



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 RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO

VERTINIMO ATASKAITA

Nr. NSVM-138 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas Nekilnojamasis turtas, Klaipėdos rajono 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
Indrė Rubežienė
Sandra Kucinienė

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 KLAIPÉDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE 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	17
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	20
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	22
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	22
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	24
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklos	25
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	29
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	29
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	29
4.3. Laiko pataisa	30
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	31
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas	31
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiskinimas	32
4.5. Rinkos modeliavimas	33
4.6. Ekspertinis vertinimas	33
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra	34
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	35
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	35
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, sudarymas	36
5.2.1. Klaipėdos rajono savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai	36
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	36
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija	37
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, patikra	37
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	38
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	39
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	42

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	44
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	47
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	47
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas	48
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	48
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	49
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas ..	52
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	52
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	53
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	56
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	57
9. LITERATŪROS SARAŠAS	58
10. PRIEDAI	60
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuju metodu, 26 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, 10 lapų	

▼ 1. BENDROSIOS NUOSTATOS

▼ 1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, 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. jsakymu 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, nekilnojamoji turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186);

Indrė Rubežienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamoji turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616);

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

Nekilnojamajo 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, nekilnojamoji turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);

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

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

Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamoji 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 registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

Nekilnojamajo 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, nekilnojamajo turto vertinimo įmonių, užsienio šalių masinio vertinimo ekspertais, Geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

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

1.1 lentelė. Registru 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 rajono 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamoho turto masinio vertinimo dokumentu patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
8.	Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamoho turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamoho 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamoho turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamoho 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamoho turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamoho 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamoho 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 nekilnojamoho turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamoho turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamoho 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamoho turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamoho turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01
14.	Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamoho turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamoho 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamoho 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 nekilnojamoho 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 – pateiktas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetus 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 © VJ Registrų Centras, 2020.

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Klaipėdos rajono savivaldybė (2.1 paveiksle pažymėta pasvirais brūkšniais) yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, vakaruose ribojasi su Klaipėdos miestu, Baltijos jūra ir Kuršių mariomis, šiaurėje – su Kretingos rajono ir Palangos savivaldybėmis, rytuose – su Plungės ir Rietavo rajonų savivaldybėmis, pietuose – su Šilutės rajono savivaldybe. Klaipėdos rajono savivaldybės administracinis centras – Gargždų miestas. Per rajoną teka Minijos upė.²

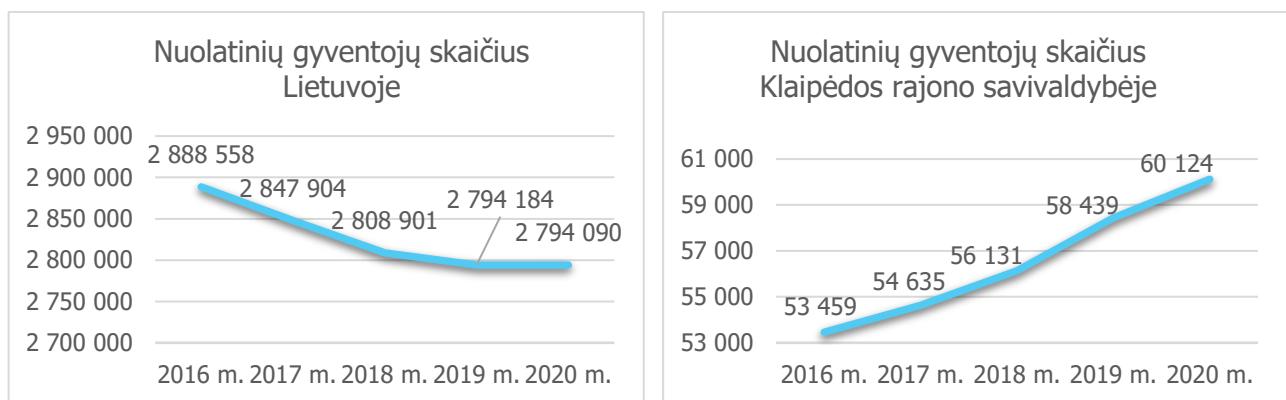
¹ Adresų registro 2020 m. duomenys.

² Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, 2013 m. [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://www.klaipedos-r.lt/index.php?32374054>>.

▼ 2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 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 neigama natūrali gyventojų kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 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 pradžioje⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Klaipėdos rajono savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 60 124 nuolatiniai gyventojai, tai yra 1 685 gyventojais (2,9 proc.) daugiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos rajono savivaldybėje padidėjo 6 665 gyventojais (12,5 proc.). 2020 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 44 500 gyventojų (74 proc.), mieste – tik 15 624 (26 proc.), darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 65,41 proc. visų Klaipėdos rajono savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis Klaipėdos rajono savivaldybėje buvo 45,4 žmonės viename kvadratiname kilometre.

▼ 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, 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.

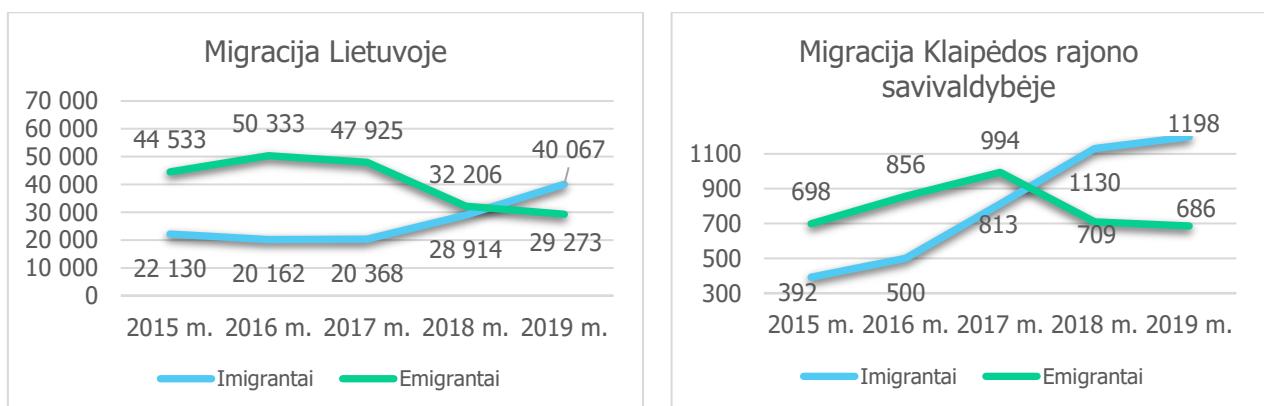
³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

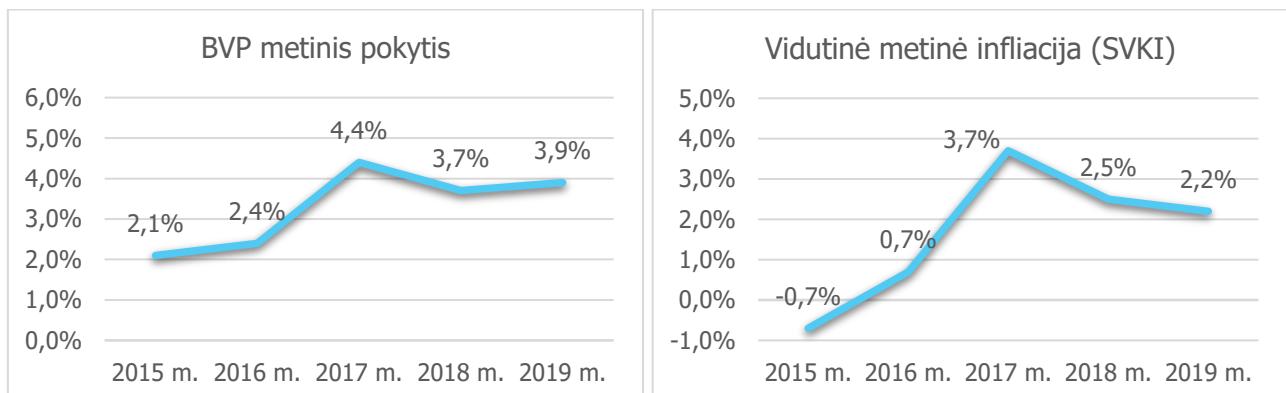


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Klaipėdos rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2015–2017 m. laikotarpiu buvo neigiamas, 2018 ir 2019 m. neto tarptautinė migracija buvo teigama – 421 ir 512 žmonių daugiau imigravo negu emigravo.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartą augimą.⁹ Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁰, 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.¹¹



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė inflacijs¹²

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė inflacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiajį dalį

⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁹ 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>.

¹⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

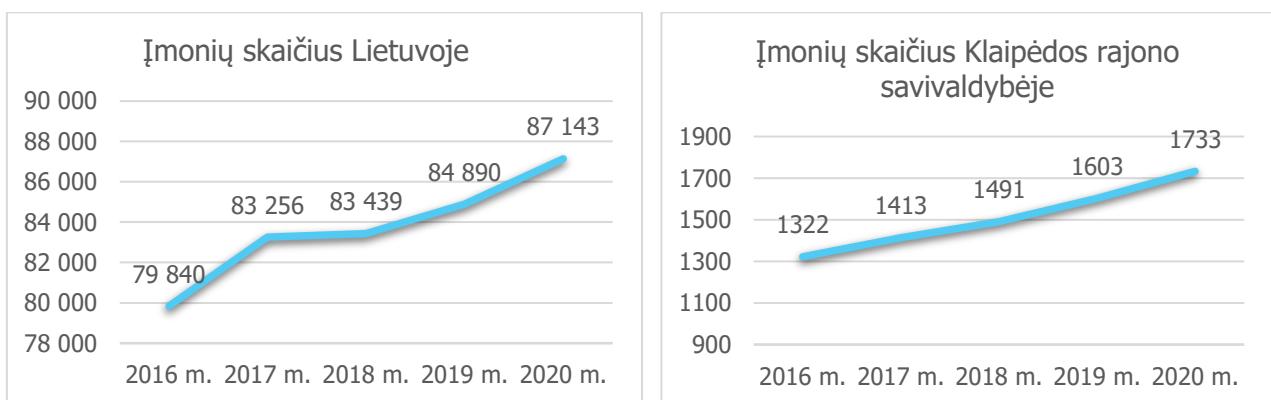
¹¹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

infliacijos praėjusiais metais lėmė stabiliu vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos. Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilo sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.¹³

▼ 2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁴, 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., Šiauliųose – 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 registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁵

Įmonių skaičius Klaipėdos rajono savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2020 m. pradžioje buvo įregistruota 1 733 įmonės (130 įmonių daugiau nei prieš metus), jose dirbo 16 811 darbuotojų. Klaipėdos rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (65,49 proc.) ir mažos įmonės (26,72 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 7,79 proc., bet jose dirba 62,91 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

▼ 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, 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 registruotų 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

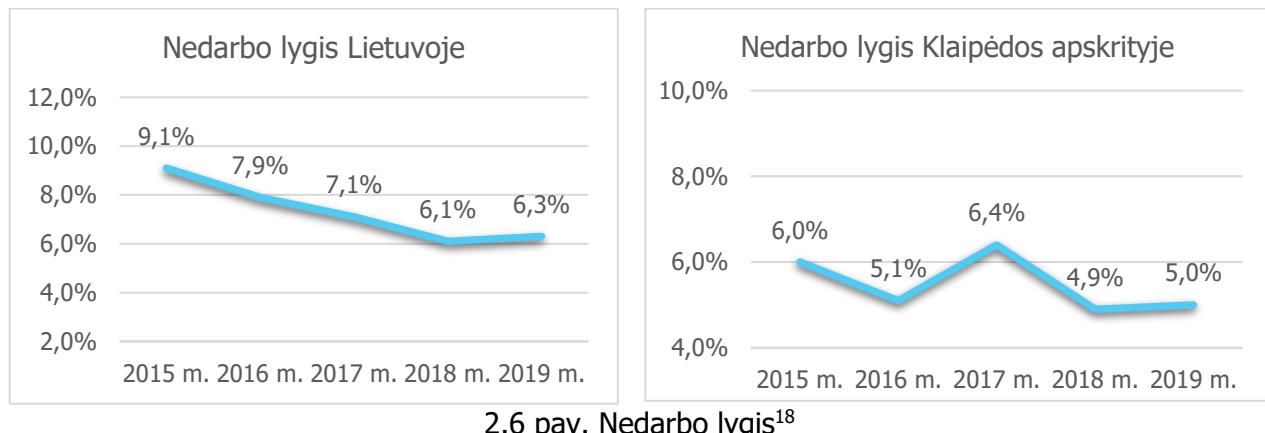
¹³ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹⁴ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.¹⁷



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

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 žuvinininkystėje – 5,2 proc., statyboje – 7,0 proc.

2.7. Investicijos

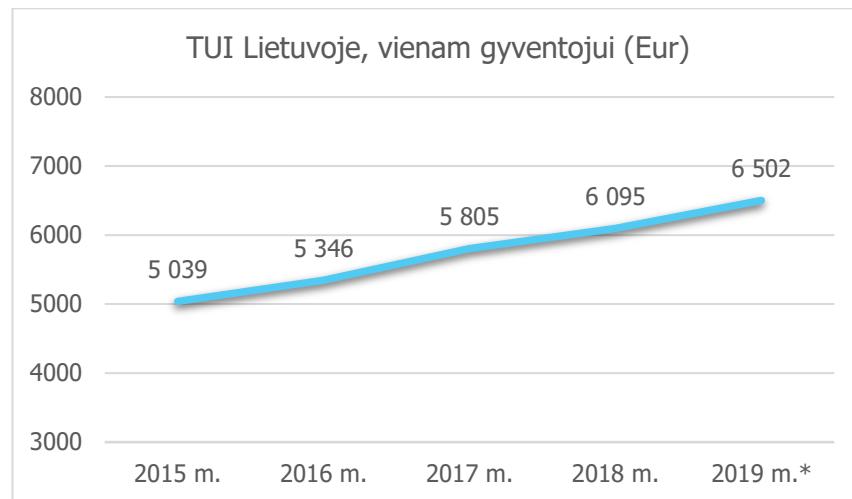
Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹⁹, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios 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.

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

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventoju, metų pabaigoje²⁰

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu néra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje TUI sudarė 3 447 Eur vienam gyventoju, tai yra 1 315 Eur mažiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventoju buvo 4 762 Eur. Tačiau rajonui 2018 m. tekusios TUI vienam gyventoju vis tiek atsiliko nuo šalies vidurkio (6 095 Eur).

2.8. Statybos leidimai

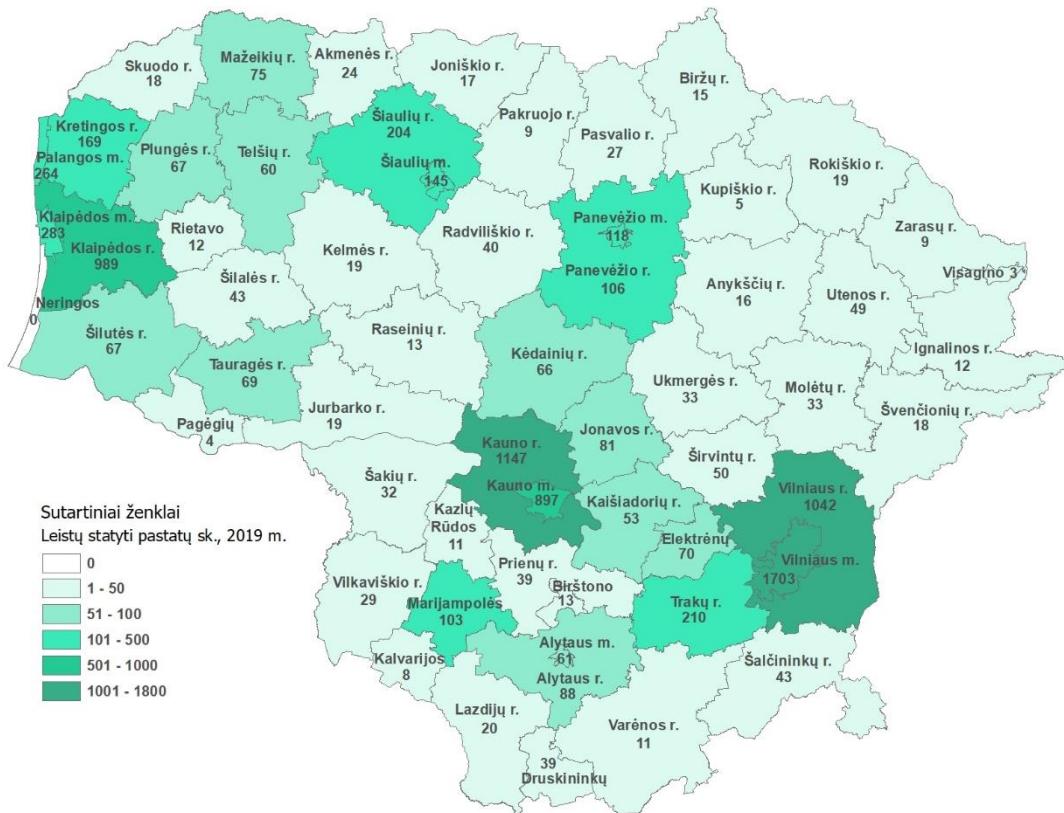
Lietuvos statistikos departamento duomenimis²¹, 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 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 negyvenamuų 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.).²²

* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

²⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²¹ Ibid.

²² Ibid.



M 1:1.500.000 © VĮ Registrų Centras, 2020.

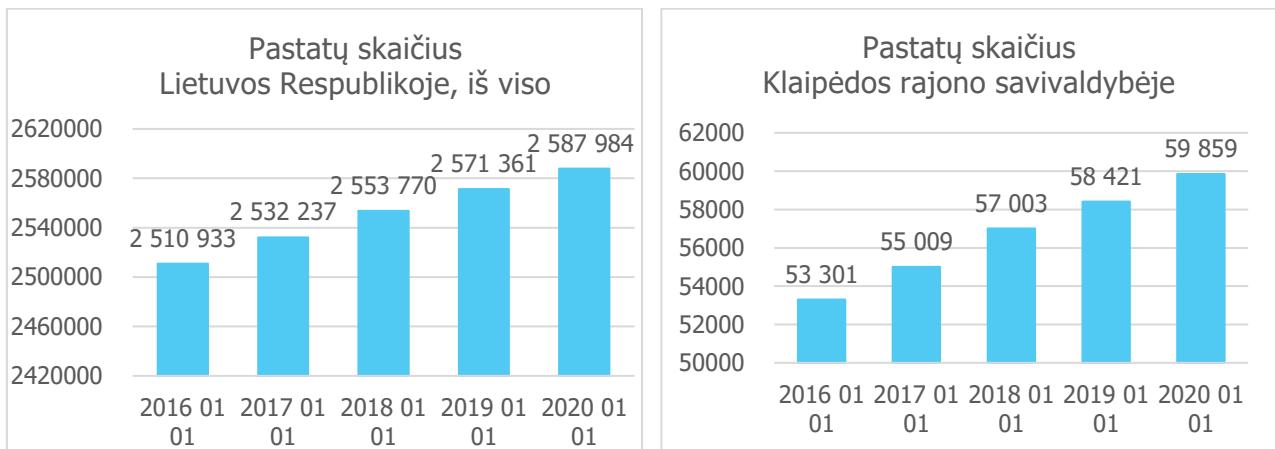
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²³

Klaipėdos rajone 2019 m. iš viso leista statyti 989 naujus pastatus, iš jų 919 gyvenamujų ir 70 negyvenamujų pastatų.

