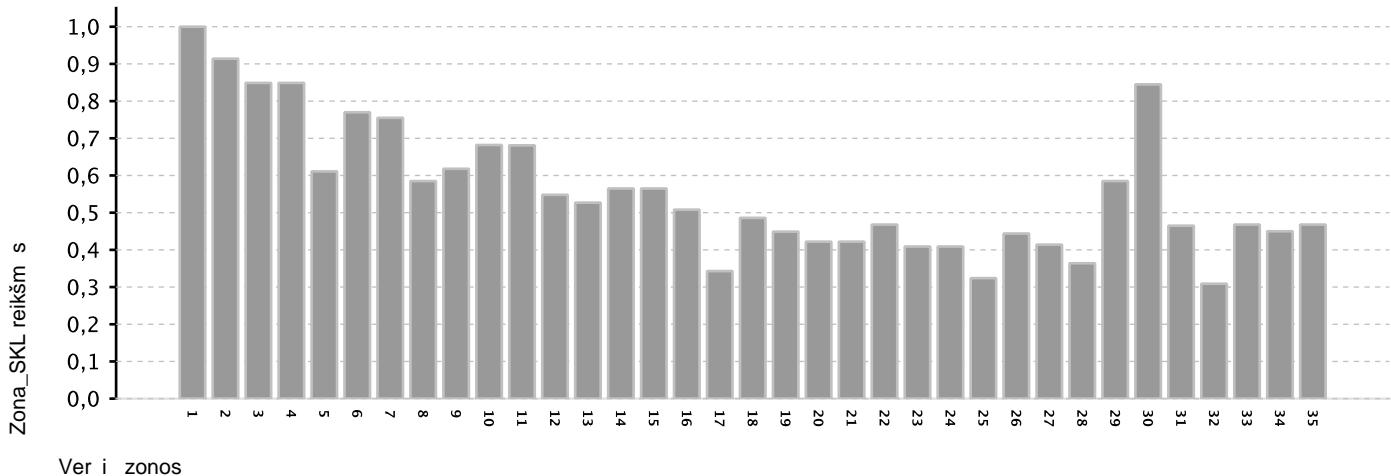
Statybos metai	StMt_SKF			1.09	



Kultros ir mokslo

Modelis Nr.: 18631. Zona_SKL^(1.104) x Sn_SKL^(1.23) x (1.1) ^(1.08) x RkKr_BIN x (1.08) ^(1.08)
 AmPb_BIN x Bpl_SKF^(0.945) x StMt_SKF^(1.31) x (1061 x Bpl_RKS - 265 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



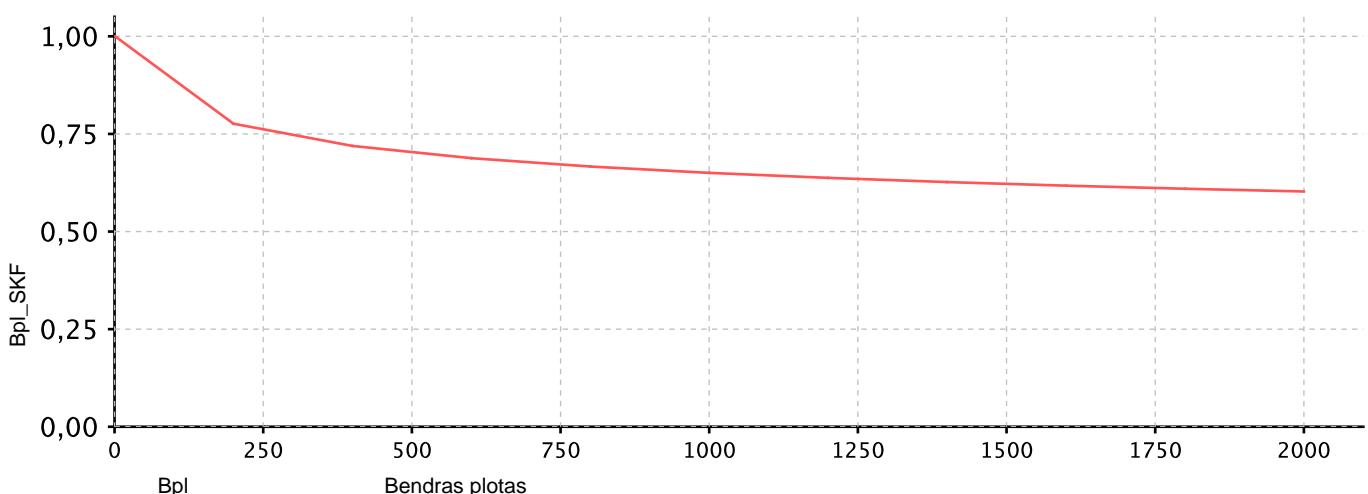
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

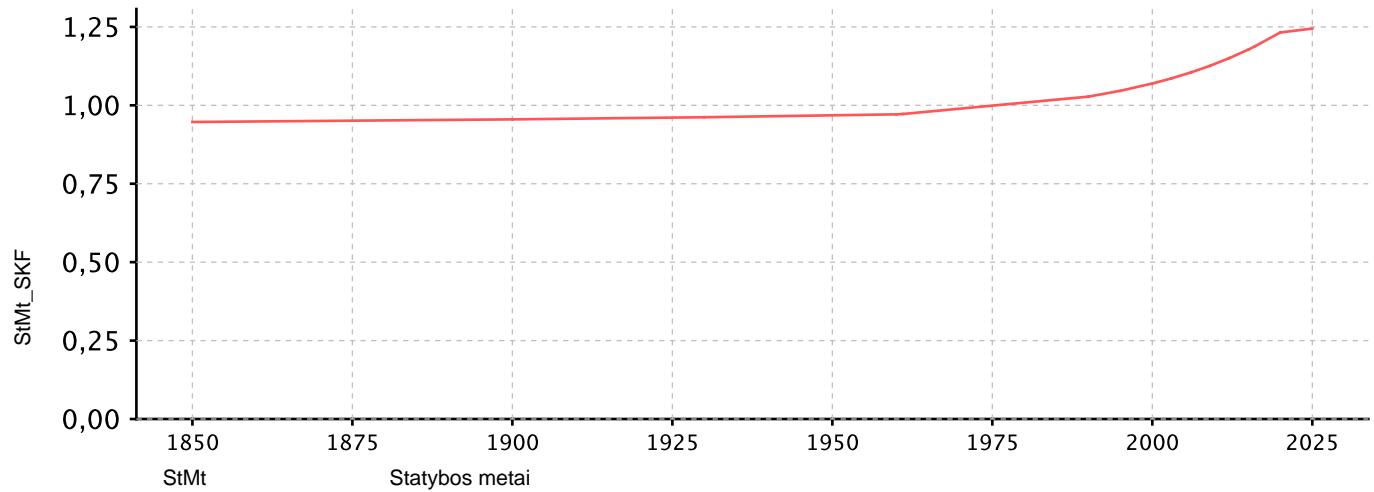
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.23	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokšt s	0.85
Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.95	Molis	0.5
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.95	Plytos	1.0
R stai	0.75	Stiklas su karkasu	0.95		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.1	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.945
----------------	---------	-------

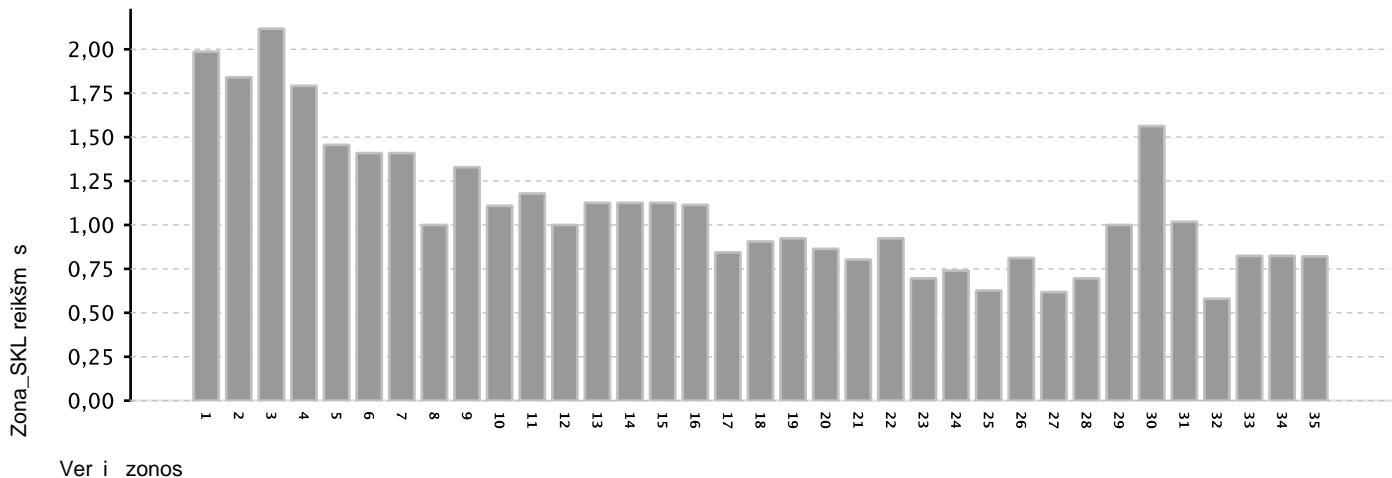




Pagalbinio kio pastatai

Modelis Nr.: 18635. Zona_SKL^(1.027) x Sn_SKL^(1.21) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.15) [^] Šl_BIN x (1.06) [^] Vnd_BIN x T_{ris_SKF}^(1.32) x StMt_SKF^(1.32) x (46 x T_{ris_RKS})