²³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

2.9. Statinių statistiniai duomenys

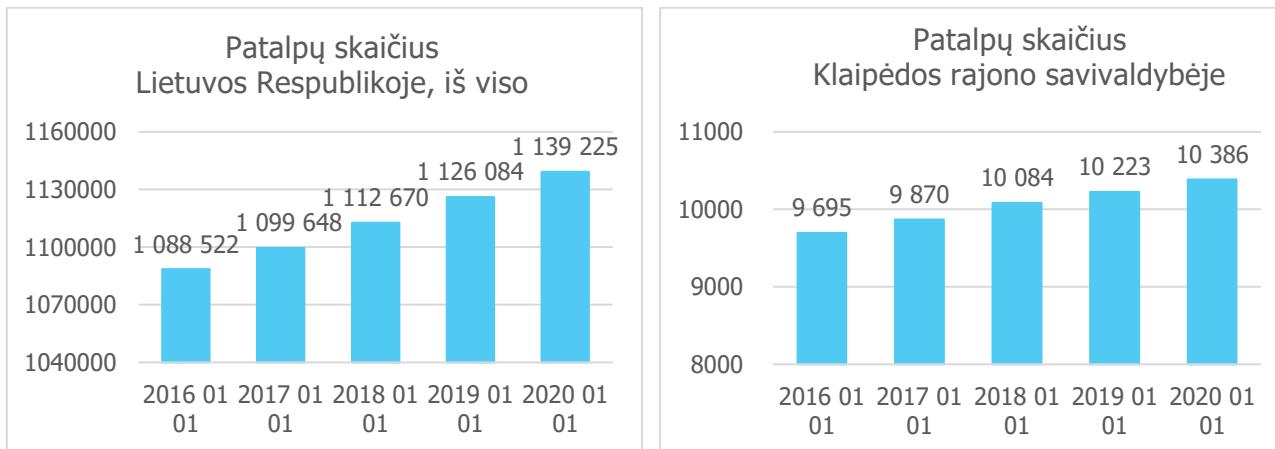
Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 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 dinamika²⁴

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Klaipėdos rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 59 859 pastatai, tai yra 1 438 pastatais (2,46 proc.) daugiau nei prieš metus ir 6558 pastatais (12,30 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 1 418 pastatų (2,49 proc.) fiksuojamas 2019 m. pradžioje, didžiausias – 1 994 pastatas (3,62 proc.) – 2018 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.

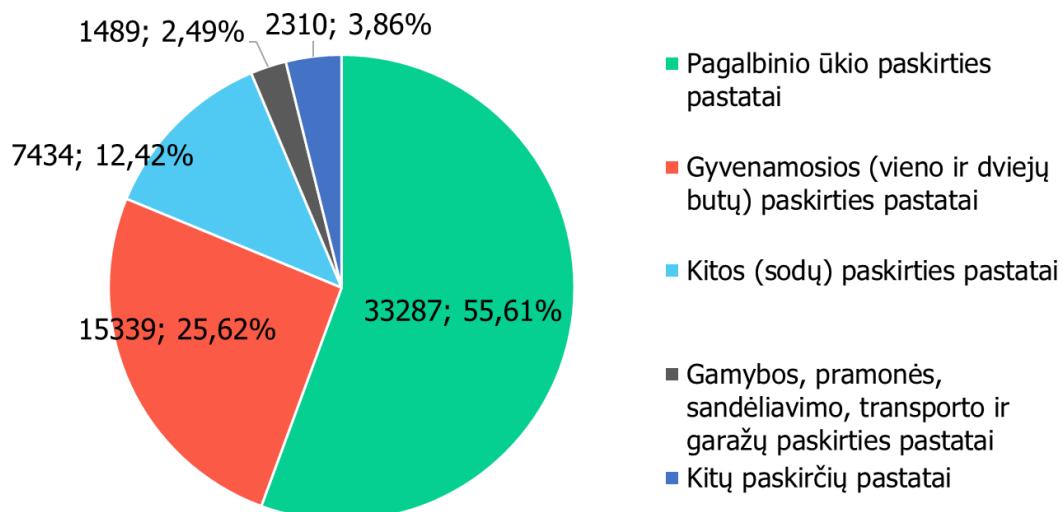


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁵

²⁴ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

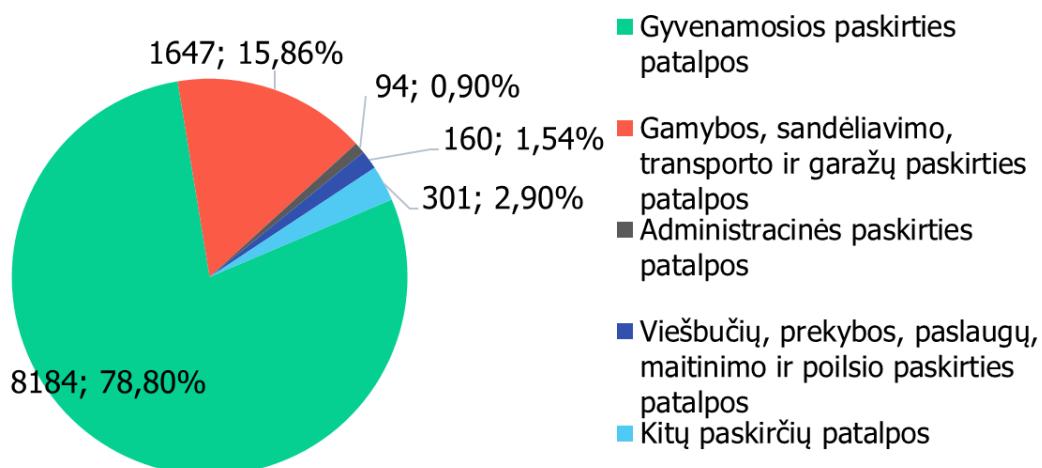
²⁵ Ibid.

Registru centro duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruota 10 386 patalpos, tai yra 2163 patalpomis arba 1,63 proc. daugiau nei prieš metus ir 691 patalpa (7,13 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁶

Registru centro duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 32 287 (tai sudaro 55,61 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 15 339 (25,62 proc.), sodų paskirties pastatų – 7 434 (12,42 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 489 (2,49 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,86 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltynamių) paskirties pastatų – 242 (0,40 proc.), specialiosios, religinių ir kitos paskirties pastatų – 464 (0,77 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių) paskirties pastatų – 707 (1,18 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 544 (0,91 proc.), administracinės paskirties pastatų – 161 (0,27 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 136 (0,23 proc.), gyvenamosios (įvairiomis socialinėmis grupėmis) paskirties pastatų – 22 (0,04 proc.), gydymo paskirties pastatų – 34 (0,06 proc.).

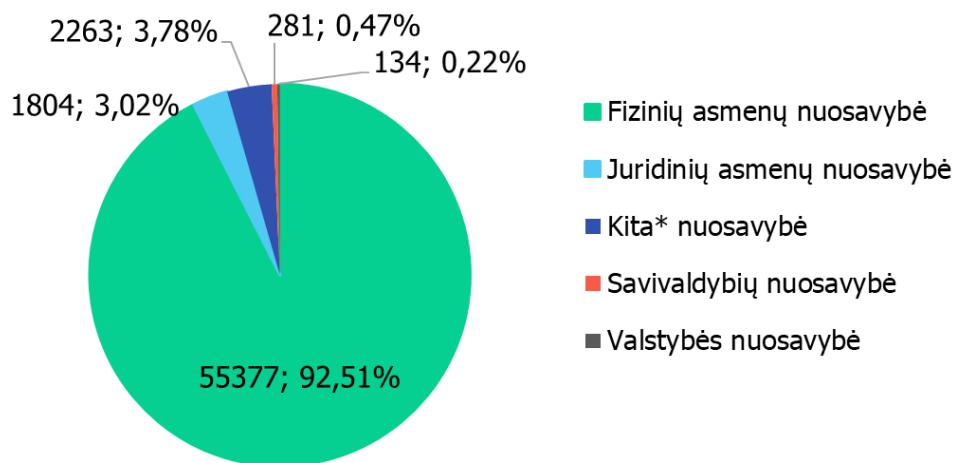


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Klaipėdos rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁷

²⁶ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

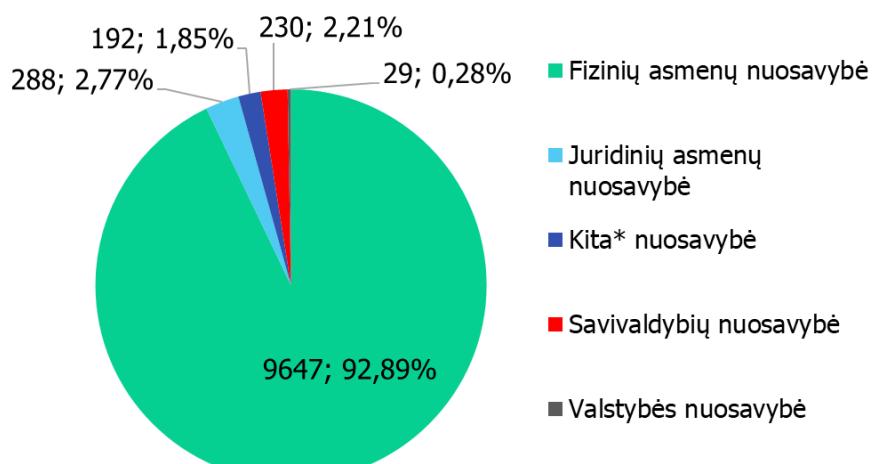
²⁷ Ibid.

Registrų centro duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamujų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 8156, gyvenamosios (gyvenamujų patalpų) paskirties patalpų – 22, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 6 (tai sudaro 78,80 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamujų patalpų: gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirčių patalpų – 1 647 (15,86 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirčių patalpų – 160 (1,54 proc.), administracinių paskirties patalpų – 94 (0,90 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 212 (2,04 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 31 (0,30 proc.), gydymo paskirties patalpos – 24 (0,23 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 34 (0,33 proc.).



2.13 pav. Pastatų Klaipėdos rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.²⁸

Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Klaipėdos rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 55 377 arba 92,51 proc. visų įregistruotų (59 859) pastatų; juridiniams asmenims – 1 804 pastatai (3,02 proc.), valstybės nuosavybė – 134 pastatai (0,22 proc.), savivaldybių nuosavybė – 281 pastatas (0,47 proc.), kita nuosavybė – 2 263 pastatai (3,78 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Klaipėdos rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.²⁹

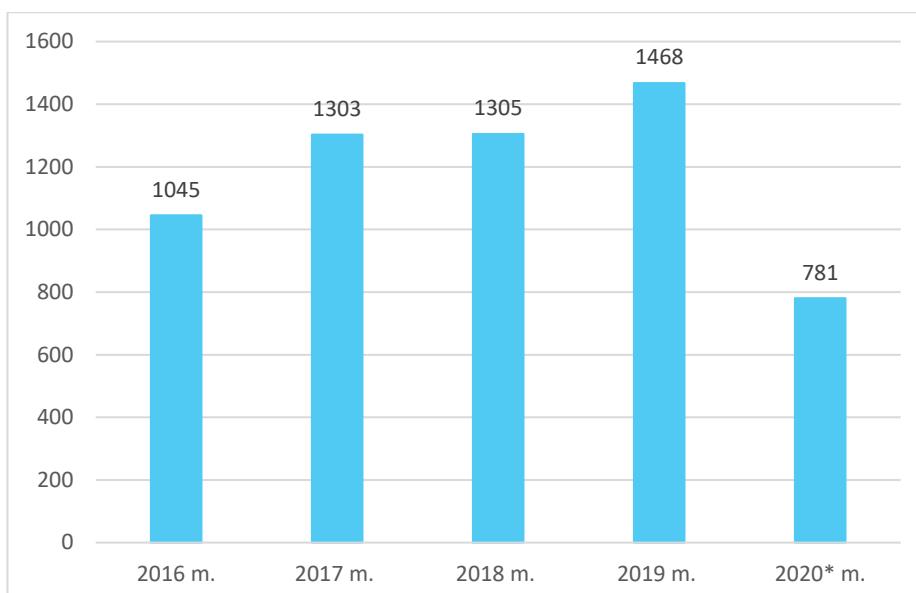
²⁸ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

* 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.

²⁹ Ibid.

Registrų centro duomenimis, patalpos Klaipėdos rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 9 647 patalpos (92,89 proc.), juridiniams asmenims – 288 patalpos (2,77 proc.), valstybės nuosavybei – 29 patalpos (0,28 proc.), savivaldybių nuosavybei – 230 patalpų (2,21 proc.), likusią dalį – 192 patalpas (1,85 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (10 386) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

▼ 2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2016–2020* m. Klaipėdos rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**³⁰

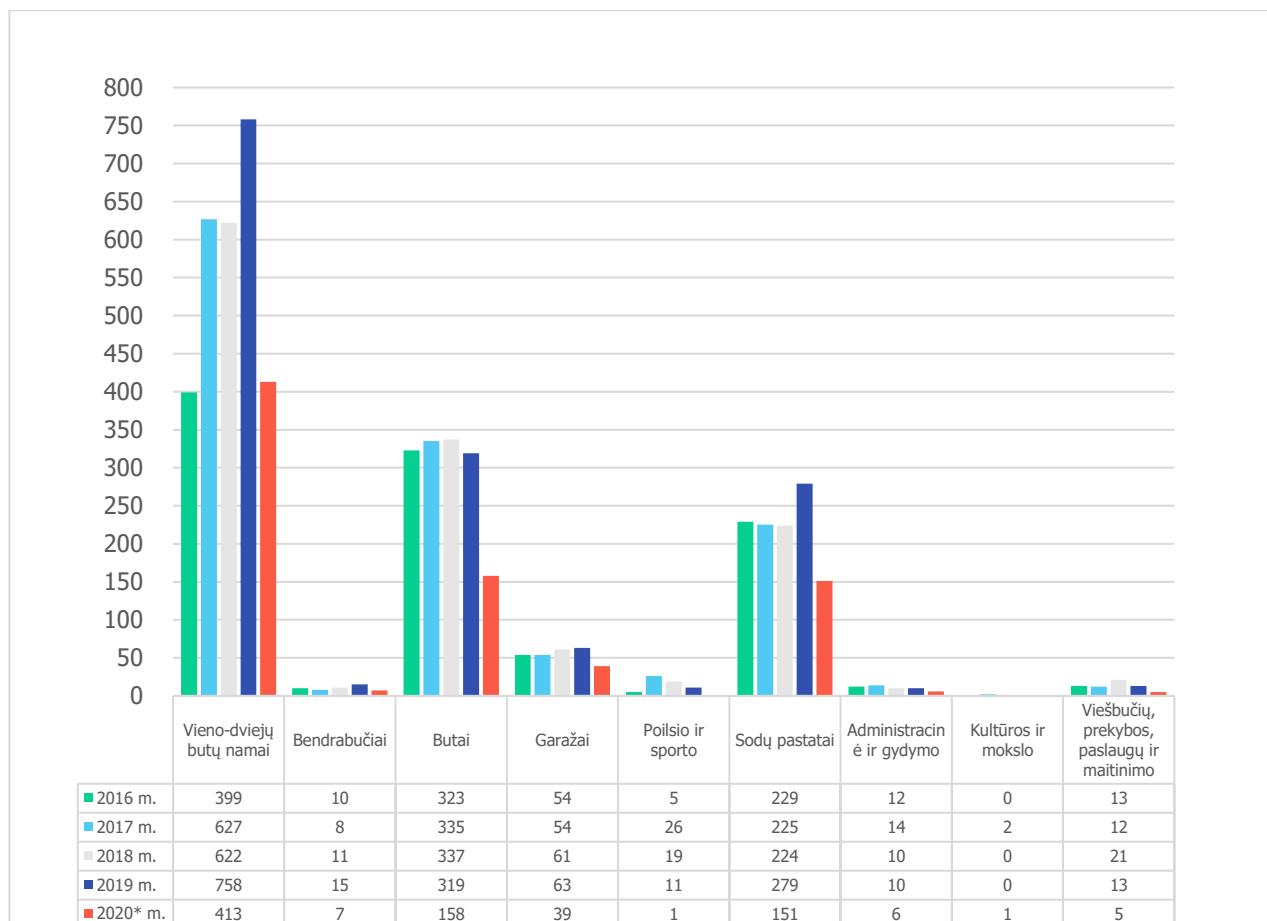
Klaipėdos rajono savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m. (1 468), mažiausiai – 2016 m. (1 045). 2017 m. perleista 24,69 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2016 m. ir 12,49 proc. daugiau nei 2018 metais. 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio – liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

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

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

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

³⁰ Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.



2.16 pav. 2016–2020* m. Klaipėdos rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³¹

Klaipėdos rajono savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 5 902 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai ir butai.

2019 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamujų namų – 758, tai yra 89,97 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 399 namai. Butų rinka aktyviausia buvo 2017 m. ir 2018 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 335 ir 337 objektais. Klaipėdos rajone aktyvi yra sodų paskirties nekilnojamojo turto objekty rinka: 2019 m. perleisti 279 sodų paskirties pastatai, 2018 m. – 224, 2017 m. – 225 pastatai, 2016 m. – 229 pastatai. 2019 m. perleista 63 garažų paskirties objektų, 13 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties objektų.

Administracinių ir gydymo paskirties nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusiu sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

Kultūros ir mokslo paskirties nekilnojamojo turto objektų nebuvo parduota.

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

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

³¹ Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

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 turą 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 tikėtiną 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 gryniomis pajamomis ir jo pirkimo–pardavimo rinkos kainomis pagal formulę:

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

čia r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamajį turą masinio vertinimo būdu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turą, 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 turą 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.