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

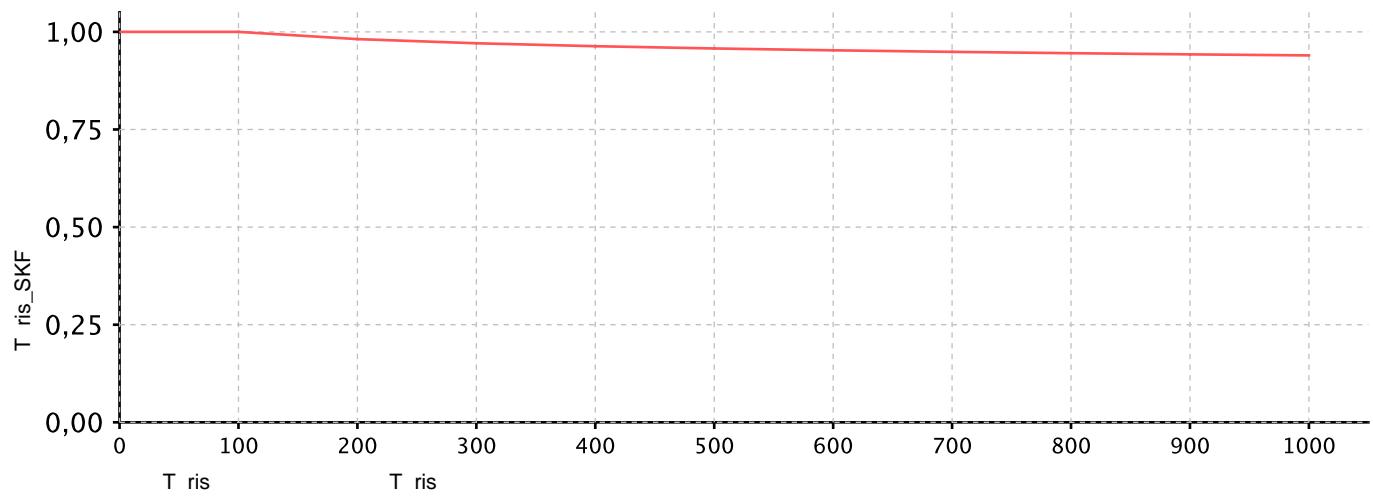
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.21	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokšt s	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	R stai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra
Ind. centrinis šildymas	1.0			0.0

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis vandentiekis	1.0	N ra	0.0	Vietinis vandentiekis

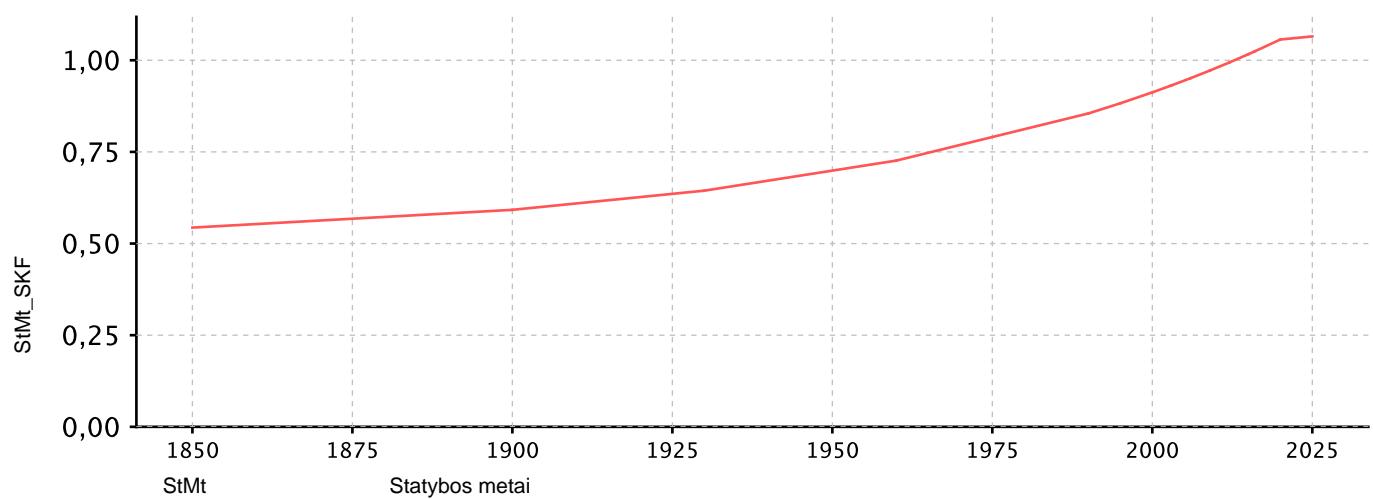
T ris	T _{ris_SKF}		1.32



Statybos metai

StMt_SKF

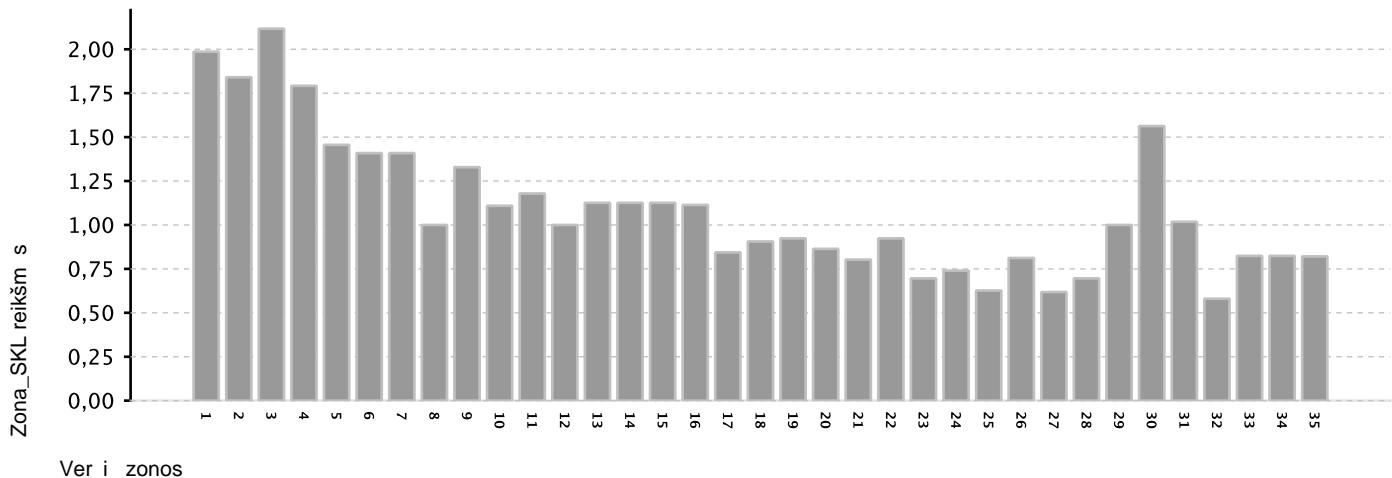
1.32



Pagalbinio kio patalpos

Modelis Nr.: 18636. Zona_SKL^(1.027) x Sn_SKL^(1.21) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.15) [^] Šl_BIN x (1.05) [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.32) x StMt_SKF^(1.32) x (116 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

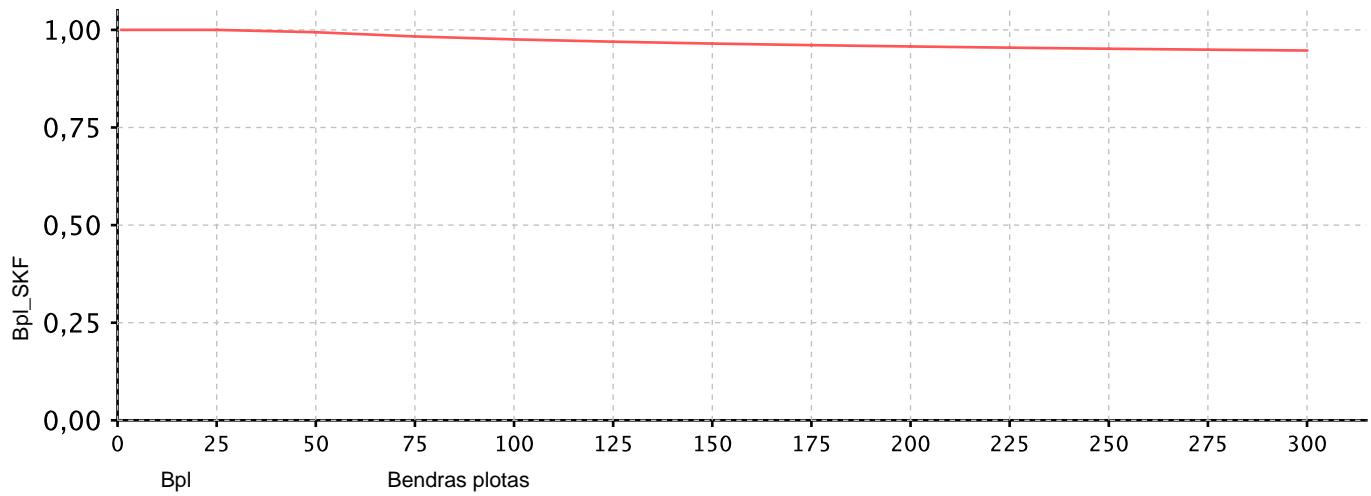
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.21	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokšt s	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	R stai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra
Ind. centrinis šildymas	1.0			0.0

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis vandentiekis	1.0	N ra	0.0	Vietinis vandentiekis

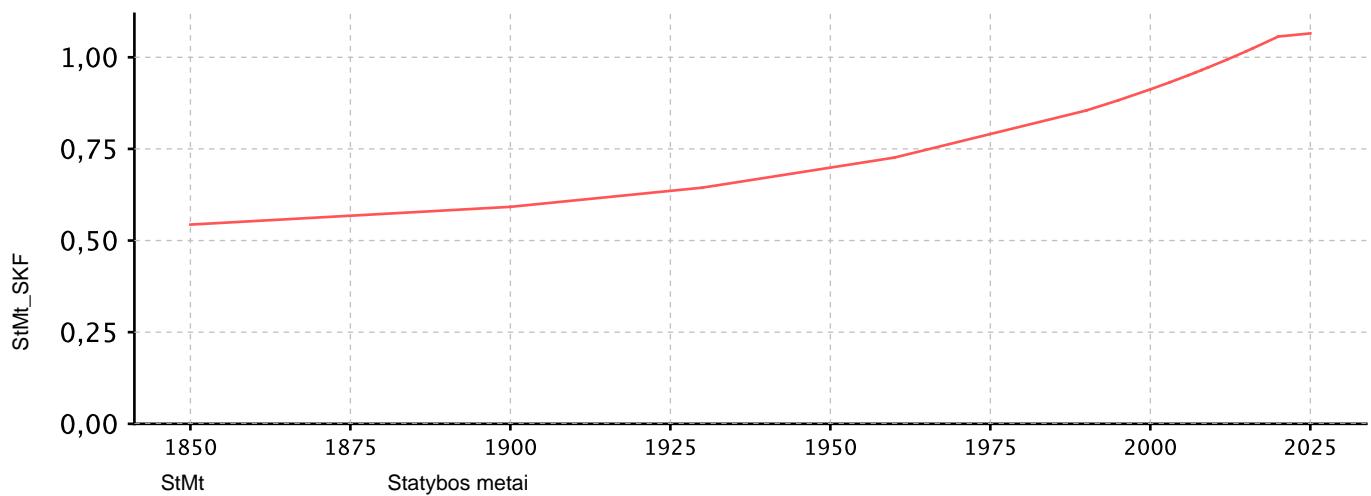
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.32	



Statybos metai

StMt_SKF

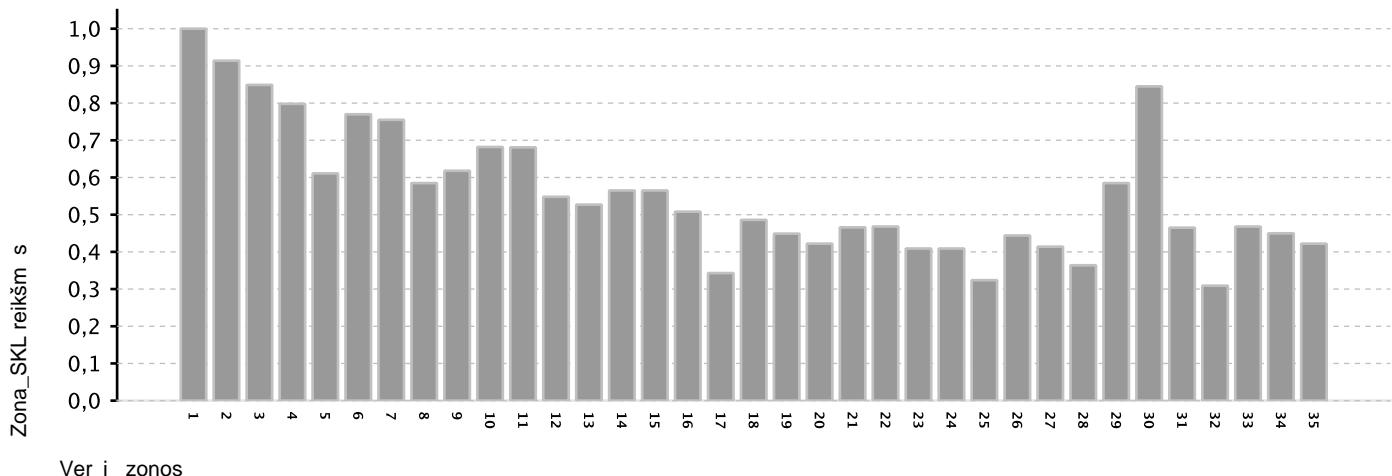
1.32



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 18632. Zona_SKL^(1.104) x Sn_SKL^(1.23) x (1.1) ⁽¹⁾ x RkKr_BIN x Bpl_SKF^(0.945) x StMt_SKF^(1.183) x (1033 x Bpl_RKS - 258 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s

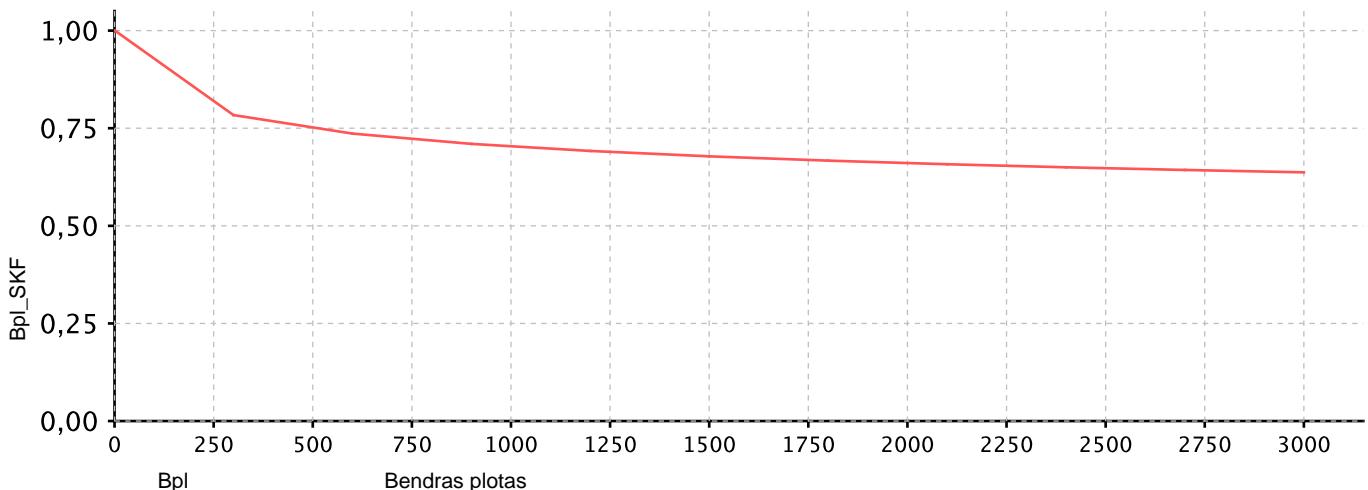


Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

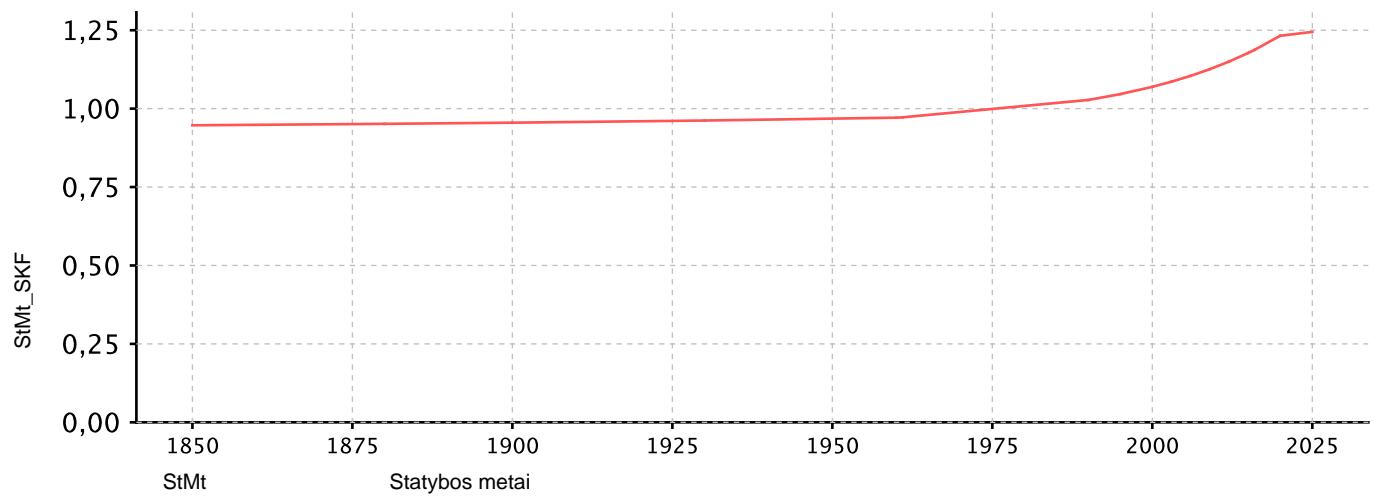
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.23
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokšt s
Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.95	Monolitinis gelžbetonis
Plastikas su karkasu	0.95	Plytos	1.0	R stai
Stiklas su karkasu	0.95			0.75

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN	Pagrindas: 1.1
1000-1989	0.0	1990-2025

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.945
----------------	---------	-------



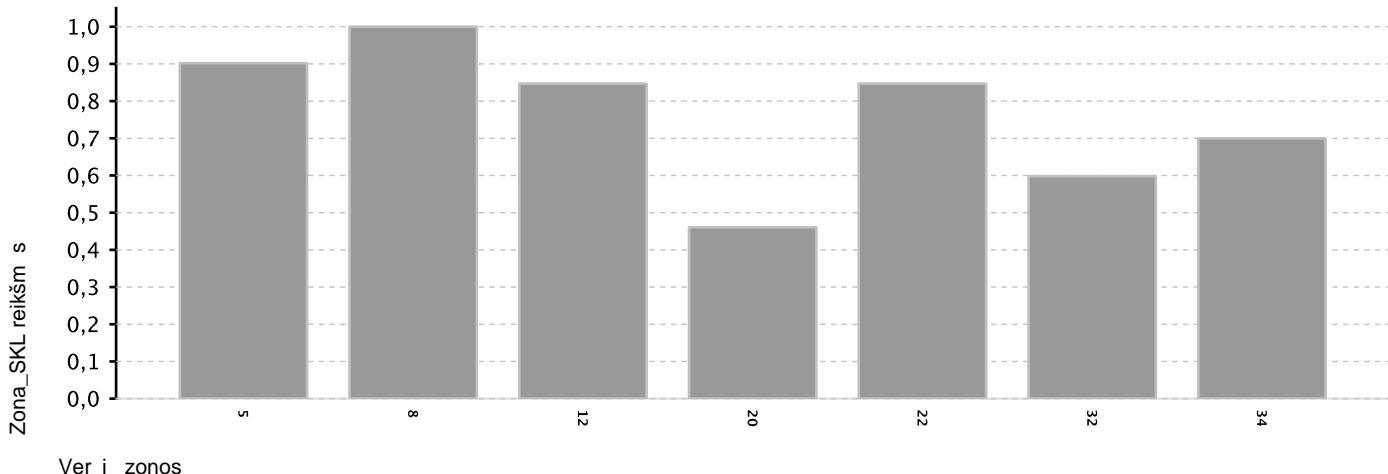
Statybos metai	StMt_SKF	1.183
----------------	----------	-------