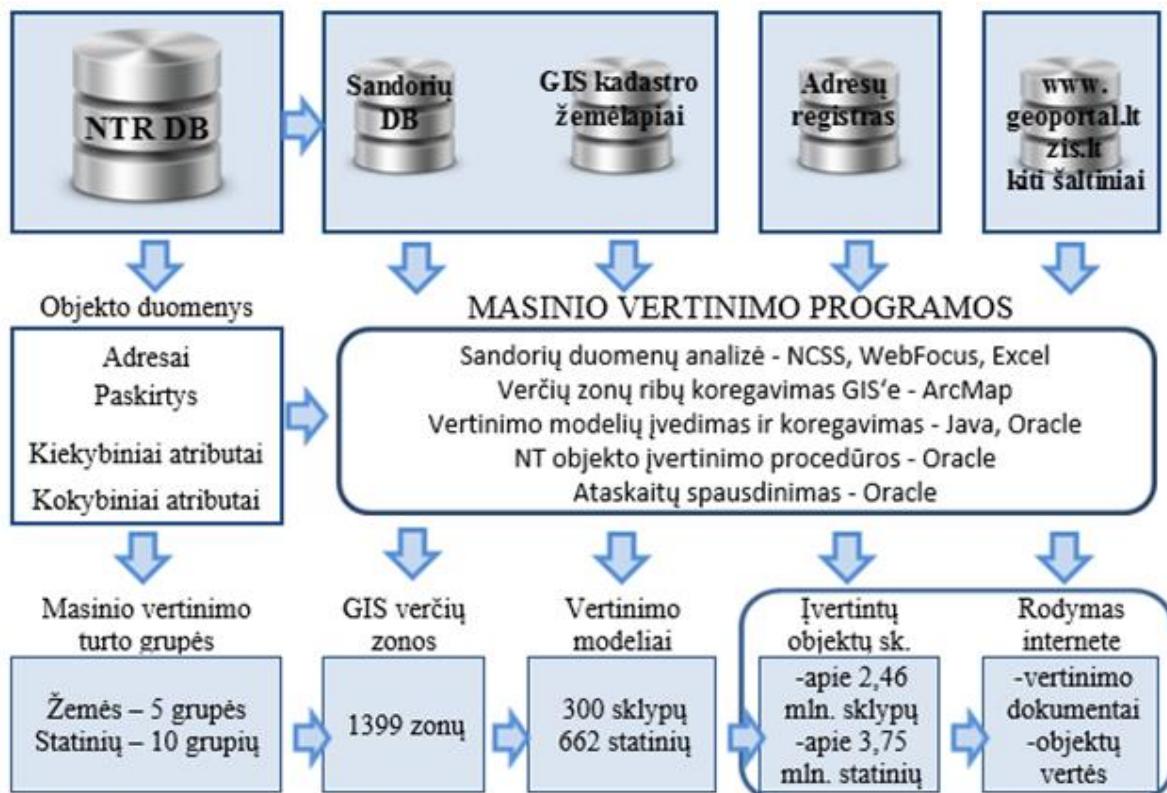
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

▼ 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.

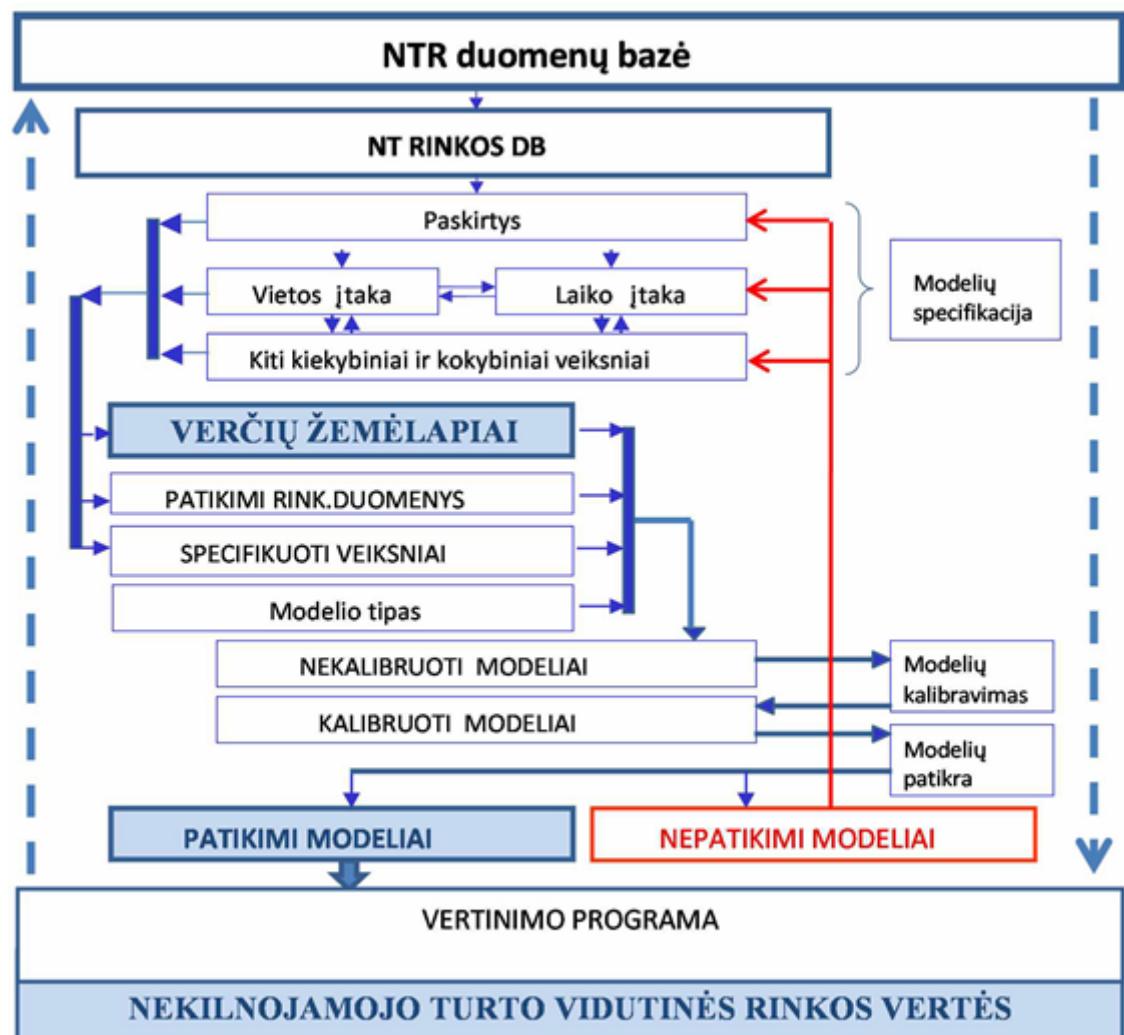
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 kintamujuų skaičius;

b_0 – konstanta;

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

b_0 – konstanta;

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

Hibridinis modelis. Hibridiniai modeliai su jungia 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 kintamujuų skaičius;

b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamujuų 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 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 apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaškinimas 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 vienais su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar į jį galima nekreipti dėmesio.

Koreliacija (koreliacinis ryšys) rodo, ar yra ryšys tarp požymių, kokia jo kryptis ir stiprumas. Jei dydžiai koreliuoti, tai jie priklausomi, t. y. vieno buvimas (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 pasiklivovimo 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

Nekilnoamojo turto masinio vertinimo modeliams, taikant lyginamąjį metodą, sudaryti panaudoti Nekilnoamojo turto kadastro ir Nekilnoamojo 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 nekilnoamojo turto verčių zonose. Jei yra pakankamas sandorių skaičius, rinkos analizė atliekama ir masinio vertinimo modeliai parengiami taikant statistinius metodus. Analizės rezultatai įvertinami pagal statistinius patikimumo kriterijus. Neaktyvios rinkos verčių zonose gali būti taikomas rinkos modeliavimas arba ekspertinis vertinimas.

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnoamojo turto masiniams vertinimui panaudota Registrų centro nekilnoamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje 2016–2020* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta vieno–dviejų butų namų, butų ir pagalbinio ūkio pastatų sandorių, atitinkamai 2 367, 1 477 ir 3 421 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, bendrabučių, administracinių ir gydymo bei pagalbinio ūkio paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Klaipėdos rajono 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	2367	5	1786	563	330	530
Butai	1477	2	1842	582	352	596
Bendrabučiai	53	1	1014	482	265	461
Viešbučiai, prekybos, paslaugų ir maitinimo	59	15	1315	297	301	214
Administracinė ir gydymo	52	15	834	250	195	191
Garažai	285	3	453	105	73	85
Kultūros ir mokslo	3	51	117	75	36	57
Poilsio ir sporto	57	16	971	302	245	303
Sodų pastatai	1073	4	1190	298	206	228
Pagalbinio ūkio	pastatų	3421	1	3382	15	70
	patalpų	28	3	260	63	68
						35

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

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

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomojo 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 nekilnojamomojo turto analogiškų objektų pardavimai, atliliki 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, vienos 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 rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamomojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė 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, turinčiu svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

Nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniuose 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 rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. 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 žemėlapio ir verčių aptarimo metu.

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

Verčių 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 skiriiasi ne mažiau kaip 15 procentų.*

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

3. *Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, 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 žemėlapij, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

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

objekto geografinės 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 atliskti 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 rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas vertinimo ataskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

▼ 4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaškinimas

Klaipėdos rajono savivaldybėje sudarytos 27 verčių zonas, iš kurių Gargždų mieste - keturios, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvidešimt trys.

Gargždų miestas padalintas į keturias verčių zonas - 21.1.1, 21.1.2, 21.1.3 ir 21.1.4.

Verčių zona 21.1.1. Tai didžiausia miesto dalis - istoriškai susiformavęs centras, kuriamė išsidėstę pagrindinės prekybos, aptarnavimo įmonės bei ofisai, ir senieji gyvenamieji rajonai. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje lyginant su gretimomis teritorijomis yra paklausiausias ir didžiausios jo pardavimo kainos, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

Verčių zona 21.1.2. Tai pramoninis – gamybinis rajonas, jžymus tokiomis įmonėmis kaip AB „Gargždų Mida“ (minkštų stogo dangų gamyba), AB „Polasta“ (plastikinių langų gamyba), UAB „Masterfoods“ (kačių ir šunų édalų gamyba), AB „Hidrostatyba“ (statybų darbai) ir kitomis. Šioje zonoje mažai gyvenamosios paskirties pastatų. Žemės sklypų pardavimų šioje zonoje nevyksta, nes pramoninės paskirties žemės sklypai nuomojami iš valstybės. Vyraujanti žemės sklypų pramoninė paskirtis ir gamybinių objektų koncentracija formuoja šioje miesto dalyje žemesnės vertės žemės rinką, lyginant su 21.1.1 verčių zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

Verčių zona 21.1.3. Miesto teritorija, kurioje suformuoti nauji, namų valdoms skirti sklypai be infrastruktūros. Šioje zonoje žemės sklypų kainos šiek mažesnės už 21.1.1 verčių zonoje esančių sklypų kainas, tačiau didesnės už 21.1.2 verčių zonos sklypų kainas.

Verčių zona 21.1.4. Miesto teritorija, kurioje suformuoti nauji, namų valdoms skirti sklypai be infrastruktūros. Šioje zonoje žemės sklypų kainos šiek mažesnės už 21.1.3 verčių zonoje esančių sklypų kainas.

21.2 verčių zona. Tai pajūrio teritorija nuo Klaipėdos iki Palangos. Sklypų kainų dydį lemia gražus kraštovaizdis, patogi geografinė padėtis: iš vakarų pusės Baltijos jūra, iš pietų – Klaipėda, iš šiaurės – Palanga. Čia pačios didžiausios sklypų kainos, lyginant su visu Klaipėdos rajonu, todėl ši teritorija išskirta į atskirą žemės verčių zoną.

21.3 verčių zona. Tai Jakų gyvenvietė, esanti arčiau Klaipėdos miesto. Šioje gyvenvietėje išvystyta infrastruktūra, sklypų kainos šiek didesnės lyginant su šalia esančiais sklypais.

21.4 verčių zona. Teritorija tarp Klaipėdos ir Palangos, kairėje kelio Klaipėda – Palanga pusėje. Verčių zonoje 21.4 žemės sklypų kainoms daro įtakos tai, kad netoli pajūris. Sklypų kainos dydis priklauso nuo atstumo iki jūros ir Palangos plento. Lyginant su šalia esančia zona 21.2, čia sklypų kainos, proporcingai atstumui iki jūros, mažesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą 21.4 verčių zoną.

21.5 verčių zona. Tai teritorija, kurios vakarinė dalis ribojasi su Klaipėdos miestu. Sklypai, ypač gyvenamosios paskirties, šioje zonoje turi paklausą. Sklypų kainos dydį lemia Klaipėdos miesto kaimynystė – geras susiseikimas ir mažas atstumas iki Klaipėdos miesto. Tolstant nuo Klaipėdos miesto, žemės sklypų kainos mažėja.

21.8 verčių zona. Kaimai, esantys šalia Kuršių marių. Žemės sklypų kainos didesnės, lyginant su šalia esančia zona.

21.6, 21.9, 21.10, 21.11, 21.12, 21.13 ir 21.14 verčių zonas. Miesteliai ir stambūs kaimai, esantys toliau nuo Klaipėdos miesto. Nekilnojamojo turto rinka juose mažiau aktyvi, nekilnojamojo turto kainos mažesnės, lyginant su šalia Klaipėdos esančia 21.5 verčių zona, tačiau kainos didesnės, lyginant su aplinkiniais kaimais.

21.7, 21.15, 21.17, 21.18 ir 21.19 verčių zonas. Šių teritorijų išskyrimą į atskiras vertės zonas nulėmė traukos centrai – Klaipėdos ir Gargždų miestai. Sklypų kainos priklausomybė šiose verčių zonose proporcinga atstumui iki šių miestų.

21.16, 21.20, 21.21 ir 21.22 verčių zonas. Šias zonas sudaro miesteliai, esantys toliau nuo Klaipėdos miesto. Nekilnojamojo turto kainos šiuose miesteliuose, lyginant su aplinkinėmis teritorijomis, yra didesnės, todėl jos išskirtos į atskiras žemės verčių zonas.

21.23 verčių zona. Likusi savivaldybės dalis.

21.24 verčių zona. Šioje zonoje kainos mažesnės nei 21.7 verčių zonoje, todėl buvo sukurta atskira verčių zona.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomas. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatyty priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnų (turto vertės ir nuomas kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų 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. Atlirkus Klaipėdos rajono 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 27 proc. Taigi sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatytu koeficiente 0,73.

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
21.1.1	805	591	0,73

4.6. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisykliu 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 įvertinti panašias savybes turintį turą.*

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

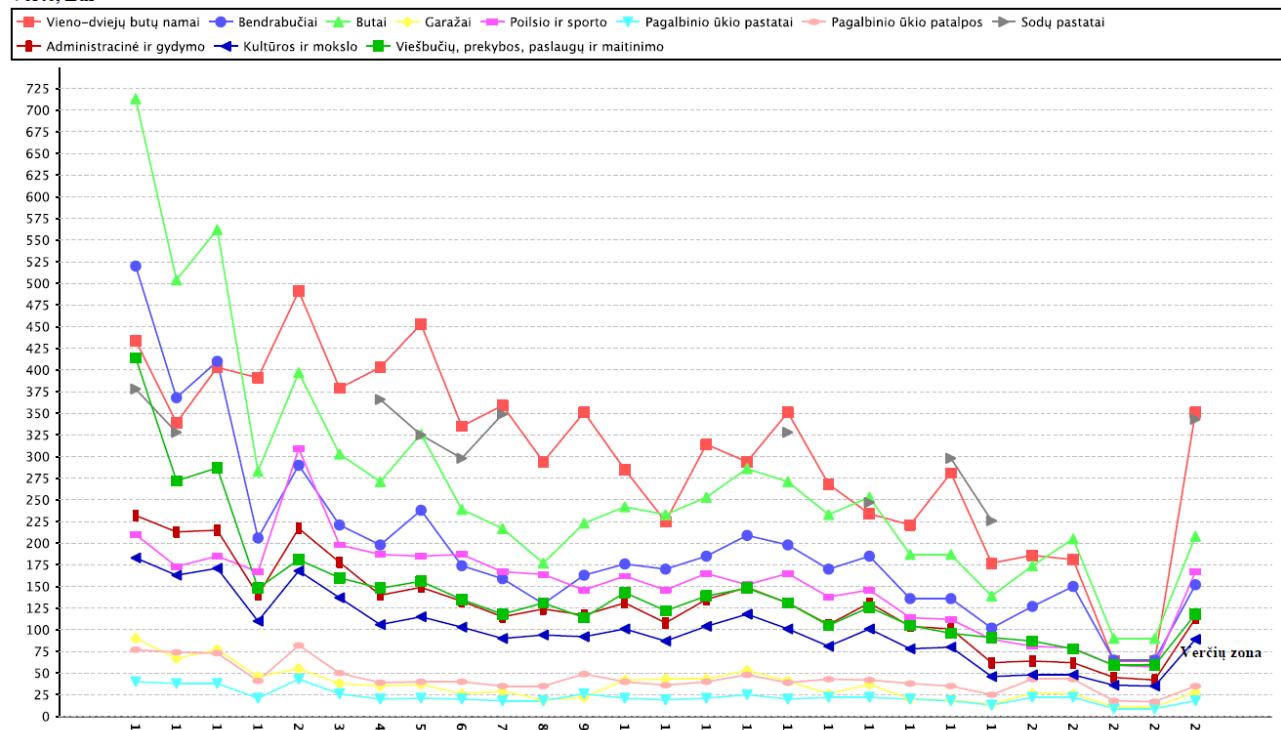
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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

Klaipėdos r. sav.

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

Vertė, Eur



4.1 pav. Klaipėdos rajono 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 kreivų 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 rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti 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 $BP = (\text{vid. nuomas vertė} \times (\text{BnPl} - \text{PgPl} \times 0,25)) \times 12,$
 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 trumpinys
Draudimo išlaidų tarifas, proc.	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.	Vald%
Einamojo remonto išlaidos, proc.	Remo%
Užimtumo procentas, proc.	Uzim%
Kapitalizavimo normos rodiklis, proc.	r
Nekilnojamoho turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koeficientas	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamoho turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

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

▼ 5.2.1. Klaipėdos rajono savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Klaipėdos rajono savivaldybės pradinių nuomas duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomas kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mén.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	66	1	255	15	33	7
Administracinė ir gydymo	21	1	100	10	21	3

Jei vertinamų paskirčių grupių (paskirčių) analizuojamose teritorijose (verčių zonose) nuomas kainos néra 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 nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamoho turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomas kainoms nustatymo būdai pateiktos 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 néra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

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

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Klaipėdos rajono savivaldybė turi 27 verčių zonas, verčių zonų žemėlapiu sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomas kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Klaipėdos rajono savivaldybėje 2020 m. rugpjūčio 1 d. nuomas kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę, taip pat nekilnojamojo 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 nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokiaje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomas vertę. Lieka nustatyti veiksnų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo 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,

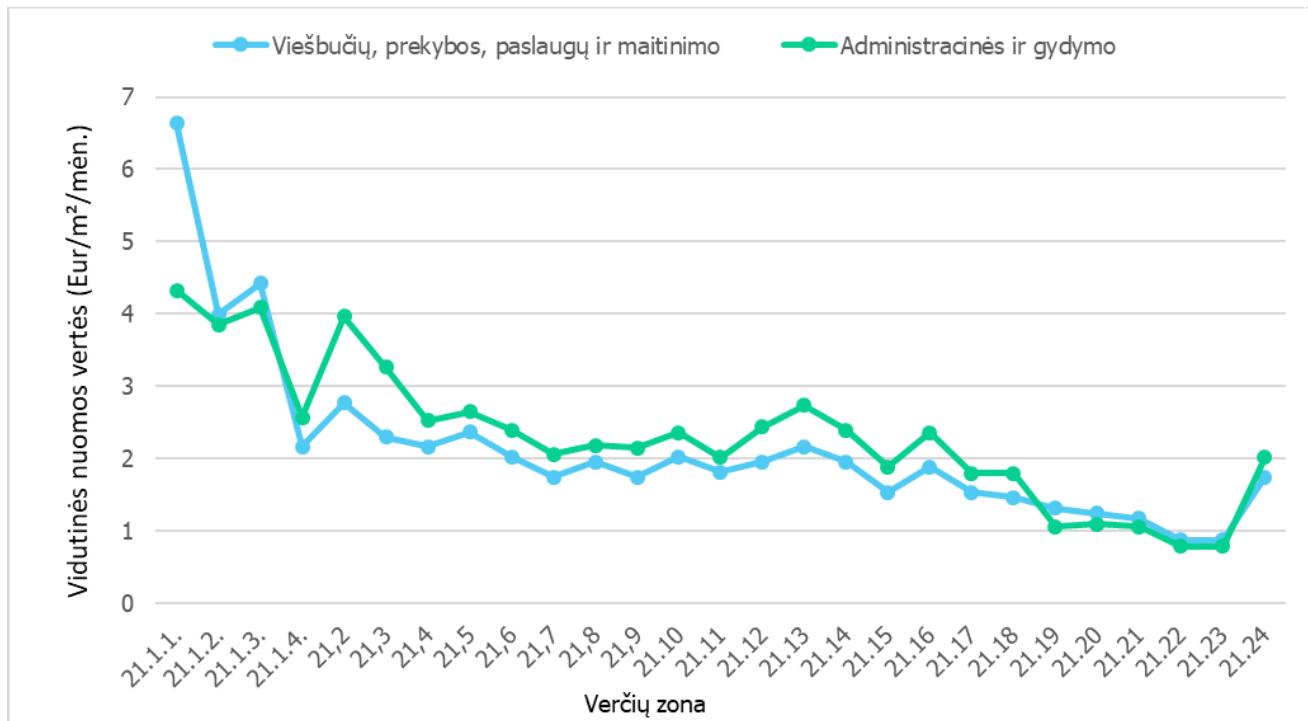
b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – nuomas kainos ir objektų charakteristikos. DRA leidžia nustatyti kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vidutinės nuomas vertės.

▼ 5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikumas. 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 rajono 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 nustatyta vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Klaipėdos rajono 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 nuomos vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomos vertė mažinama 25 proc.

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

Lėšų paradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrujų metinių pajamų. Klaipėdos rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo gydymo, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,2) = 0,8, viešbučių – 30 proc. t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,30) = 0,70, administracinių – 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Klaipėdos rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodui 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	0,3
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,3
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 rajono savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T11-135 „Dėl 2019 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2020 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 0,3 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokesčis = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,003.

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 kasdieniniai 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 grynuju pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalina vienų metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominaliais arba realiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui nustatant kapitalizavimo normą, yra jvertinti investicijos į nekilnojamąjį turą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokų faktorių:

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

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant gryniasias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. I skirtingus 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 objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

Galioja principas – kuo didesnė kapitalo investavimo į nekilnojamąjį 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 néra pagrindiniai, labiau pagalbiniai, nes gaunama orientacinė kapitalizavimo normos reikšmė, kai rinkos duomenys nepakankamai patikimi.

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

Sumavimo metodu kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., bazines (prie jų pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų 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. Ši metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \sum DY_i$$

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

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierių pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų normų dydžiu. Prie nerizikingos normos pridedamos rizikos pataisos (kai kuriuose literatūros šaltiniuose dar vadinamos premijomis), kurios susijusios su vertinamo 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 rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Klaipėdos rajono savivaldybėje per metus įvykę nedaug komercinio naudojimo turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

Klaipėdos rajono savivaldybėje administraciniés 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	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2019-06-06	Klaipėdos r. sav.	Priekulė II	Raitelių g.	Paslaugų	54051	523,15	5244	9,70
2020-04-21	Klaipėdos r. sav.	Katkai	Bonės g.	Paslaugų	1449	15,54	119	8,21
2020-07-30	Kretingos r. sav.	Kretinga	Rotušės a.	Prekybos	25000	62,83	2314	9,26
2019-08-08	Kretingos r. sav.	Kretinga	Savanorių g.	Prekybos	35000	65,01	3391	9,69
2020-02-06	Kretingos r. sav.	Kretinga	Šventosios g.	Maitinimo	41511	168,74	4604	11,09
2019-11-28	Kretingos r. sav.	Jokūbavas	Klaipėdos g.	Prekybos	6813	40,87	664	9,75
2020-07-17	Kretingos r. sav.	Kartena	Kretingos g.	Paslaugų	10000	116,36	1190	11,90
2019-08-22	Kretingos r. sav.	Darbėnai	Lakštingalų g.	Paslaugų	13203	102,08	1373	10,40
2019-10-10	Šilutės r. sav.	Šilutė	Saulės akg.	Maitinimo	289711	512,11	23516	8,12
2019-09-24	Šilutės r. sav.	Šilutė	Tilžės g.	Prekybos	15000	39,67	1763	11,75
2019-04-30	Šilutės r. sav.	Šilutė	Turgaus g.	Prekybos	50000	144,28	4999	10,00
2019-04-01	Šilutės r. sav.	Šilutė	Turgaus g.	Prekybos	18000	38,15	1700	9,44
2019-08-27	Šilutės r. sav.	Bikavénai	Jūros g.	Prekybos	3000	52,75	355	11,83
Kapitalizavimo norma priimama								10,00
2020-01-02	Klaipėdos r. sav.	Gargždai	Naujoji g.	Administracinė	160000	615,82	17521	10,94
2019-06-20	Klaipėdos r. sav.	Gargždai	Žemaitės g.	Administracinė	20000	68,75	2490	12,45
2019-09-13	Klaipėdos r. sav.	Dovilai	Lašupio g.	Administracinė	4000	23,82	406	10,13
2020-01-23	Klaipėdos r. sav.	Grobštai	Klaipėdos g.	Administracinė	10200	125,73	1129	11,09
2019-03-13	Kretingos r. sav.	Kretinga	Klaipėdos g.	Administracinė	16000	103,77	2277	14,25
2019-01-21	Kretingos r. sav.	Lazdininkai	Naujo Gyvenimo g.	Administracinė	2600	86,14	356	13,78
2019-05-29	Rietavo sav.	Pelaičiai	Bangos g.	Gydymo	10000	83,79	908	9,10
2019-04-19	Rietavo sav.	Maldučiai	Žemaičių g.	Gydymo	7292	69,80	904	12,40
2020-06-02	Šilutės r. sav.	Šilutė	Lietuvininkų g.	Administracinė	53166	297,98	7729	14,54
2019-11-28	Šilutės r. sav.	Meškinė	Beržų g.	Administracinė	900	18,08	116	12,83
Kapitalizavimo norma priimama								12,00

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.

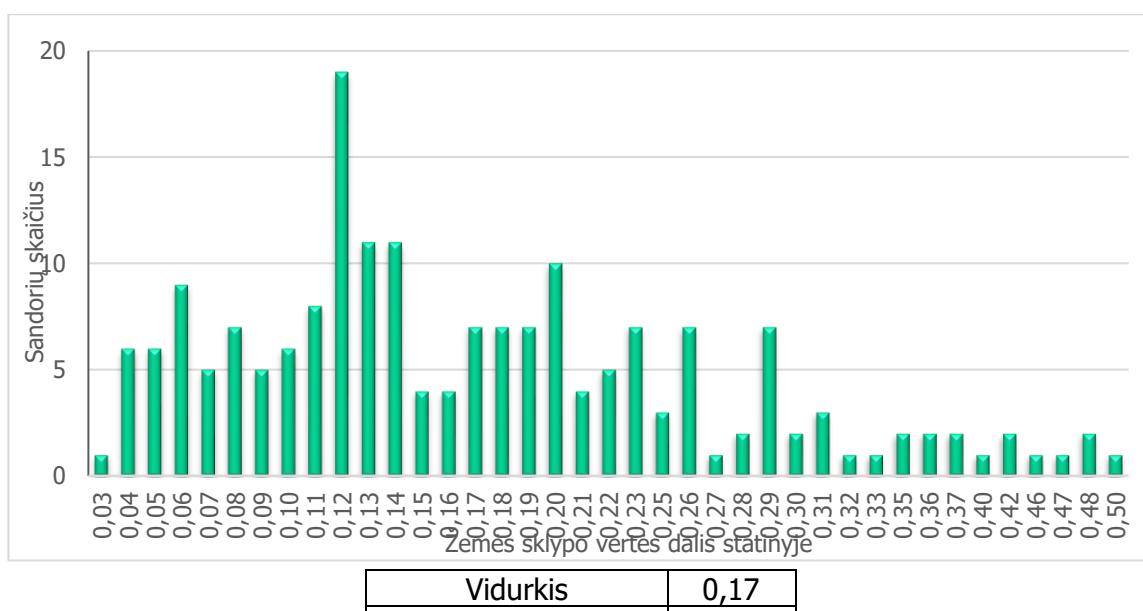
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 lentelėje:

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

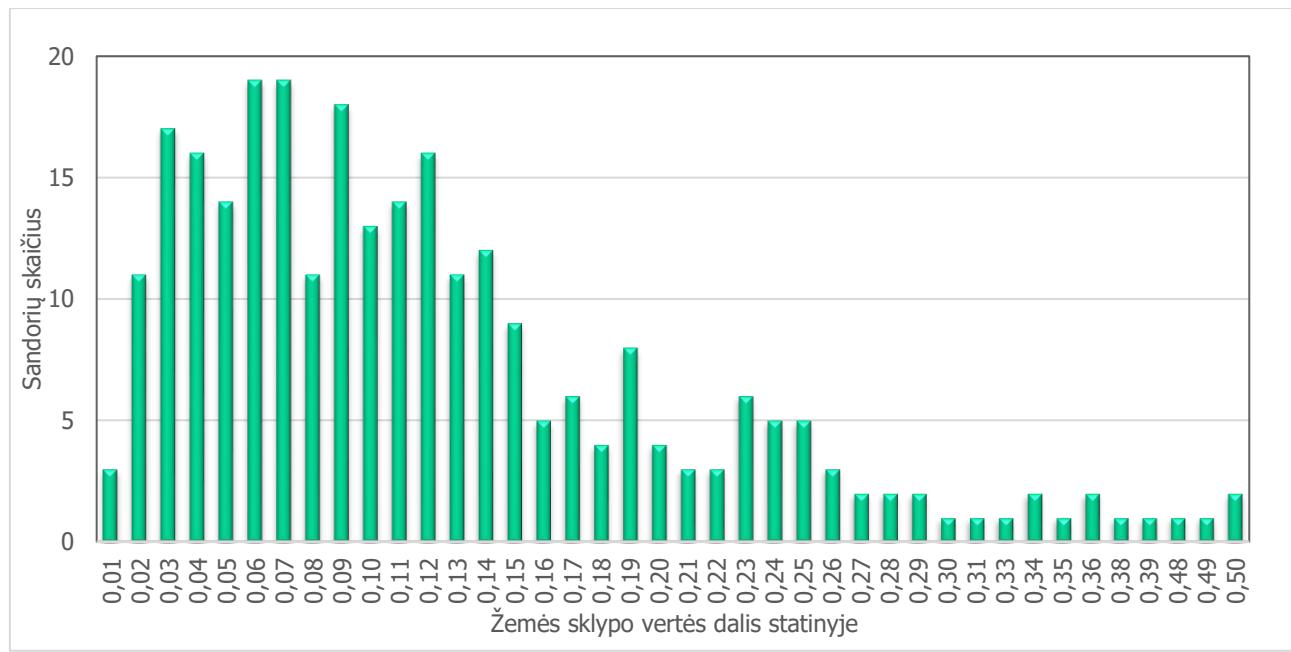
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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, likusiuose miesteliuose ir kaimuose analizė

Išnagrinėjus likusiuose 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 rajono 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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
21.1.1	68	238,09	243,42	-2,19
21.1.2	30	217,34	209,39	3,80
21.1.3	6	220,19	234,97	-6,29
21.1.4	2	151,38	147,52	2,62
21.2	2	225,97	220,21	2,62
21.3	2	172,46	180,63	-4,52
21.4	2	156,58	150,22	4,24
21.5	11	180,65	172,52	4,71
21.6	12	134,27	128,90	4,16
21.8	6	150,50	143,41	4,94
21.9	5	122,02	119,25	2,33
21.10	7	138,83	133,95	3,64
21.11	5	106,79	111,61	-4,32
21.12	8	148,63	145,60	2,08
21.13	18	151,88	155,22	-2,15
21.14	14	128,50	125,34	2,52
21.15	7	112,64	111,43	1,08
21.16	10	120,76	115,97	4,13
21.17	12	96,85	92,47	4,74
21.18	14	95,23	90,71	4,98
21.19	12	62,81	58,04	8,21
21.20	7	65,62	63,04	4,08
21.21	6	63,08	59,25	6,47
21.22	9	49,53	47,08	5,20
21.23	20	43,67	43,73	-0,13
21.24	8	120,77	116,32	3,82
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
21.1.1	118	440,90	432,78	1,88
21.1.2	10	253,33	227,55	11,33
21.1.3	2	311,52	294,04	5,95
21.1.4	3	151,14	136,49	10,73
21.2	10	179,36	167,09	7,34
21.3	7	223,01	196,48	13,50
21.4	1	107,00	96,18	11,25
21.5	39	175,44	162,63	7,87
21.6	15	142,19	131,16	8,41

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
21.7	7	87,27	79,42	9,88
21.8	3	128,22	118,16	8,51
21.9	8	147,38	139,23	5,86
21.10	5	156,58	135,74	15,35
21.11	3	152,99	139,39	9,76
21.12	10	149,33	128,91	15,84
21.13	31	156,72	141,06	11,10
21.14	16	121,93	110,85	10,00
21.15	6	99,05	89,16	11,08
21.16	12	132,64	116,42	13,93
21.17	7	112,43	99,94	12,50
21.18	39	104,64	97,74	7,06
21.19	23	90,40	79,58	13,60
21.20	4	73,99	65,12	13,62
21.21	4	89,14	82,23	8,40
21.22	4	59,31	53,86	10,12
21.23	33	56,12	50,98	10,06
21.24	3	130,28	118,80	9,66

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

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objekto grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objekto grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisés aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomas rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Klaipėdos rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų 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 metodu taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisés aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomas sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stagių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominiai sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, ir Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metoda, objektyviausiai atspindinti vertinamo nekilnojamomo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamomo turto vidutines rinkos vertes objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamomo turto vertės, nustatytos lyginamuju 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 kintamuju 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 trumpinis	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, pateikiti 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 rodyklės).

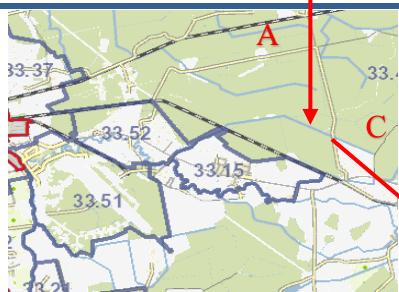
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).

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

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

Nekilnojamojos turto charakteristikos:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m^2);
- statybos metai;
- kitos charakteristikos, nurodytos vertinimo modelio kintamųjų ir jų reikšmių lentelėse.



Savivaldybės teritorijos
nekilnoamo turto verčių zonų
žemėlapis (fragmentas)

B

Vertinimo modelis

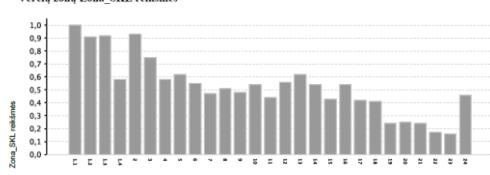
Administracine ir gydymo

Modelis Nr.: 18657, Zona_SKL^(0.93) x Sn_SKL^(1.15) x Auk_SKL^(0.9) x (1.08) x AmPb_BIN x (1.15) x RkKr_BIN x (0.95) x ŠL_BIN x (0.97) x Vand_BIN x Bpl_SKF^(0.86) x SMI_SKF^(0.76) x (338 x Bpl_RKS - 85 x PgPl_RKS)

Vertinimo modelis

Administracine ir gydymo

Modelis Nr.: 18657, Zona_SKL^(0.93) x Sn_SKL^(1.15) x Auk_SKL^(0.9) x (1.08) x AmPb_BIN x (1.15) x RkKr_BIN x (0.95) x ŠL_BIN x (0.97) x Vand_BIN x Bpl_SKF^(0.86) x SMI_SKF^(0.76) x (338 x Bpl_RKS - 85 x PgPl_RKS)



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Gienų medžiagos Pagrindas: Sn_SKL Laiptasis: 1.15

Administratorius | Administracinius Verbius | B. A. M. dydžiai | A. et

D

Nekilnojamojos turto vidutinė rinkos vertė

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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Klaipėdos rajono savivaldybė, Gargždai, Gamyklos g.;
 - verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 21.1.2;
 - naudojimo paskirtis: administracinė;
 - statybos metai: 1991;
 - sienų medžiaga: plytos;
 - bendras plotas: 565,24 kv. m;
 - pagrindinis plotas: 466,98 kv. m;
 - pagalbinis plotas: 98,26 kv. m;
 - šildymas: bendras centrinis;
 - vandentiekis: komunalinis;
 - aukštasis: 3;
 - rekonstravimo metai: nėra.
- ir kt.