Sod pastatai

Modelis Nr.: 18633. Zona_SKL^(0.925) x Sn_SKL^(1.09) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.06) [^] Šl_BIN x (1.06) [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.863) x StMt_SKF^(1.54) x (633 x Bpl_RKS - 158 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

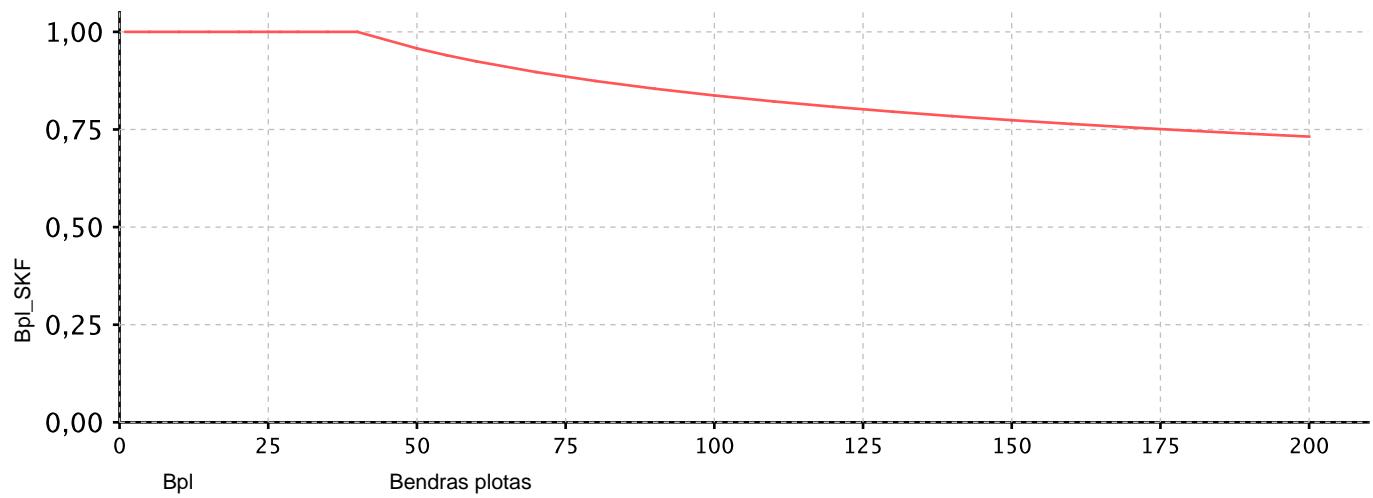
Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.09	
Akmenbetonis	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	0.95
	Gelžbetonio plokšt s	0.9	Medis su karkasu	0.8	Metalas su karkasu	0.8
	Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.8
	Plytos	1.0	R stai	0.85	Stiklas su karkasu	0.8

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.15	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.06	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra	0.0
	Ind. centrinis šildymas	1.0				

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN			Pagrindas: 1.06	
	Komunalinis vandentiekis	1.0	N ra	0.0	Vietinis vandentiekis	1.0

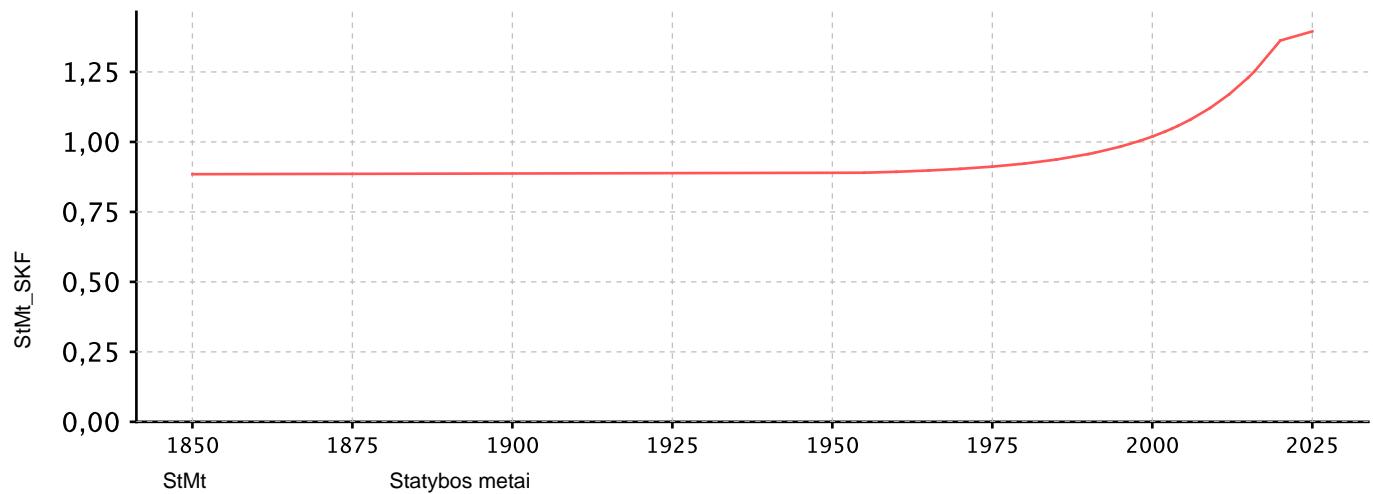
Bendras plotas		Bpl_SKF			0.863	



Statybos metai

StMt_SKF

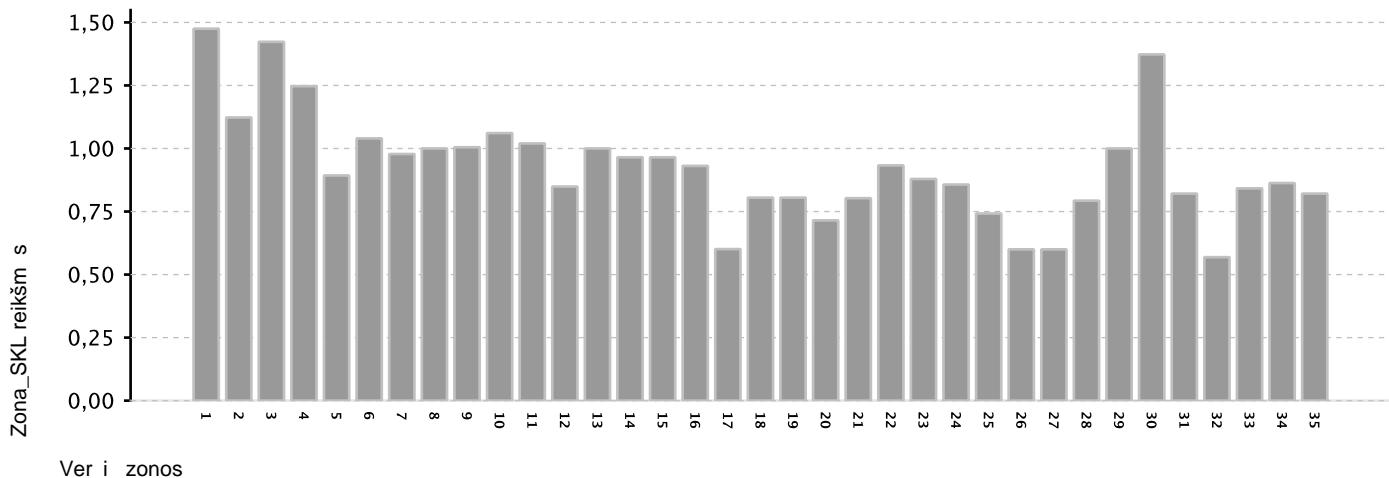
1,54



Vieno-dviej but namai

Modelis Nr.: 18634. Zona_SKL^(1.08) x Sn_SKL^(1.13) x (1.15) ^ RkKr_BIN x (0.94) ^ Šl_BIN x (0.89) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.808) x StMt_SKF^(1.33) x (681 x Bpl_RKS - 170 x PgNPl_RKS - 170 x R sPl_RKS - 170 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

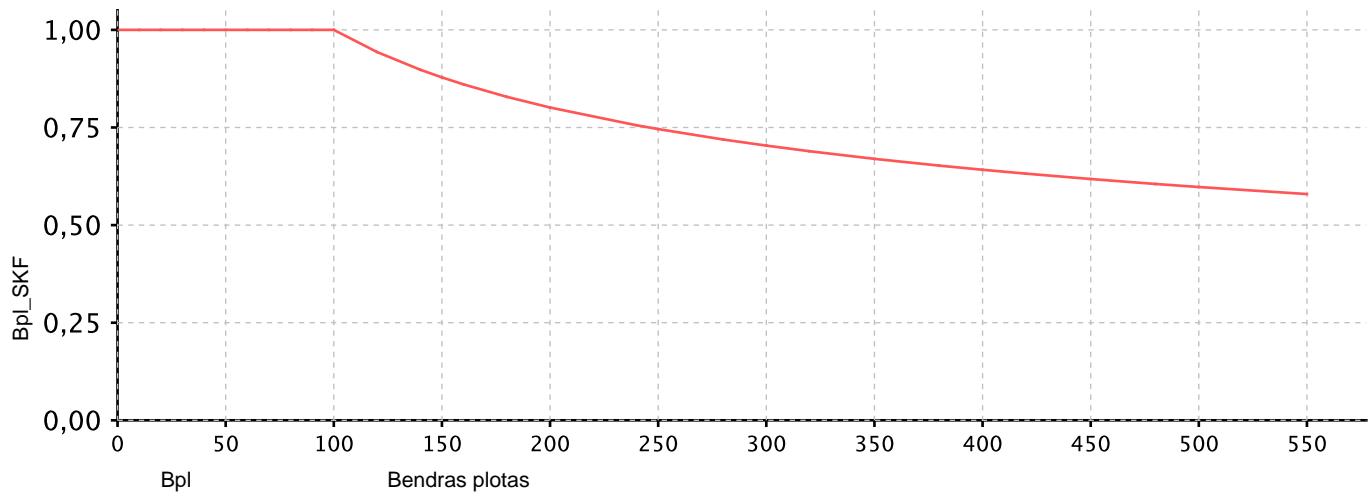
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.13	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokšt s	0.9
Medis su karkasu	0.8	Metalas su karkasu	0.8	Molis	0.7
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	R stai	0.85
Stiklas su karkasu	0.8				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.94	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra
Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.89	
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis

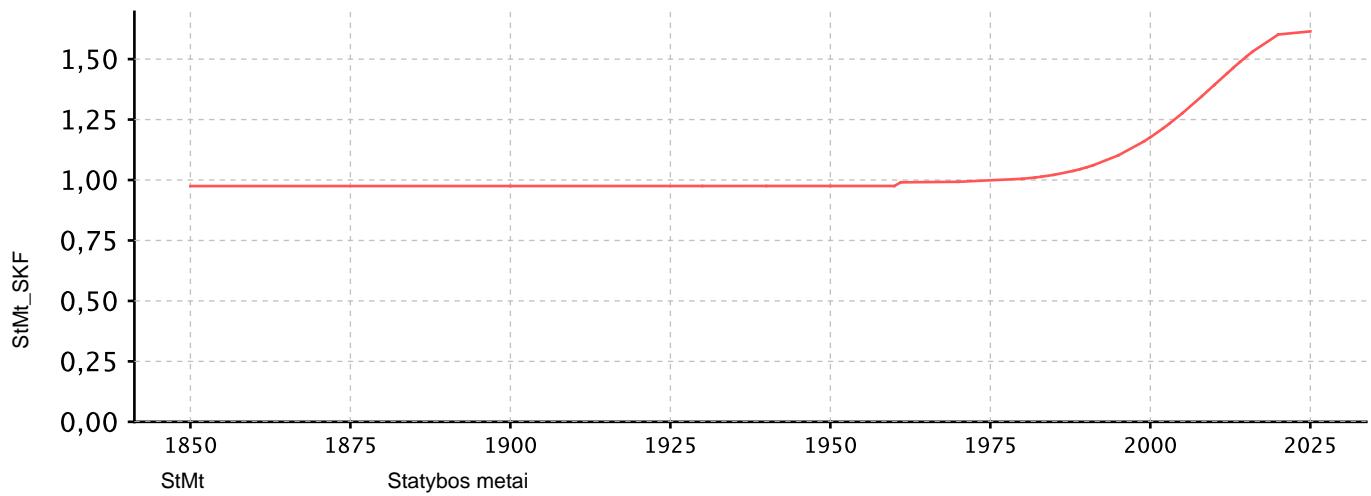
Bendras plotas	Bpl_SKF		0.808	



Statybos metai

StMt_SKF

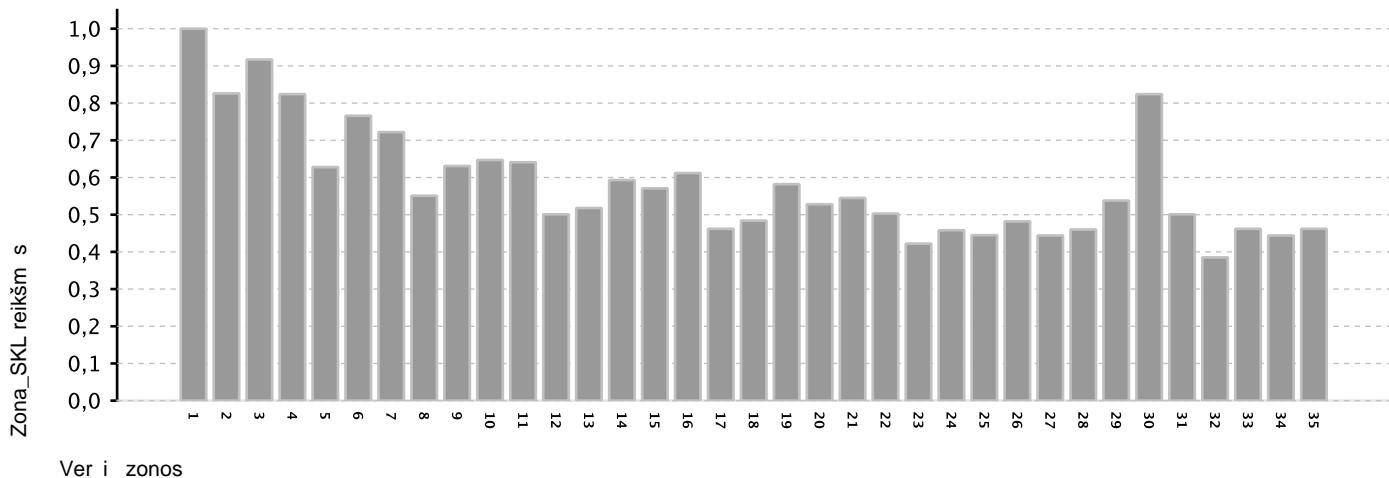
1.33



Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

Modelis Nr.: 18629. Zona_SKL^(1.28) x Pask_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.0) x Auk_SKL^(1.0) x (1.15) ^(1.08) x RkKr_BIN x (1.08) ^(0.95) x Šl_BIN x (0.95) ^(0.95) x Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.215) x StMt_SKF^(1.208) x (1497 x Bpl_RKS - 374 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



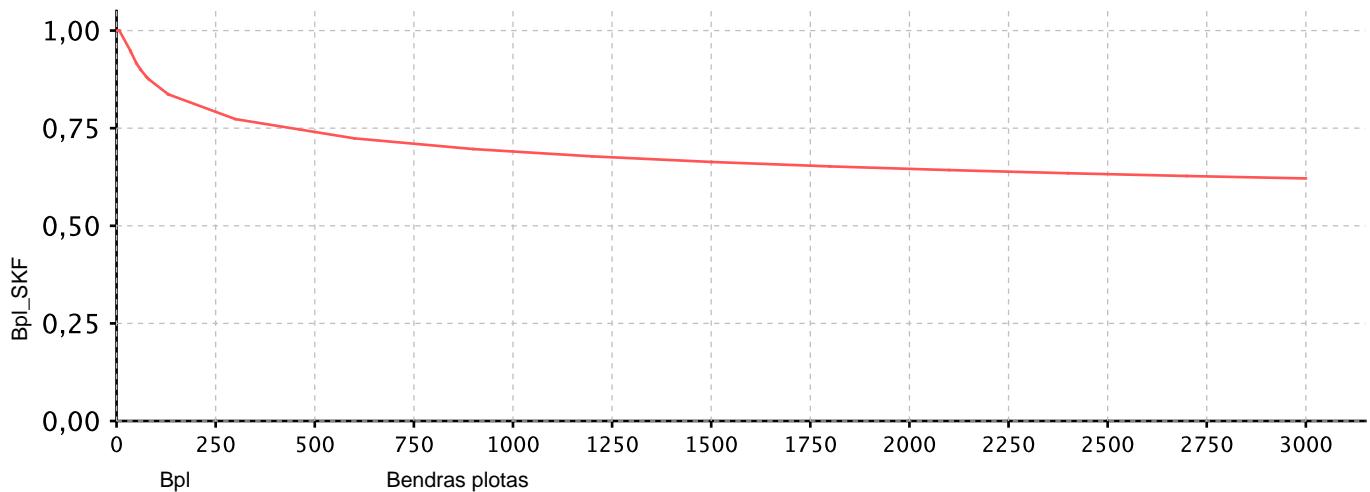
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Maitinimo	0.97	Paslaug	0.84	Prekybos
Viešbu i	0.96			1.0
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokšt s
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95	Molis
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	R stai
Stiklas su karkasu	0.95			0.7
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.77	1-1	1.0	2-2
3-50	0.84			0.91
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra
Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0
Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis
				0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

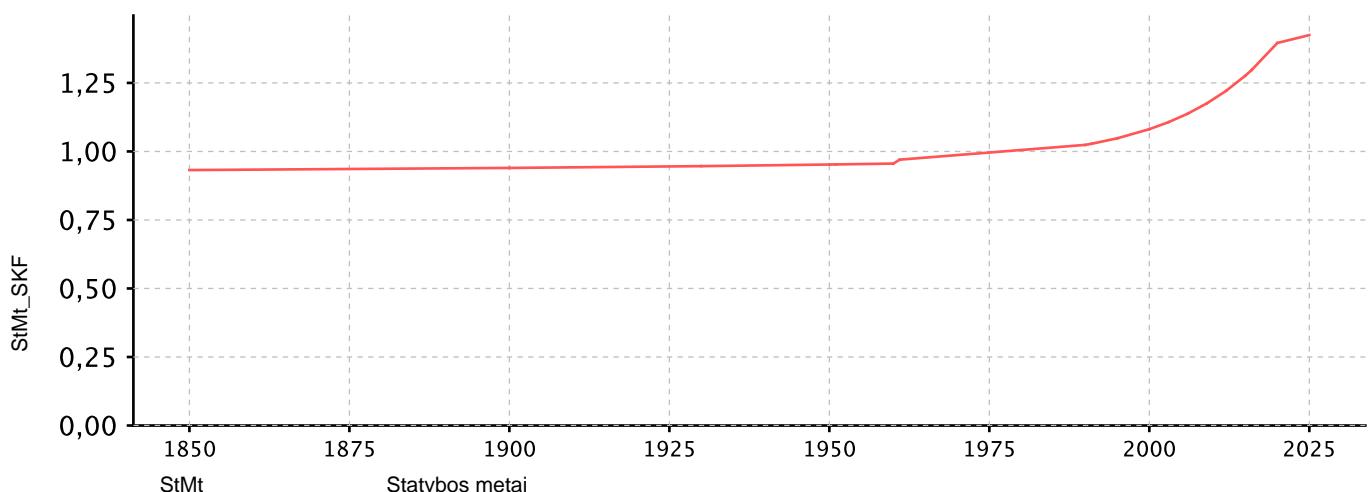
1.215



Statybos metai

StMt_SKF

1.208



Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

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

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

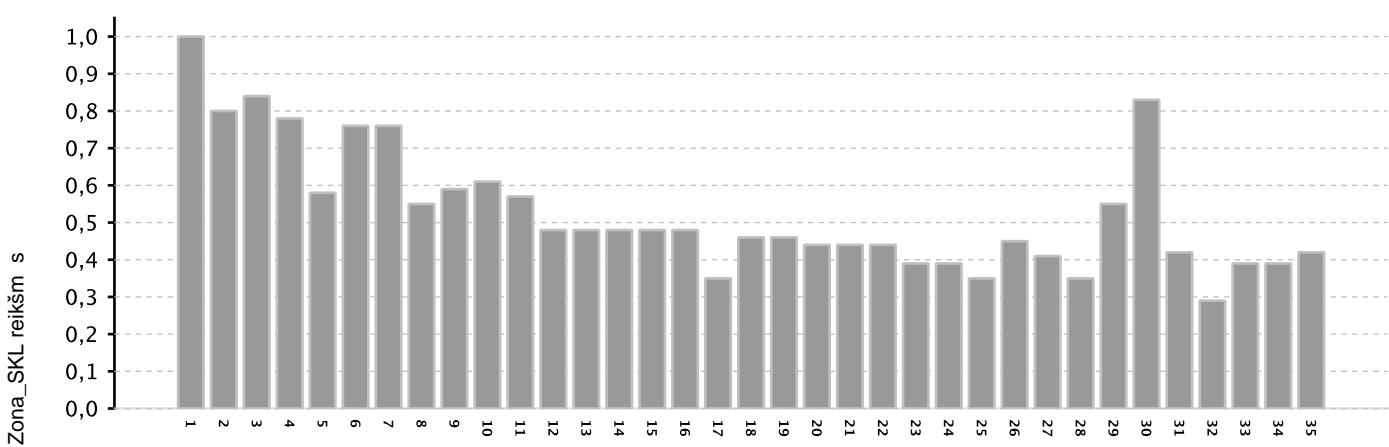
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė :