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

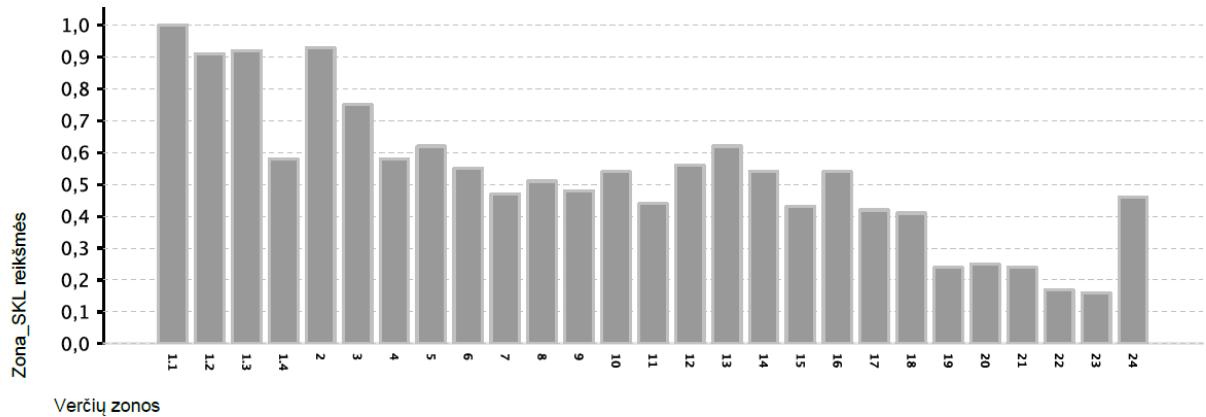
Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 18657. Zona_SKL^(0.93) x Sn_SKL^(1.15) x Auk_SKL^(0.9) x (1.08) ^{AmPb_BIN} x (1.15) ^{RkKr_BIN} x (0.95) ^{Šl_BIN} x (0.97) ^{Vnd_BIN} x Bpl_SKF^(0.86) x StMt_SKF^(0.76) x (338 x Bpl_RKS - 85 x PgPl_RKS)

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

Klaipėdos rajono savivaldybės Gargždų miesto Gamyklos g. yra 21.1.2 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamujų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.15
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
Rąstai	0.7				

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.9
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.94
3-3	0.91				

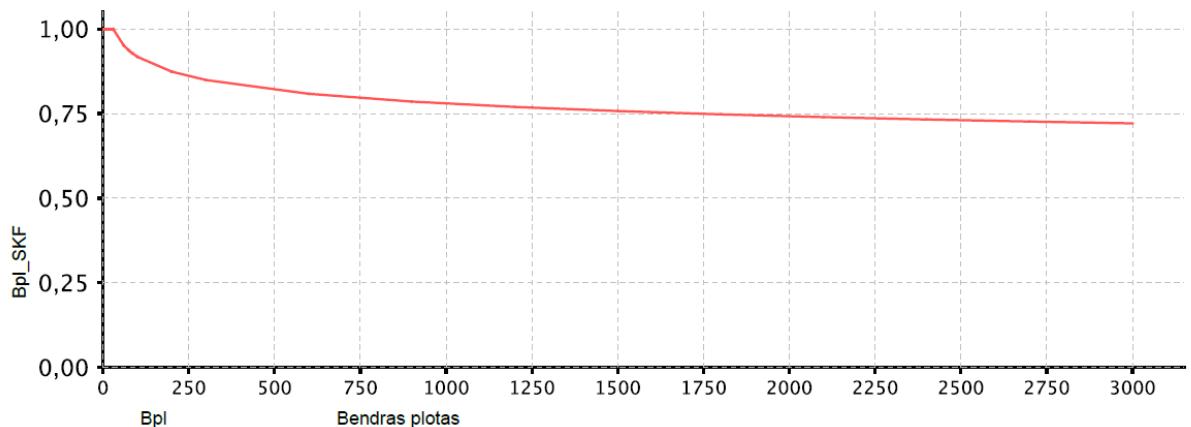
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

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

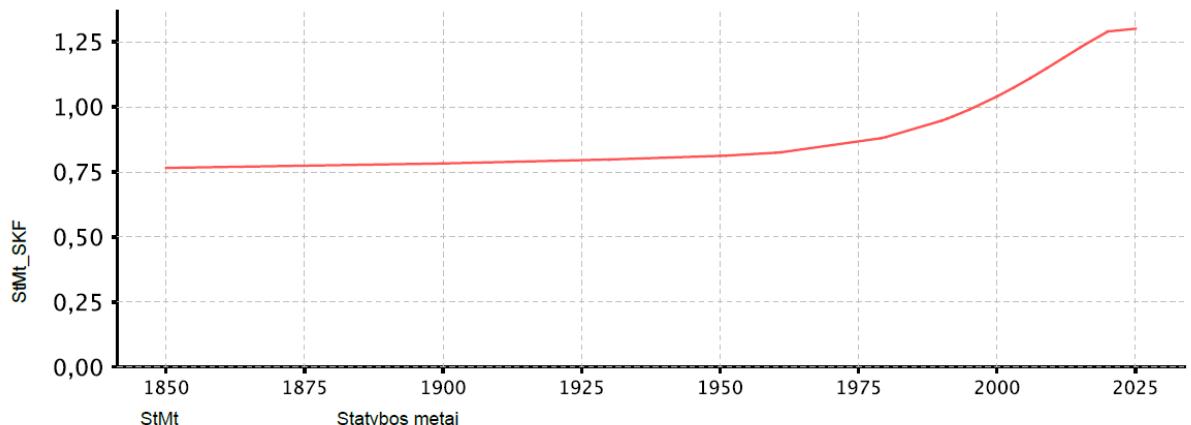
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.95
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Néra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.97	
	Komunalinis vandentiekis	0.0	Néra	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.86
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	0.76
----------------	----------	------



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:

$$S = 0,91^{0,93} \times 1^{1,15} \times 0,91^{0,9} \times 1,08^0 \times 1,15^0 \times 0,95^0 \times 0,97^0 \times 0,81^{0,86} \times 0,95^{0,76} \times (338 \times 565,24 - 85 \times 98,26) = 0,92 \times 1 \times 0,92 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,83 \times 0,96 \times (338 \times 565,24 - 85 \times 98,26) = 123\,214 \text{ Eur, suapvalinus } - 123\,000 \text{ Eur}$$

Išvada: vertinamo plytų, 1991 m. statybos, 565,24 m² bendro ploto, administracinės paskirties objekto, esančio Klaipėdos rajono savivaldybėje, Gargžduose, Gamyklos g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 123 000 Eur.

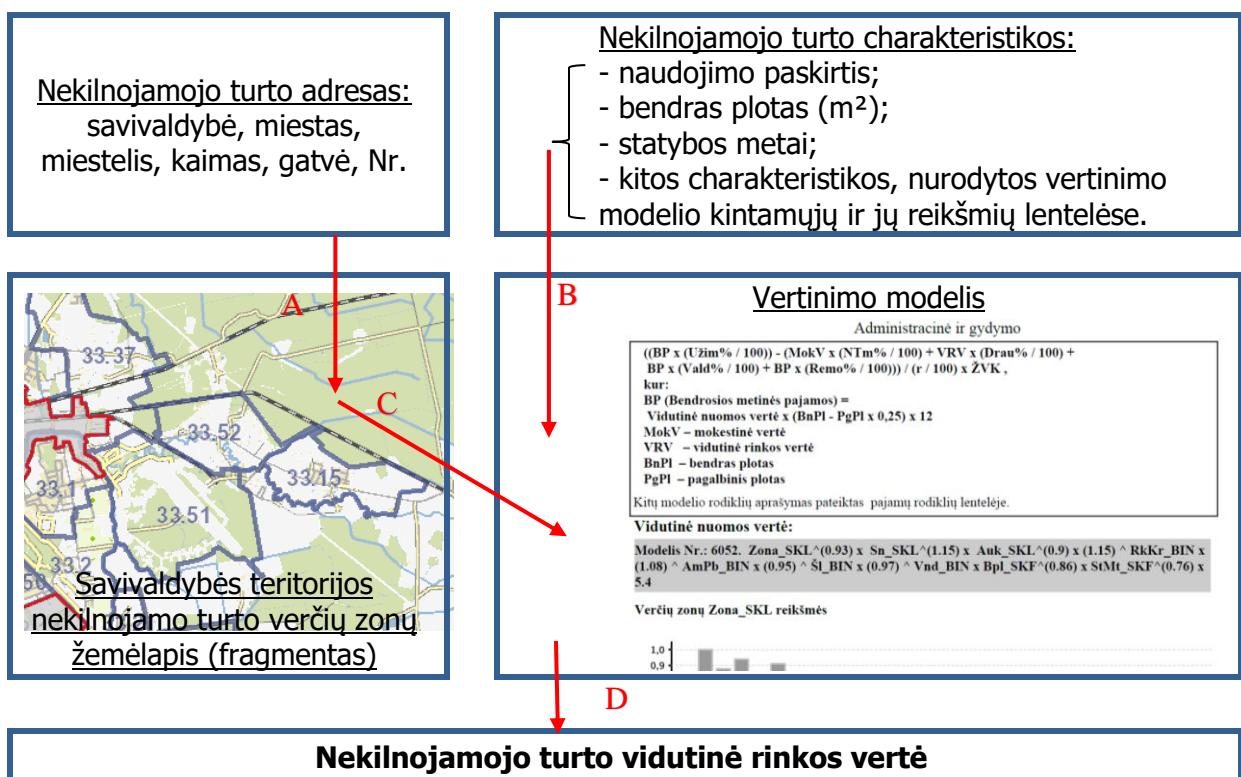
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamomojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų 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 (7.4 pav. A rodyklė).
4. Pagal nekilnojamo turto verčių zonas numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklė).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Klaipėdos rajono savivaldybė, Gargždai, Gamyklos g.;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 21.1.2;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1991;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 565,24 kv. m;
- pagrindinis plotas: 466,98 kv. m;
- pagalbinis plotas: 98,26 kv. m;
- šildymas: bendras centrinis;
- vandentiekis: komunalinis;
- aukštas: 3;
- rekonstravimo metai: néra.

Administraciniės paskirties objekto vidutinė nuomas vertė apskaičiuojama pagal administraciniés ir gydymo paskirčių grupės modelį:

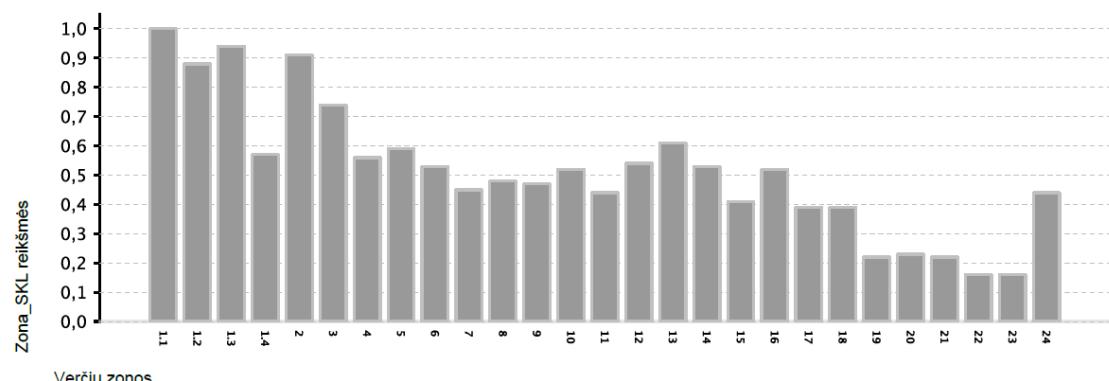
Vidutinė nuomas vertė:

Modelis Nr.: 6052. Zona_SKL^(0.93) x Sn_SKL^(1.15) x Auk_SKL^(0.9) x (1.15) ^(1.08) x AmPb_BIN x (0.95) ^(0.97) x Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.86) x StMt_SKF^(0.76) x 5.4

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

Klaipėdos rajono savivaldybės Gargždų miestas, Gamyklos g. yra 21.1.2 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zoną žemėlapį. Administraciniés ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamuju ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamuju taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.15			
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
Rąstai	0.7				

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.9	
	0-0	0.8	1-1	1.0	2-2
	3-3	0.91			0.94

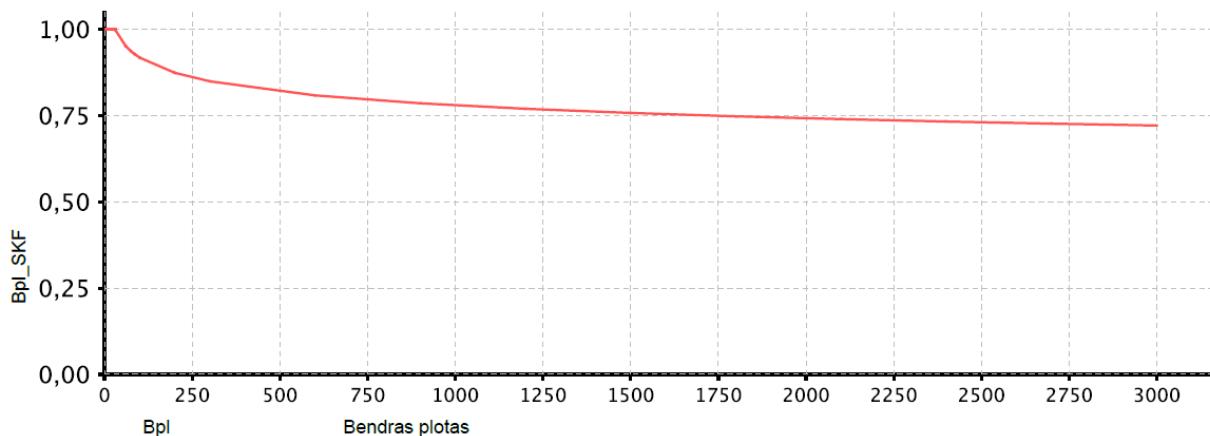
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.15	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

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

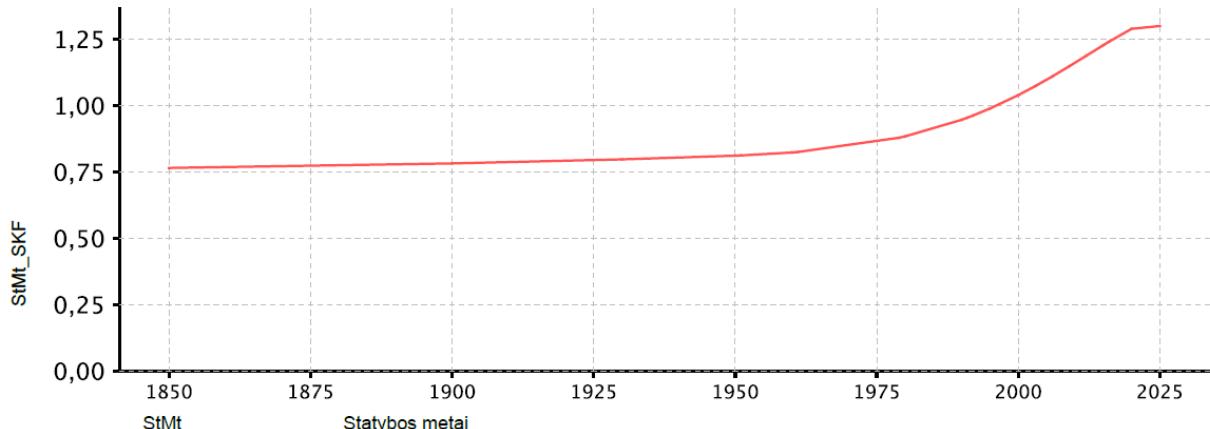
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.95	
	Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Néra
	Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN			Pagrindas: 0.97	
	Komunalinis vandentiekis	0.0	Néra	1.0	Vietinis vandentiekis
					0.0

Bendas plotas	Bpl_SKF			0.86	
---------------	---------	--	--	------	--



Statybos metai	StMt_SKF			0.76	
----------------	----------	--	--	------	--



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

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

$$\text{Vidutinė nuomas vertė} = 0,88^{0,93} \times 1^{1,15} \times 0,91^{0,9} \times 1,15^0 \times 1,08^0 \times 0,95^0 \times 0,97^0 \times 0,81^{0,86} \times 0,84^{0,76} \times 5,4 = 0,89 \times 1 \times 0,92 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,83 \times 0,88 \times 5,4 = 3,23 \text{ Eur/m}^2/\text{mén.}$$

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 (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomas vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV – mokesčių vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$BP = 3,23 \times (565,24 - 98,26 \times 0,25) \times 12 = 20957 \text{ Eur},$$

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

$$S = ((20957 \times (75/100)) - (105000 \times (0,3 / 100) + 115000 \times (0,1 / 100) + 20957 \times (2 / 100) + 20957 \times (2 / 100))) / (12/100) \times 0,9 = 108371 \text{ Eur, suapvalinus} - 108 000 \text{ Eur.}$$

Išvada: vertinamų 565,24 m² bendro ploto administracinių paskirties patalpų, esančių plytų mūro, 1991 m. statybos metų pastate, Gamyklos g., Gargžduose, Klaipėdos rajono savivaldybėje, vidutinė rinkos vertė, nustatytą pajamų metodu, yra 108 000 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 – dešimtimis (pvz., 8 294 apvalinama į 8 290);*
- 3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pvz., 95 296 apvalinama į 95 300);*
- 4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pvz., 775 294 apvalinama į 775 000).*

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais Klaipėdos rajono 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. A 000186)

Romas Petruskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000616)

Indrė Rubežienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
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 Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikti atskiomis bylomis, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

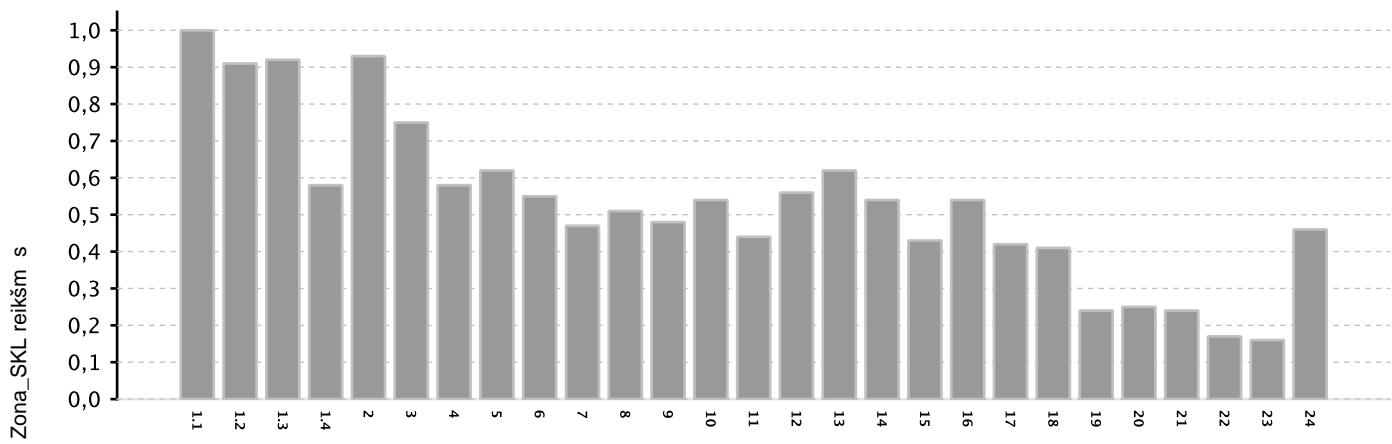
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

Modelis Nr.: 18657. Zona_SKL^(0.93) x Sn_SKL^(1.15) x Auk_SKL^(0.9) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (1.15) ^ RkKr_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.97) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.86) x StMt_SKF^(0.76) x (338 x Bpl_RKS - 85 x PgPl_RKS)

Ver i zonų Zona_SKL reikšmės



Ver i zonos

Modelio kintamųjų taikymo slygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.15	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementinis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
Rūstai	0.7				

Aukštės	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.9	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.94
3-3	0.91				