Modelis Nr.: 6524. Zona_SKL^(1.014) x Sn_SKL^(1.24) x Auk_SKL^(1.0) x (1.08) ^{AmPb_BIN}
^{x (1.1)} ^{RkKr_BIN} x (0.96) ^{Šl_BIN} x (0.92) ^{Vnd_BIN} x Bpl_SKF^(0.936) x StMt_SKF^(1.28)
^{x 13.2}

Vertės iš zonų Zona_SKL reikšmės



Vertės iš zonos

Modelio kintamųjų taikymo savybės ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.24	
Akmenbetonis	0.9	Asbest cementinis su karkasu	0.6	Blokeliai
Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	Rūstai

Aukštės	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-1	1.0	2-2
3-90	0.9			0.95

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

1000-1989

0.0

1990-2025

1.0

Šildymas

Laipsnis: Šl_BIN

Pagrindas: 0.96

Bendras centrinis šildymas

0.0

Vietinis šildymas

1.0

N ra

1.0

Ind. centrinis šildymas

0.0

Vandentiekis

Laipsnis: Vnd_BIN

Pagrindas: 0.92

Komunalinis vandentiekis

0.0

N ra

1.0

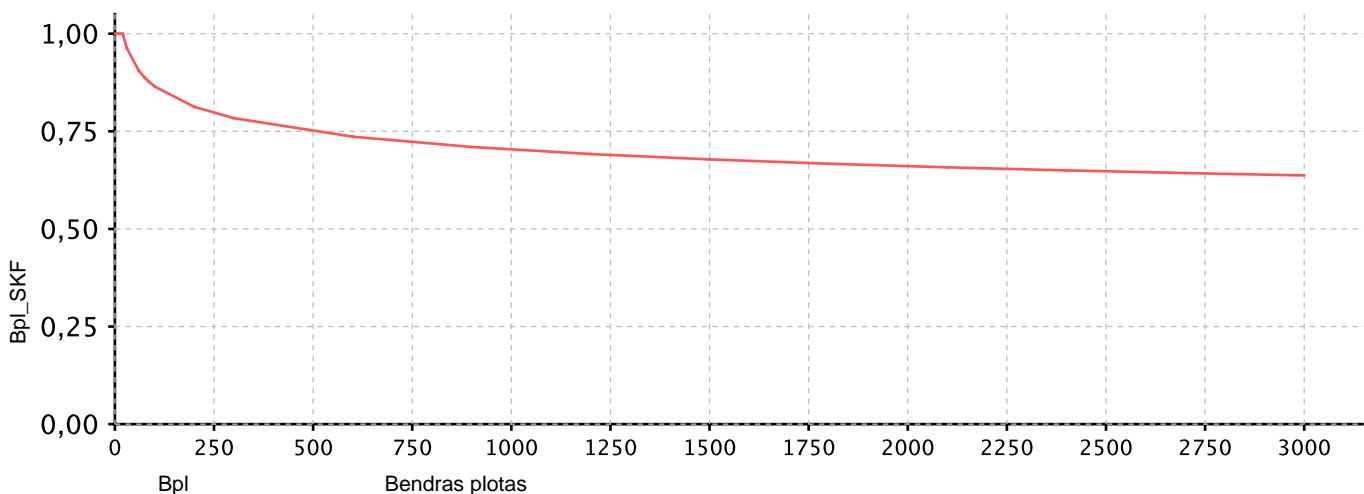
Vietinis vandentiekis

0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

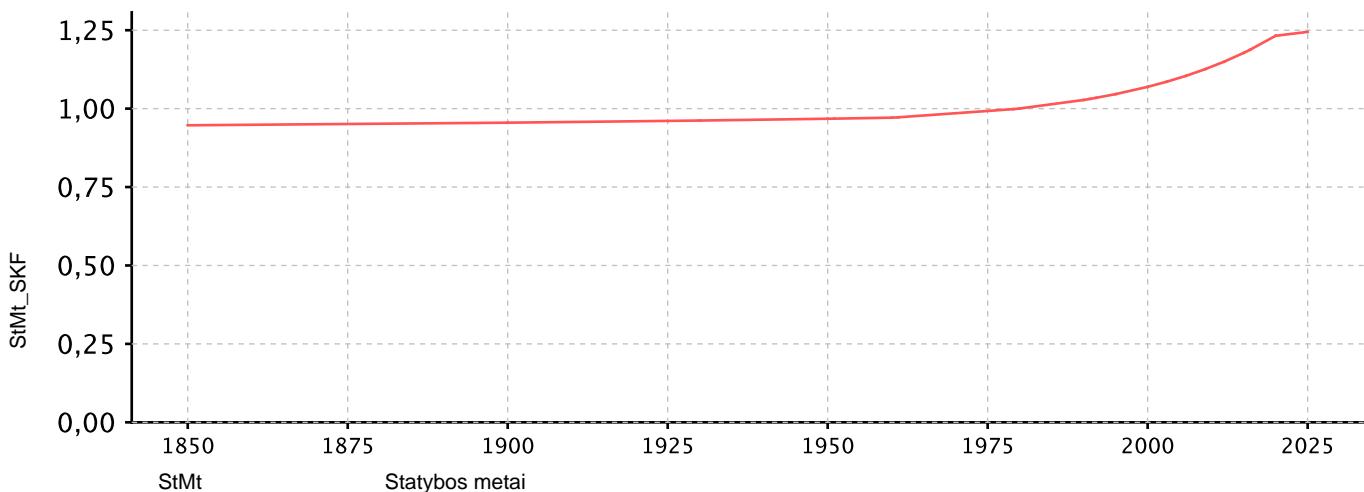
0.936



Statybos metai

StMt_SKF

1.28

**Pajam rodikliai**

Paskirtis:	Administracinių pajamų rodikliai	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8,5
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žem svert s takos koeficientas	0,85

Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8,5
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85

Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

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

BP (Bendrosios metin s pajamos) =

Vidutin nuomas vert $\times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$

MokV – mokestin vert

VRV – vidutin rinkos vert

BnPl – bendras plotas

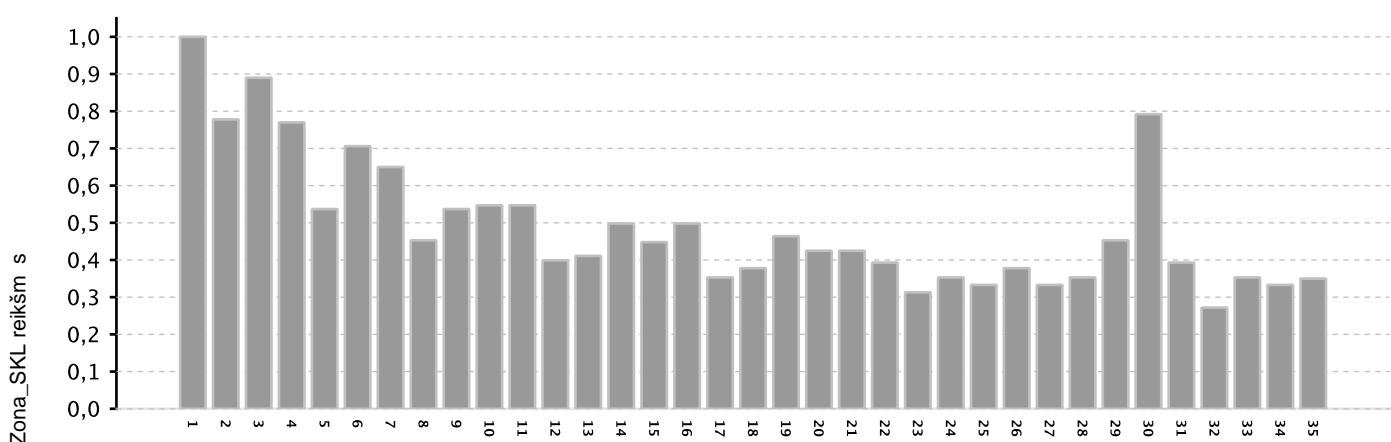
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentel je.

Vidutin nuomas vert :

Modelis Nr.: 6526. Pask_SKL^(1.0) x Zona_SKL^(0.953) x RkKr_SKL^(1.15) x Sn_SKL^(1.0) x Auk_SKL^(1.0) x (1.08) [^] AmPb_BIN x (0.95) [^] Šl_BIN x (0.95) [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.215) x StMt_SKF^(1.208) x 17.3

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Ver i zonas

Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0
Maitinimo	0.97	Paslaug	0.86
Viešbu i	0.95	Prekybos	1.0

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.15
	1990-2025	1.0	

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0
Akmenbetonis	0.9	Asbest cementis su karkasu	0.6
Gelžbetonio plokšt s	0.9	Medis su karkasu	0.6
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plytos	1.0	R stai	0.7
		Blokeliai	0.95
		Metalas su karkasu	0.95
		Plastikas su karkasu	0.95
		Stiklas su karkasu	0.95

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0
	0-0	0.77	1-1
	3-50	0.84	2-2
			0.91

Atnaujinimo (modernizavimo) metai

Laipsnis: AmPb_BIN

Pagrindas: 1.08

1000-1989

0.0

1990-2025

1.0

Šildymas

Laipsnis: Šl_BIN

Pagrindas: 0.95

Bendras centrinis šildymas

0.0

Vietinis šildymas

1.0

N ra

1.0

Ind. centrinis šildymas

0.0

Vandentiekis

Laipsnis: Vnd_BIN

Pagrindas: 0.95

Komunalinis vandentiekis

0.0

N ra

1.0

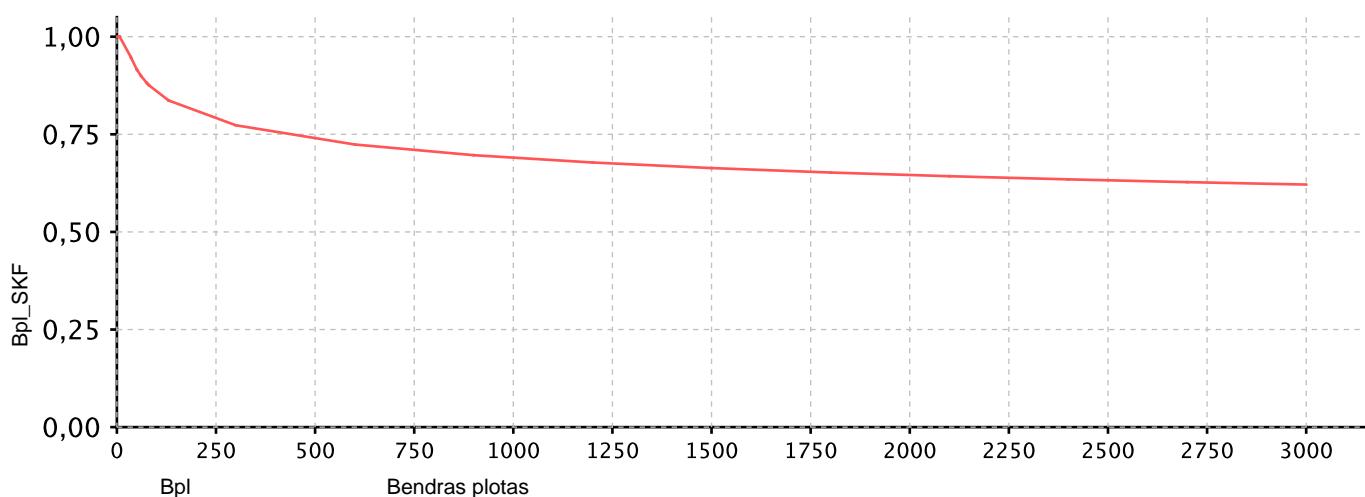
Vietinis vandentiekis

0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

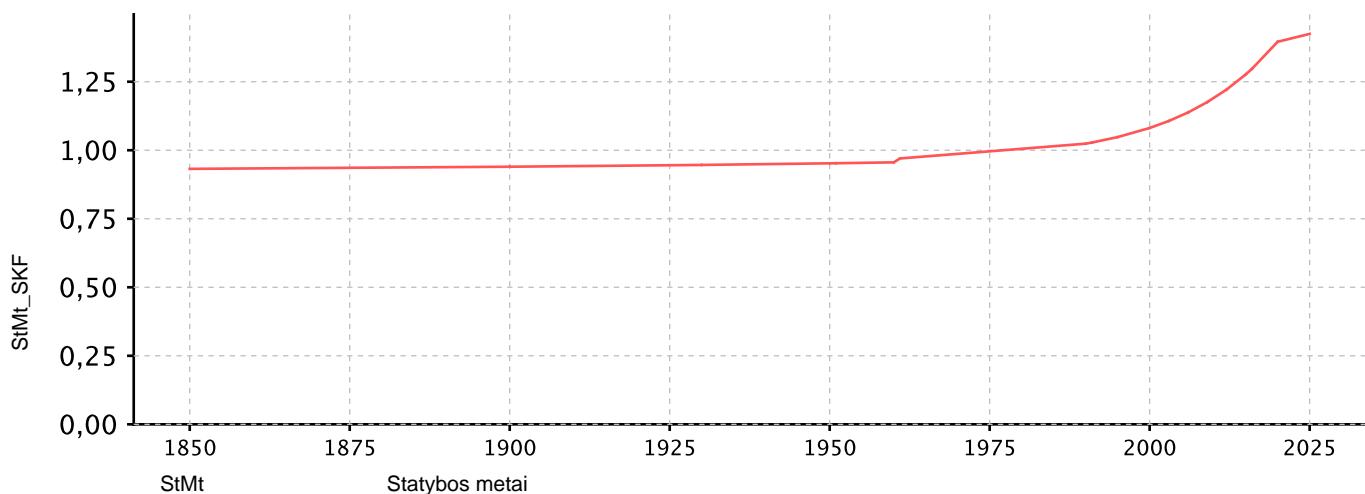
1.215



Statybos metai

StMt_SKF

1.208



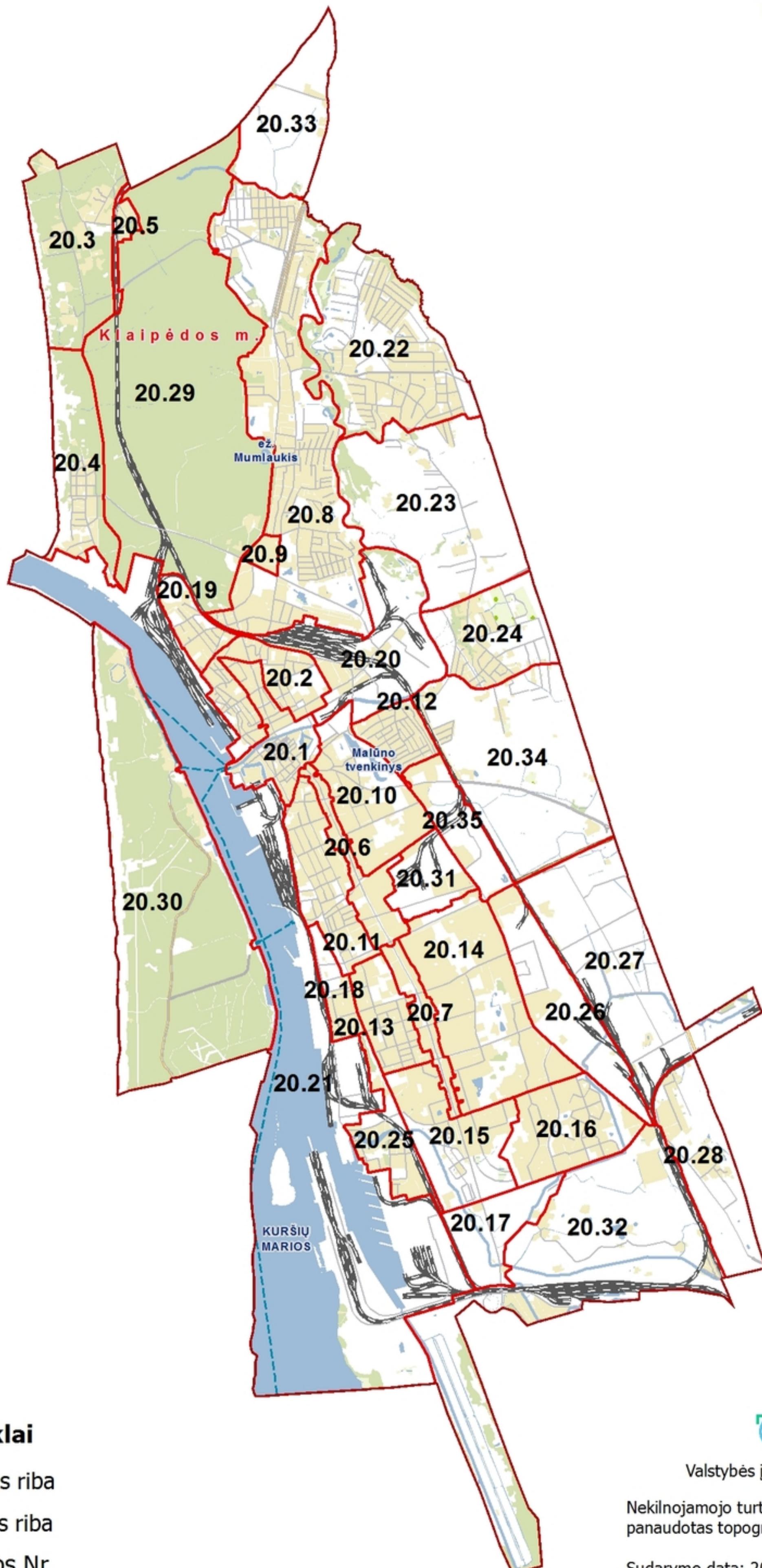
Pajam rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo
Drau%	Draudimo išlaid procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokes io išlaid procentas
Remo%	Remonto išlaid procentas
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas
Užim%	Užimtumo procentas
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas

Paskirtis:	Paslaug	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8,5
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8,5
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Viešbu i	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8,5
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85