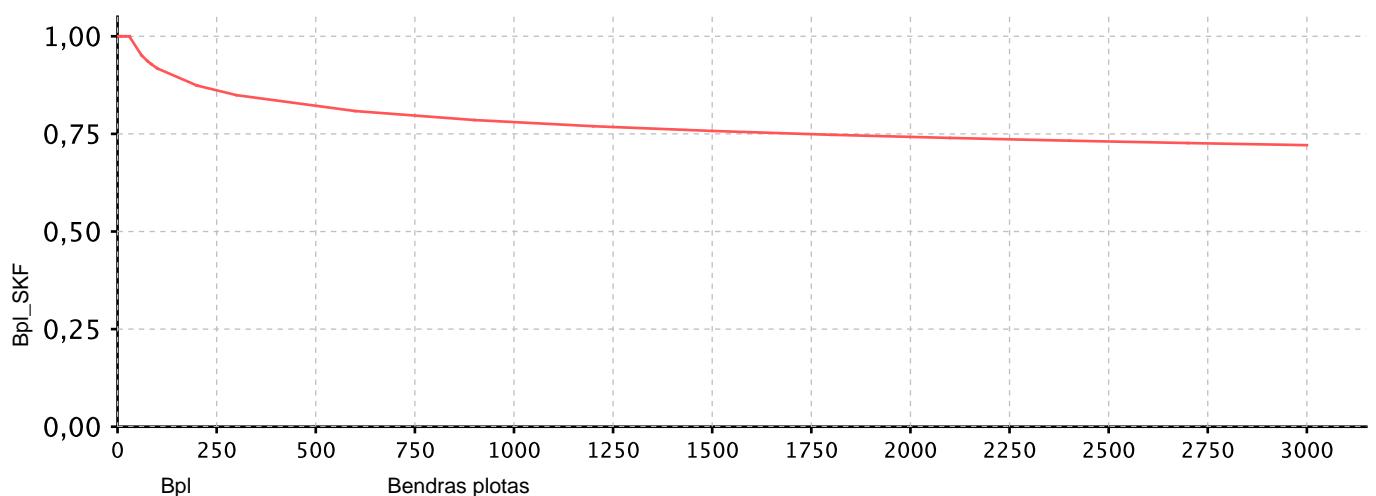
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

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

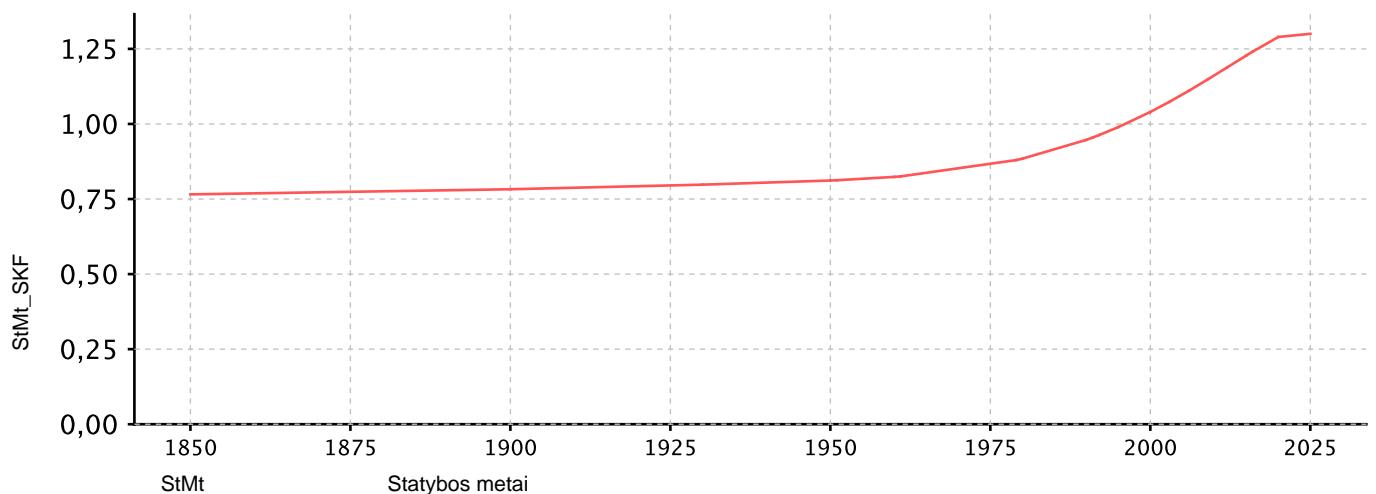
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centriniškas šildymas	0.0	Vietiniškas šildymas	1.0	Nėra
Industriinis centriniškas šildymas	0.0			1.0

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN	Pagrindas: 0.97
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.86
----------------	---------	------



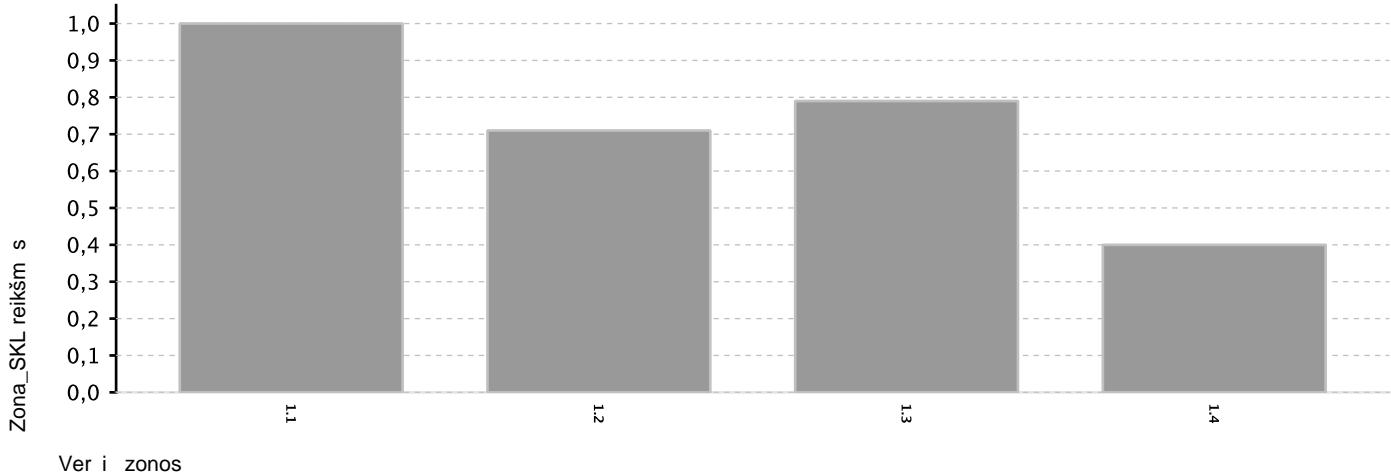
Statybos metai	StMt_SKF	0.76
----------------	----------	------



Bendrabu iai

Modelis Nr.: 18656. Zona_SKL^(1.01) x Sn_SKL^(0.87) x (1.06) ^(1.14) x RkKr_BIN x (0.95) ^(0.95) x Auk1_BIN x (0.95) ^(0.95) x AukV_BIN x (0.95) ^(0.95) x Šl_BIN x (0.96) ^(0.96) x Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.16) x StMt_SKF^(0.86) x (737 x Bpl_RKS - 184 x PgNPl_RKS - 184 x R sPl_RKS - 184 x GarPl_RKS) . Jei bendrabu iai, gaut vert dauginti iš 0.73

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.87	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.52	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.41	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
R stai	0.62				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.06	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.14	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

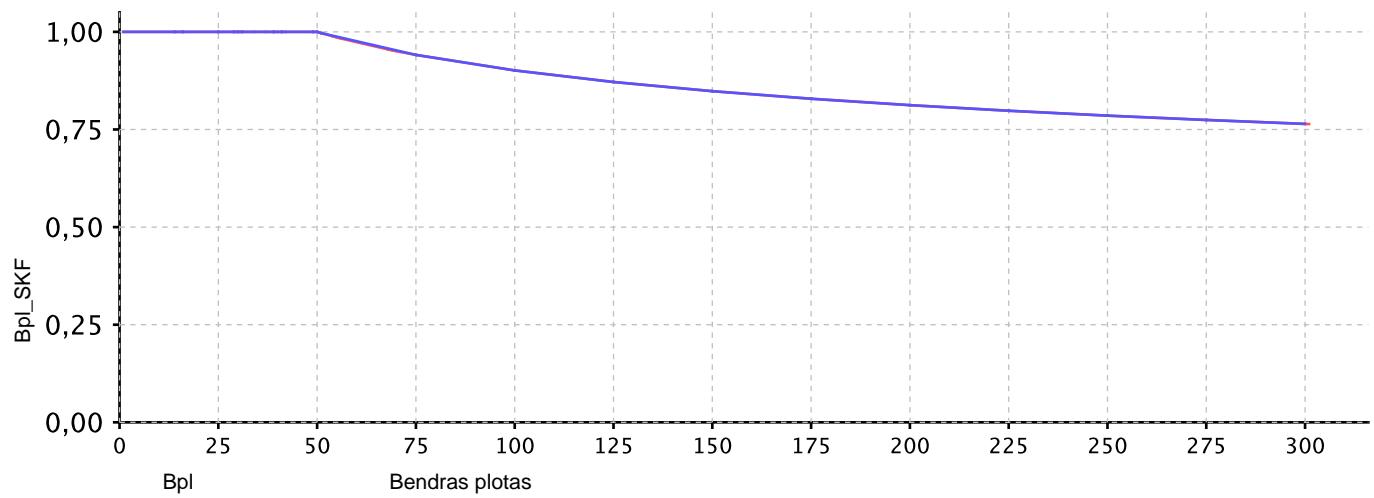
Pirmas aukštas	Laipsnis: Auk1_BIN			Pagrindas: 0.95	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas	Laipsnis: AukV_BIN			Pagrindas: 0.95	
1-1	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: 0.96	
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

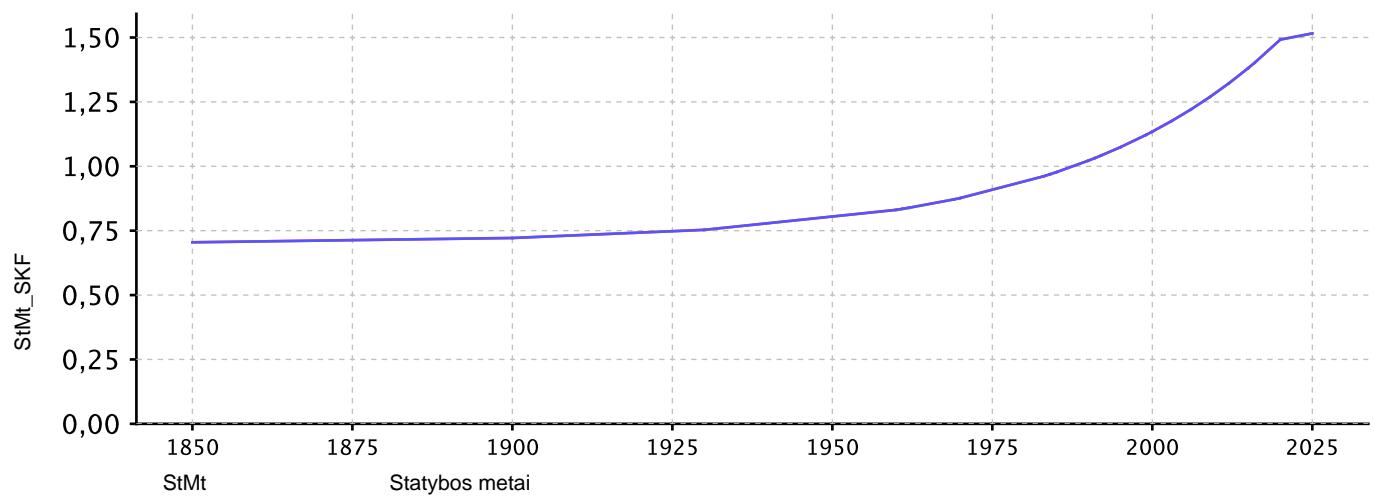
Bendras plotas	Bpl_SKF			1.16	



Statybos metai

StMt_SKF

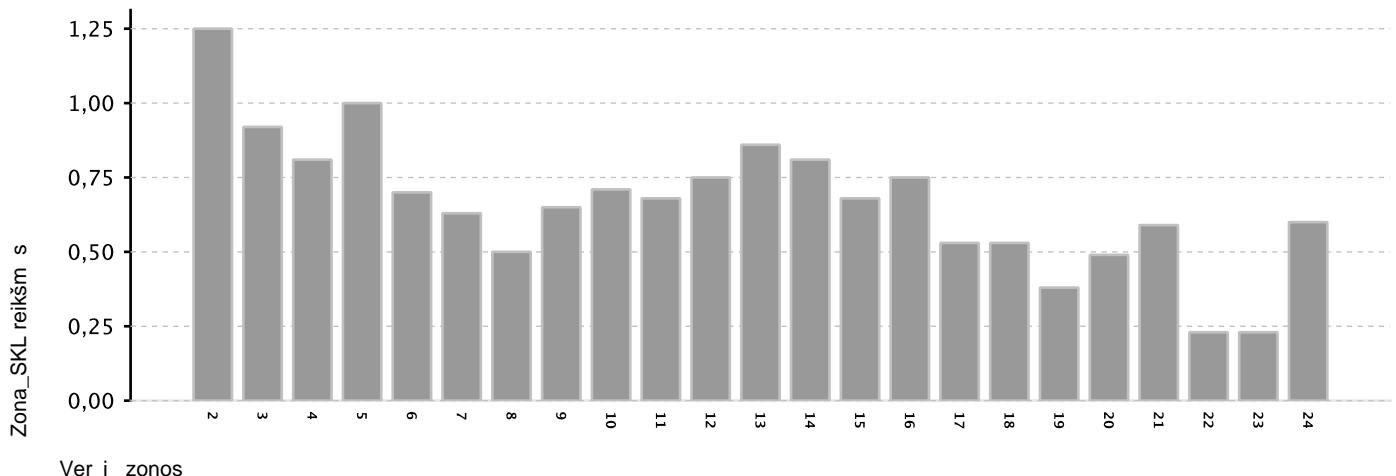
0.86



Bendrabu iai

Modelis Nr.: 18658. Zona_SKL^{0.88} x Sn_SKL^{0.88} x (1.11)^{1.1} x RkKr_BIN x (1.1)^{1.1} x AmPb_BIN x (0.91)^{0.95} x Šl_BIN x (0.95)^{1.16} x Vnd_BIN x Bpl_SKF^{1.16} x StMt_SKF^{0.86} x (320 x Bpl_RKS - 80 x PgNPl_RKS - 80 x R sPl_RKS - 80 x GarPl_RKS). Jei bendrabu iai, gaut vert dauginti iš 0.73

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.88	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.52	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.41	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
R stai	0.62				

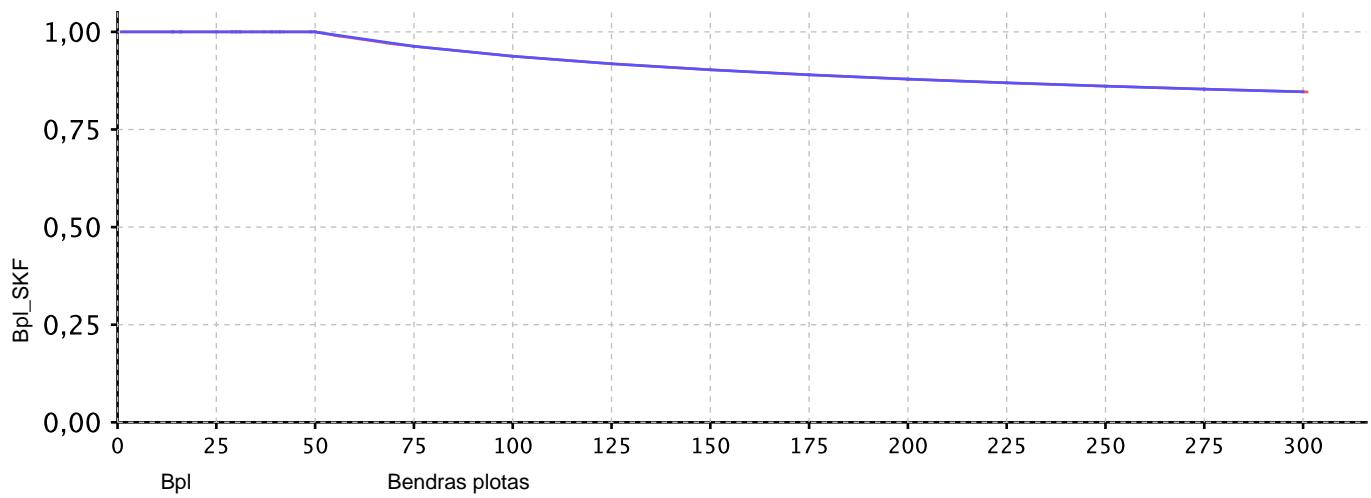
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.11	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.1	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.91	
Bendas 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

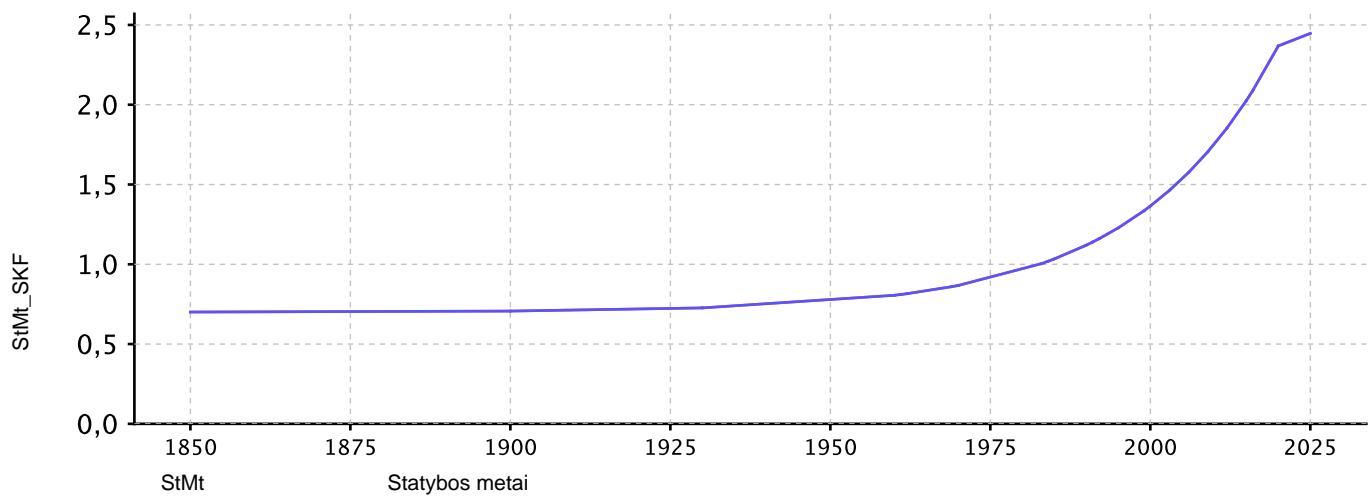
Bendras plotas	Bpl_SKF			1.16	



Statybos metai

StMt_SKF

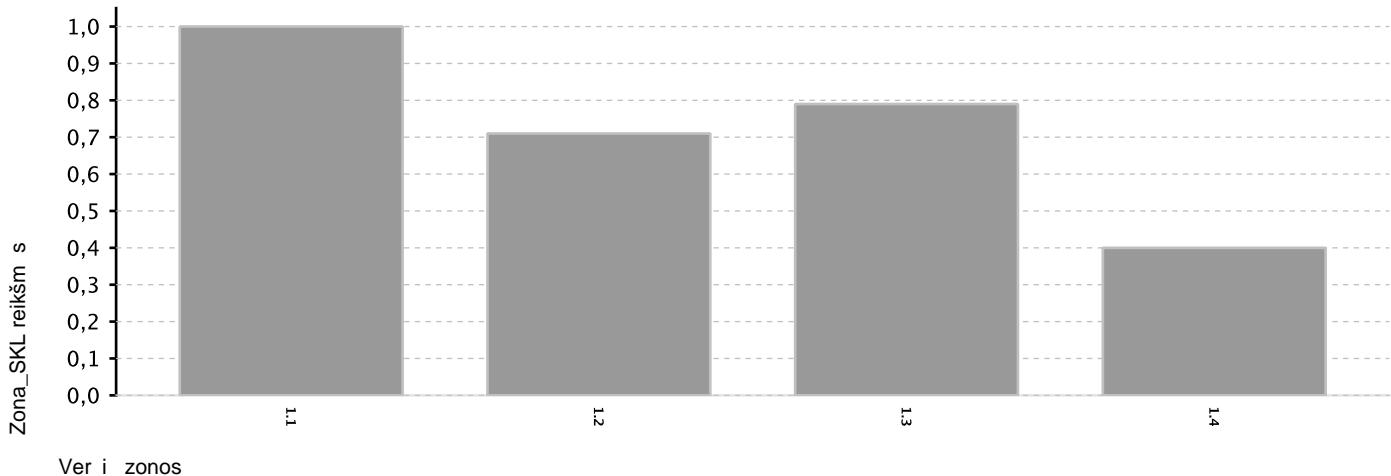
0.86



Butai

Modelis Nr.: 18656. Zona_SKL^(1.01) x Sn_SKL^(0.87) x (1.06) ^(1.14) x RkKr_BIN x (0.95) ^(0.95) x Auk1_BIN x (0.95) ^(0.95) x AukV_BIN x (0.95) ^(0.96) x Šl_BIN x (0.96) ^(0.96) x Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.16) x StMt_SKF^(0.86) x (737 x Bpl_RKS - 184 x PgNPl_RKS - 184 x R sPl_RKS - 184 x GarPl_RKS) . Jei bendarbu iai, gaut vert dauginti iš 0.73