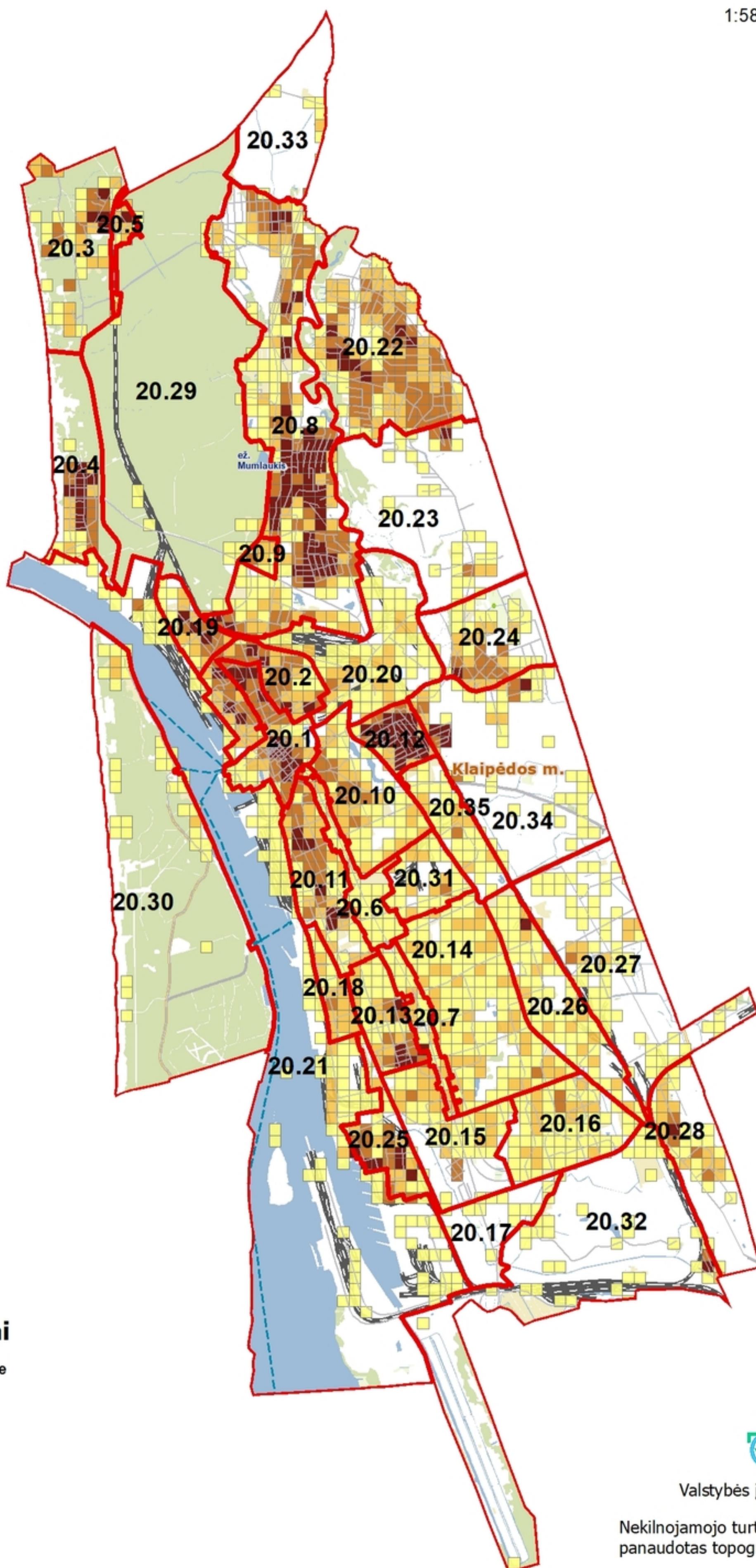
Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:57.000



Klaipėdos miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:58.000



Sutartiniai ženklai

Pastatų skaičius ploto vienete

- [Yellow square] 1 - 4
- [Orange square] 5 - 9
- [Brown square] 10 - 18
- [Dark Brown square] > 18

25.4 Verčių zonos riba

RENGĖJAS:



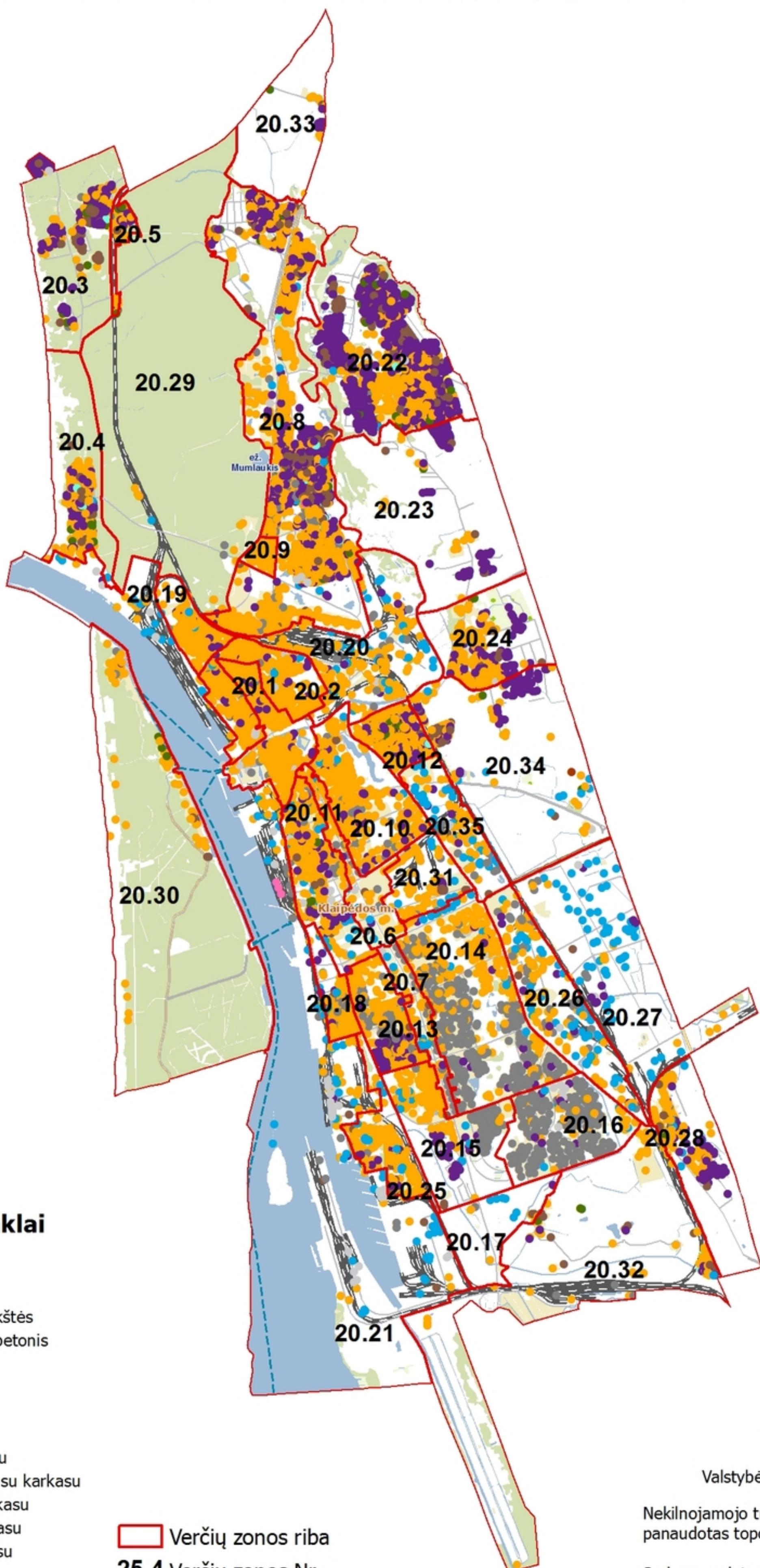
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatų išsidėstymo Klaipėdos miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:57.000



Sutartiniai ženklai

Sienų medžiaga

- Plytos
- Gelžbetonio plokštės
- Monolitinis gelžbetonis
- Blokeliai
- Akmenbetonis
- Molis
- Rąstai
- Medis su karkasu
- Asbestcementis su karkasu
- Plastikas su karkasu
- Metalas su karkasu
- Stiklas su karkasu
- Kitos medžiagos

Verčių zonas riba

25.4 Verčių zonas Nr.

RENGĖJAS:

 REGISTRŲ
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Klaipėdos miesto savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos Nr.
6 priedas

Elektroninio dokumento nuorašas

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

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsejo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2020 m. rugsejo 14 d. iki rugsejo 25 d. pristatė Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2020 m. rugpjūčio 20 d. buvo paskelbta leidinyje „Klaipėda“.

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais atvyko vienas gyventojas. 1 interesantas vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A000616)

Indrė Rubežienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turtu masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomenė ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-09-30 14:54 Nr. NSVM-20 (7.21)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:33
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:33
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-08-25 10:17 - 2022-08-25 10:17
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:46
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:46
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-08-25 10:15 - 2022-08-25 10:15
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:53
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:53
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-08 09:56 - 2021-11-07 09:56
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:55
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-08 09:56 - 2021-11-07 09:56
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrango, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20200929.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	

Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-09-30 16:45 nuorašą suformavo Romas Petrauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registru centras 2020-09-10 raštu Nr. NS-11422 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Klaipėdos miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Klaipėdos miesto savivaldybė pastabų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A000616)

Indrė Rubežienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-20 08:52 Nr. NSVM-71 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-19 15:43
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-19 15:43
Informacija apie sertifikavimo paslaugu teikėja	kada-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-09 15:07 - 2021-01-08 15:07
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Indré Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 08:47
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 08:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėja	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-08-25 10:17 - 2022-08-25 10:17
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 08:49
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 08:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėja	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-08-25 10:15 - 2022-08-25 10:15
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 08:52
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 08:52
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėja	kada-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-09 15:07 - 2021-01-08 15:07
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201019.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	

Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-29 11:39 nuorašą suformavo Indrė Rubežienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registru centrui

Į 2020-10-30 Nr. NS-28540(7.18E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registru centro pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais – Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir derinimo su savivaldybėmis ataskaitomis, informuoja, kad pagal kompetenciją pastabų neturi.

Gabija Brazauskienė, tel. 239 0277, el. p. gabija.brazauskiene@finmin.lt

Dėl NTMI pakeitimus_07.24.docx

Biudžetinė įstaiga
Lukiskių g. 2, LT-01512 Vilnius

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-24 11:23 Nr. ((14.12E-01)-5K-2019498)-6K-2006666
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-11-24 11:36 Nr. NG-43533 ()
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sadeckas Darius Viceministras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 10:59
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nur odytas laikas	2020-11-24 10:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A
Sertifikato galiojimo laikas	2018-09-26 10:59 - 2021-09-25 10:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	LR Finansų ministerijos raštinė Raštinė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:23
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nur odytas laikas	2020-11-25 19:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-28 16:28 - 2022-02-27 16:28
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Doblienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:36
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nur odytas laikas	2020-11-24 11:36
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-20 14:41 - 2021-04-20 14:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Sekasoft:AIS:EDVS:1.0
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-iu) parašo (-u) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-30 08:04 nuorašą suformavo Mariana Makovskė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-