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.87	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.52	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.41	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
R stai	0.62				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.14	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.06	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

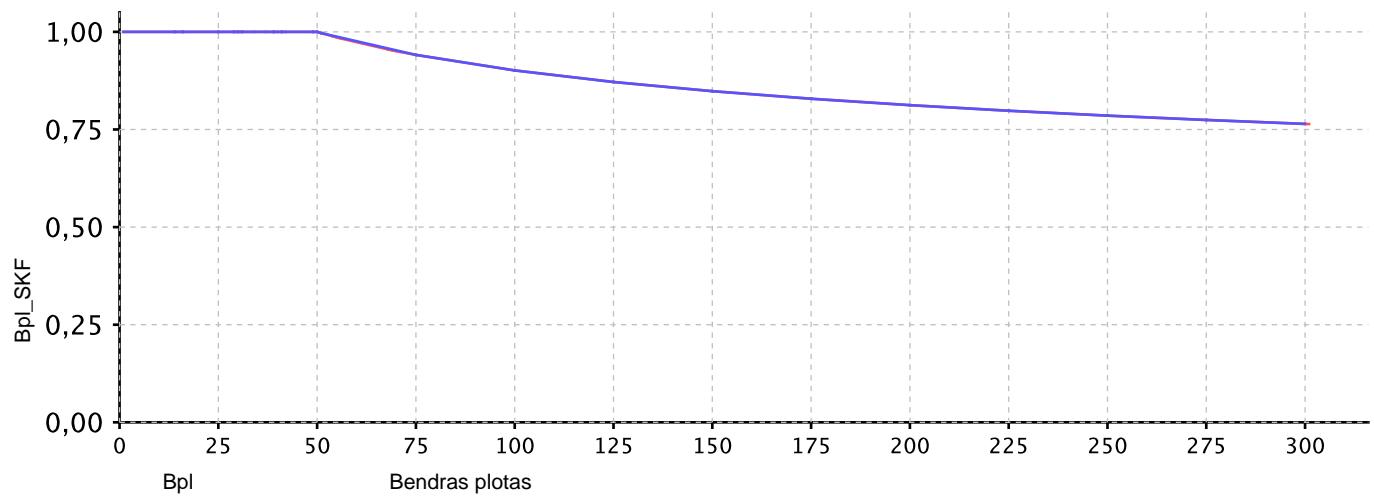
Pirmas aukštas	Laipsnis: Auk1_BIN			Pagrindas: 0.95	
	1-1	1.0			

Viršutinis aukštas	Laipsnis: AukV_BIN			Pagrindas: 0.95	
	1-1	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: 0.96	
	Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis
					0.0

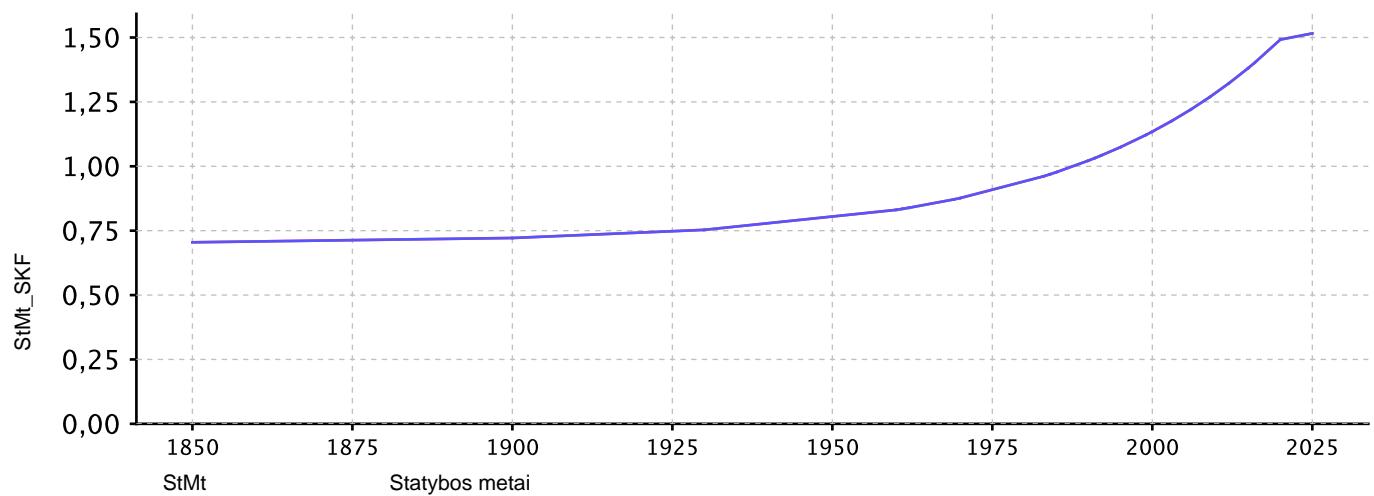
Bendras plotas	Bpl_SKF			1.16	



Statybos metai

StMt_SKF

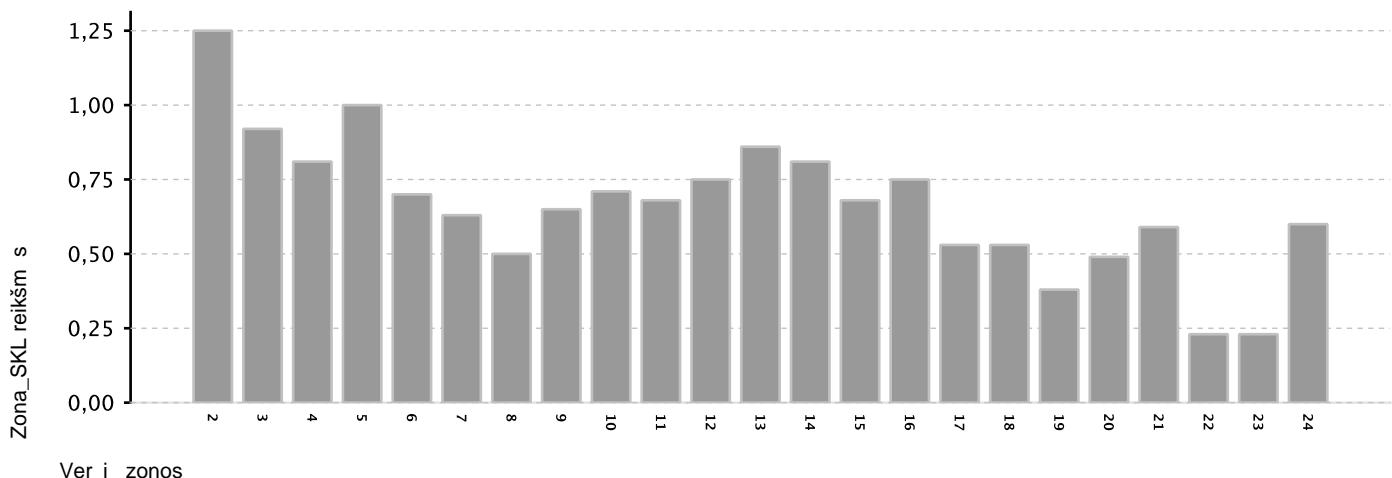
0.86



Butai

Modelis Nr.: 18658. Zona_SKL^{0.88} x Sn_SKL^{0.88} x (1.1) ^{1.1} x RkKr_BIN x (1.1) ^{1.1} x AmPb_BIN x (0.91) ^{0.91} x Šl_BIN x (0.95) ^{0.95} x Vnd_BIN x Bpl_SKF^{1.16} x StMt_SKF^{0.86} x (320 x Bpl_RKS - 80 x PgNPI_RKS - 80 x R sPl_RKS - 80 x GarPl_RKS). Jei bendrabu iai, gaut vert dauginti iš 0.73

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.88	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.52	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.41	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
R stai	0.62				

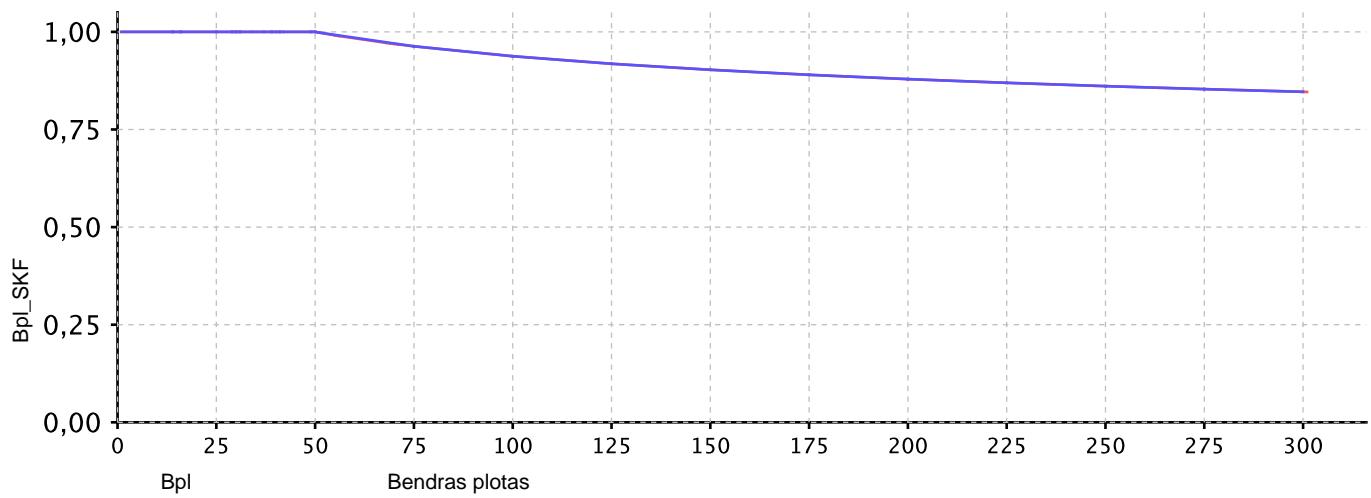
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.11	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

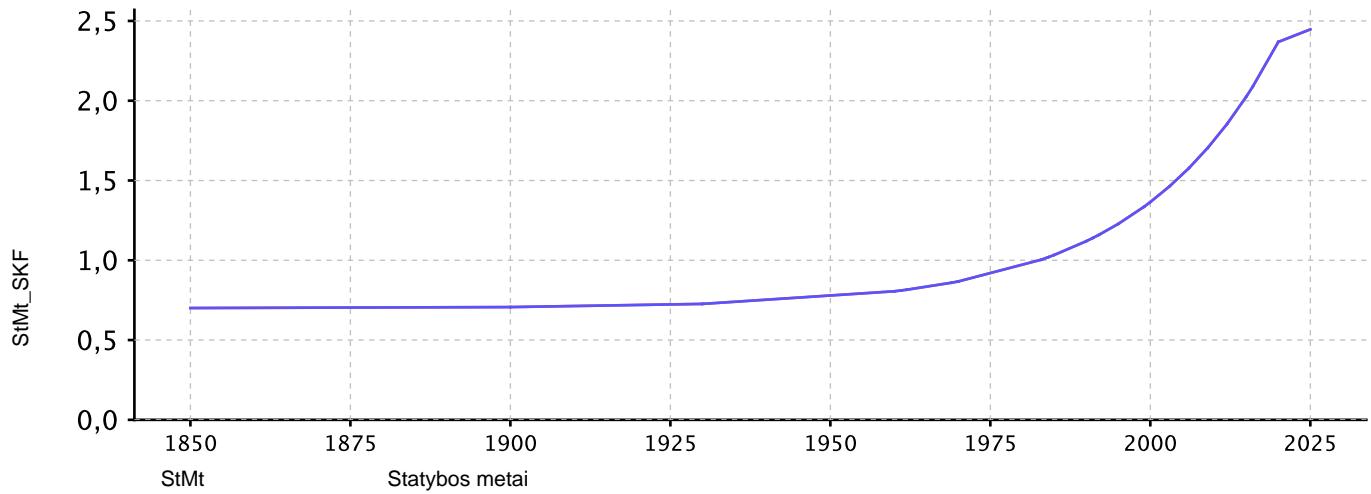
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.91	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra
Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis

Bendras plotas	Bpl_SKF		1.16	



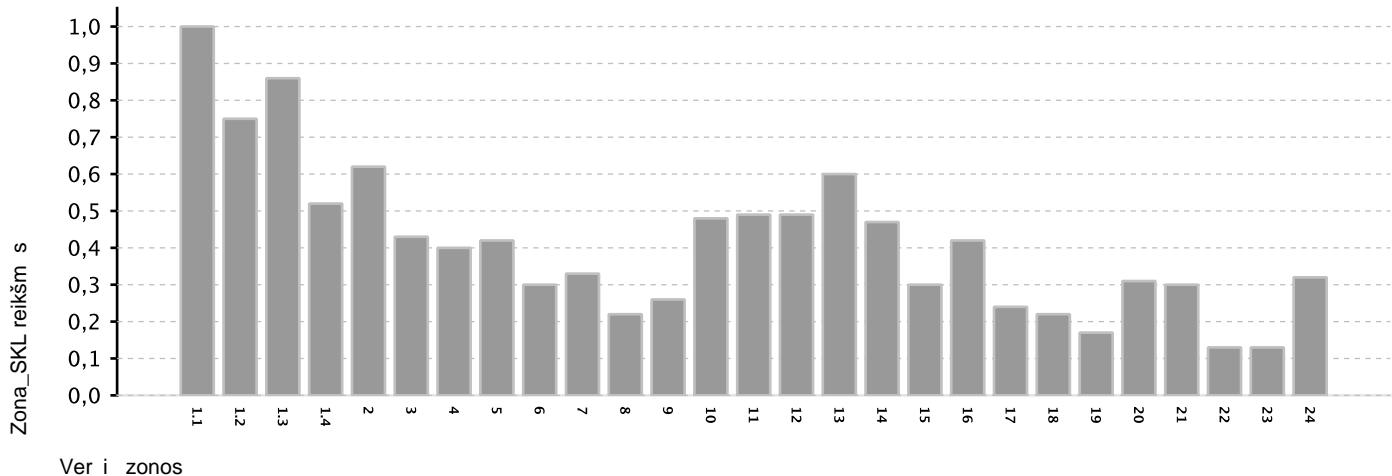
Statybos metai	StMt_SKF	0,86
----------------	----------	------



Garažai

Modelis Nr.: 18659. Zona_SKL^{1.04} x Sn_SKL^{1.2} x Bpl_SKF^{0.77} x StMt_SKF^{0.78} x (95 x Bpl_RKS)

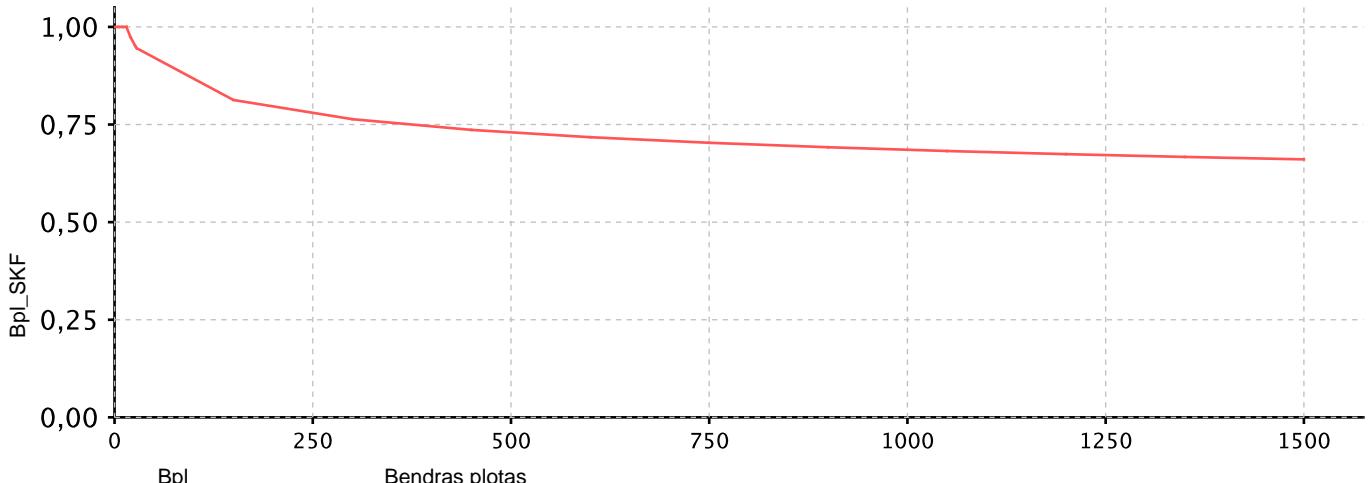
Ver i zon Zona_SKL reikšm s



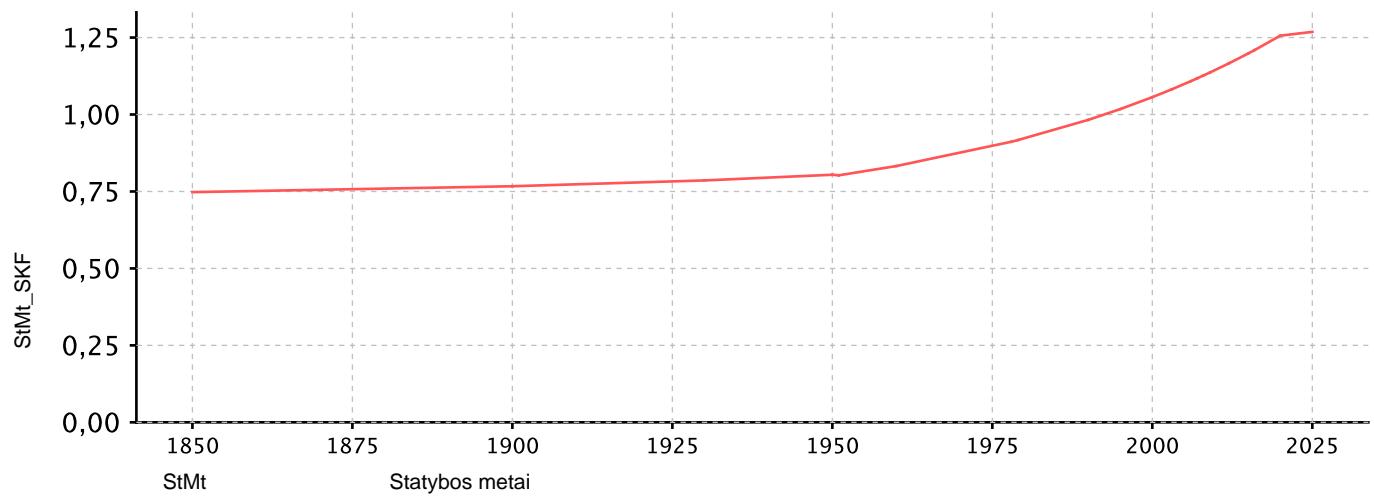
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.2	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.35	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	R stai	0.7		

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.77
----------------	---------	------



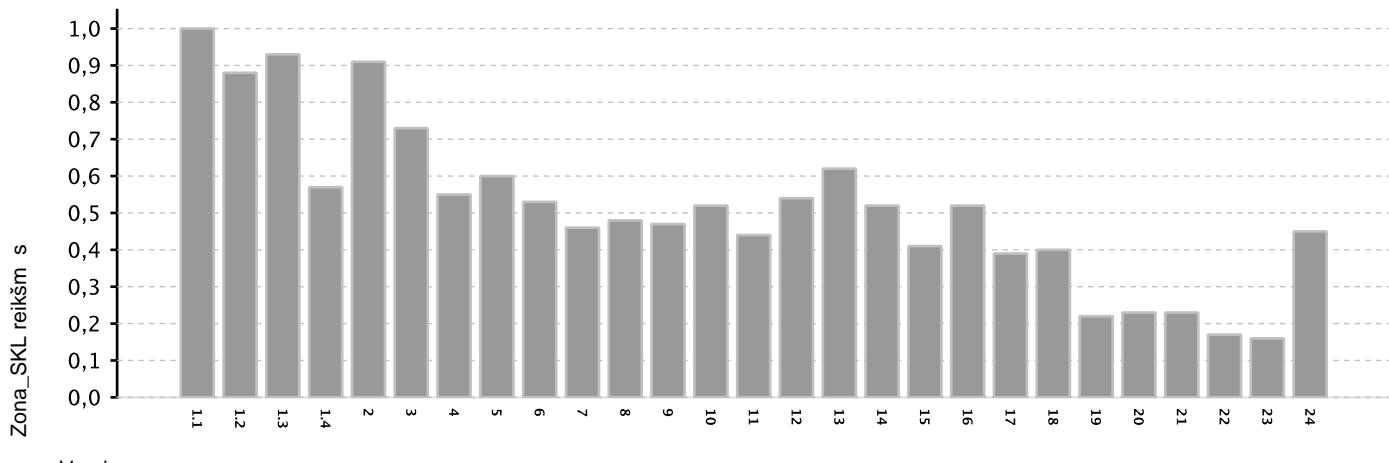
Statybos metai	StMt_SKF	0.78
----------------	----------	------



Kult ros ir mokslo

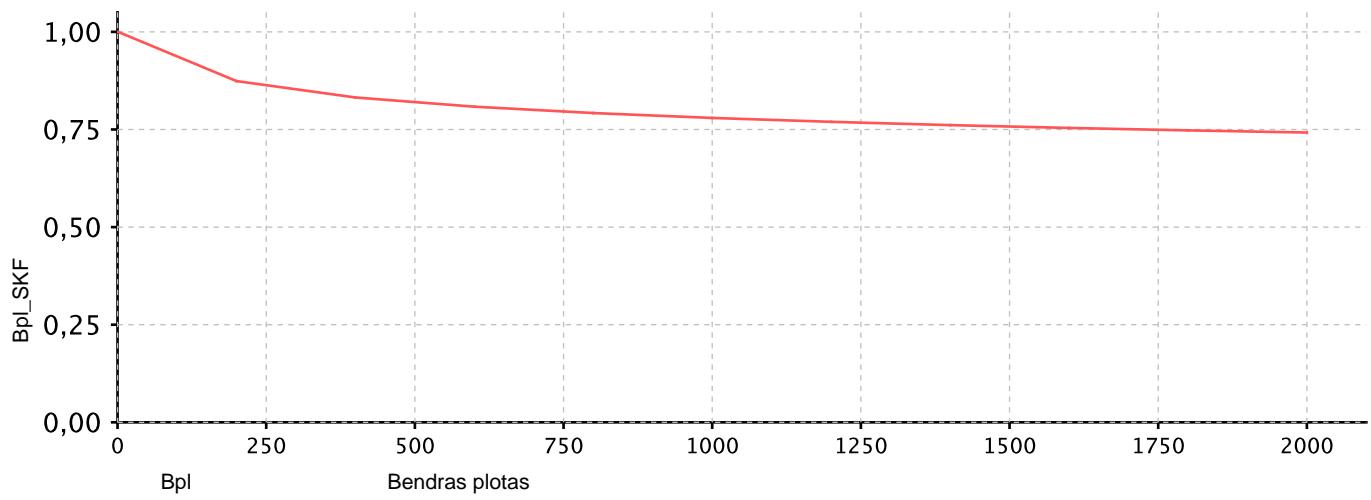
Modelis Nr.: 18660. Zona_SKL^(0.91) x Sn_SKL^(1.15) x (1.15) ^(1.15) x RkKr_BIN x (1.08) ^(1.08) x AmPb_BIN x (0.96) ^(0.96) x Šl_BIN x (0.97) ^(0.97) x Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.89) x StMt_SKF^(0.79) x (270 x Bpl_RKS - 68 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

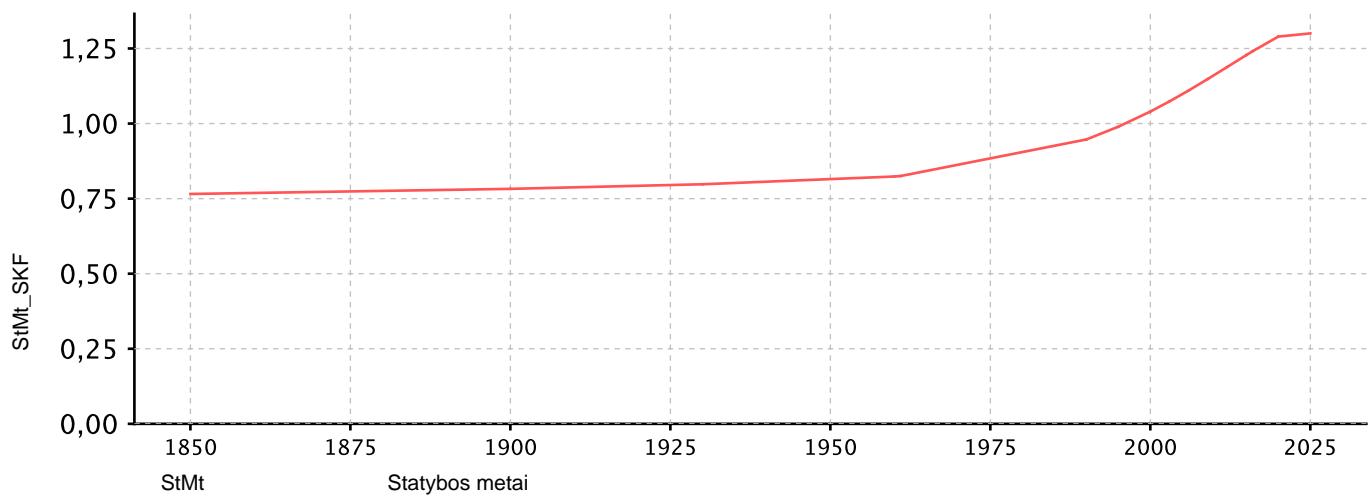
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.15	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokšt s	0.9
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95	Molis	0.4
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	R stai	0.7
Atnaujinimo (modernizavimo) metai			Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		
Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		
Šildymas			Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.96
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				
Vandentiekis			Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.97
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0
Bendras plotas			Bpl_SKF		0.89



Statybos metai

StMt_SKF

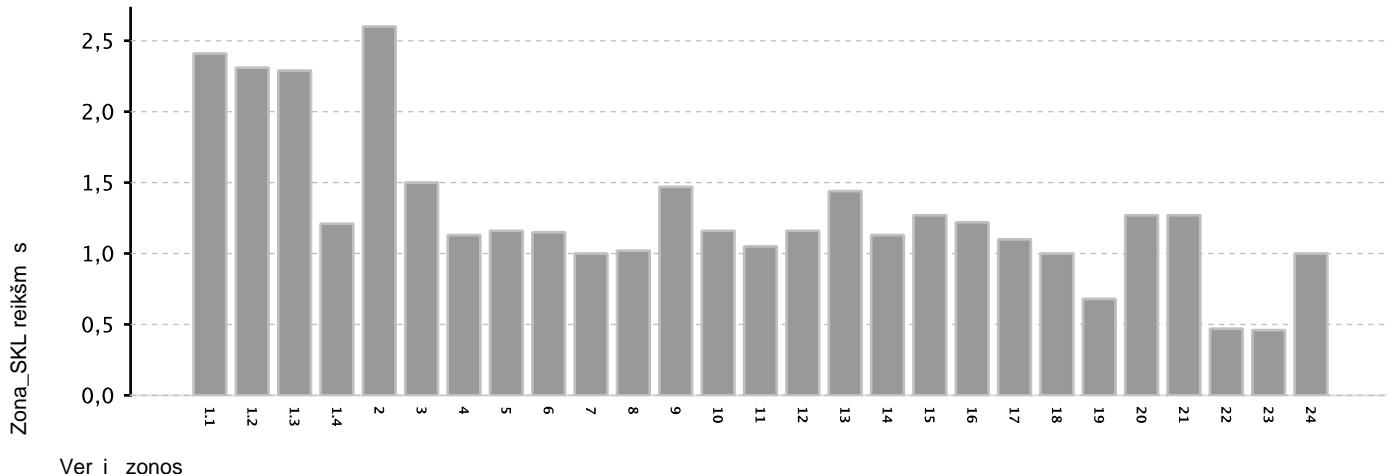
0.79



Pagalbinio kio pastatai

Modelis Nr.: 18665. Zona_SKL^(0.9) x Sn_SKL^(1.1) x (1.15) ^(1.12) x Šl_BIN x (1.05) ^(1.02) x Vnd_BIN x T_{ris_SKF}^(1.32) x StMt_SKF^(1.02) x (25 x T_{ris_RKS})

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

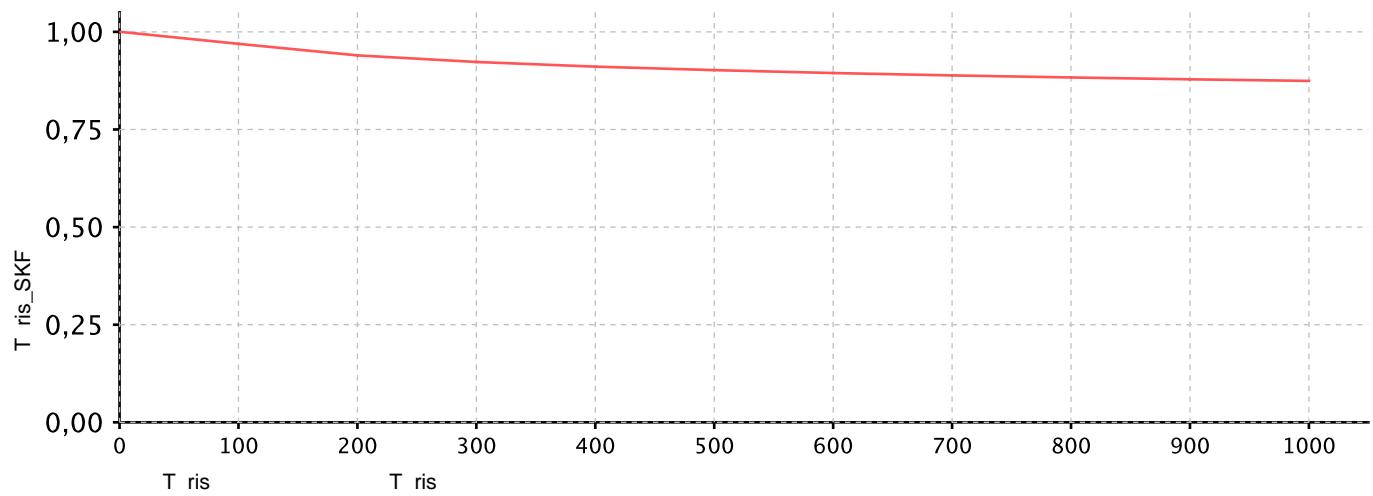
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.1	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.57	Blokeliai	0.78
Gelžbetonio plokšt s	1.0	Medis su karkasu	0.57	Metalas su karkasu	0.57
Molis	0.26	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.47
Plytos	1.0	R stai	0.78	Stiklas su karkasu	0.26

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

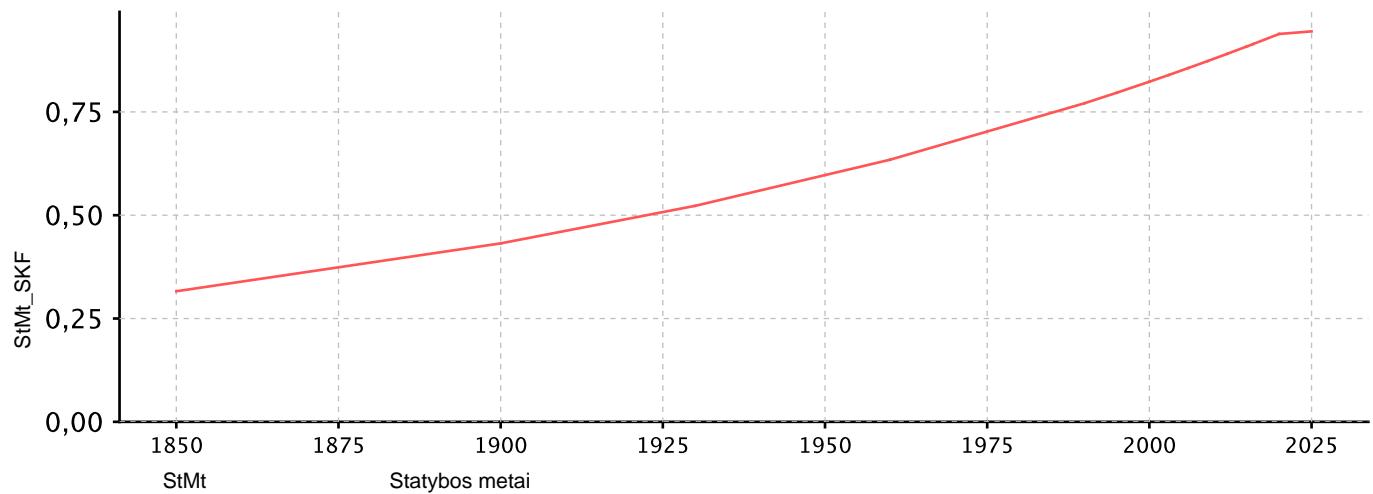
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.12	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

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

T _{ris}	T _{ris_SKF}			1.32	



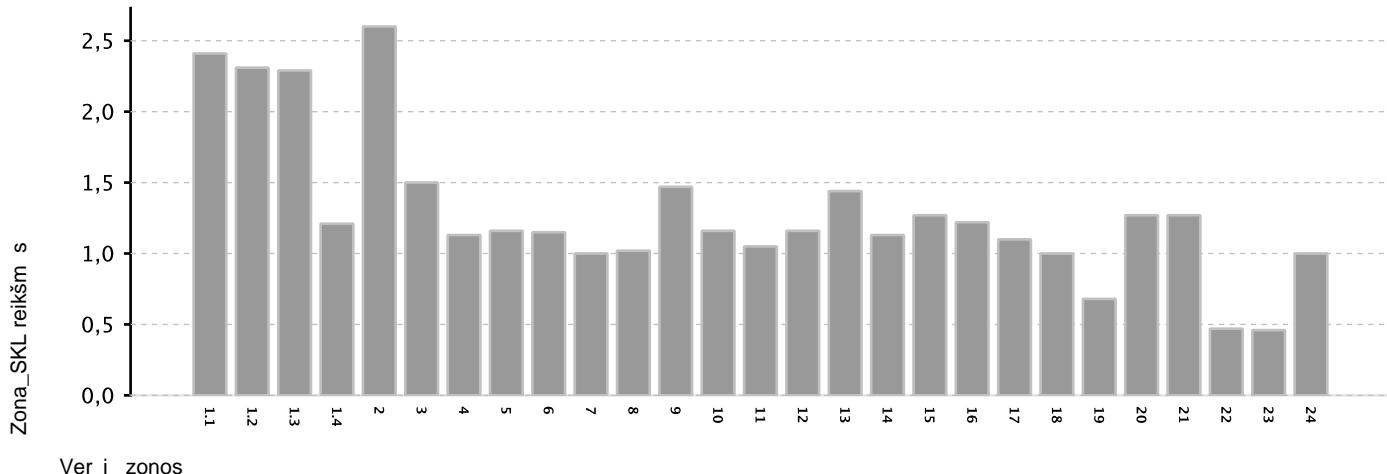
Statybos metai	StMt_SKF	1.02
----------------	----------	------



Pagalbinio kio patalpos

Modelis Nr.: 18666. Zona_SKL^(0.9) x Sn_SKL^(1.1) x (1.15) ^(1.15) x RkKr_BIN x (1.12) ^(1.12) x Šl_BIN x (1.05) ^(1.05) x Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.32) x StMt_SKF^(1.02) x (49 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

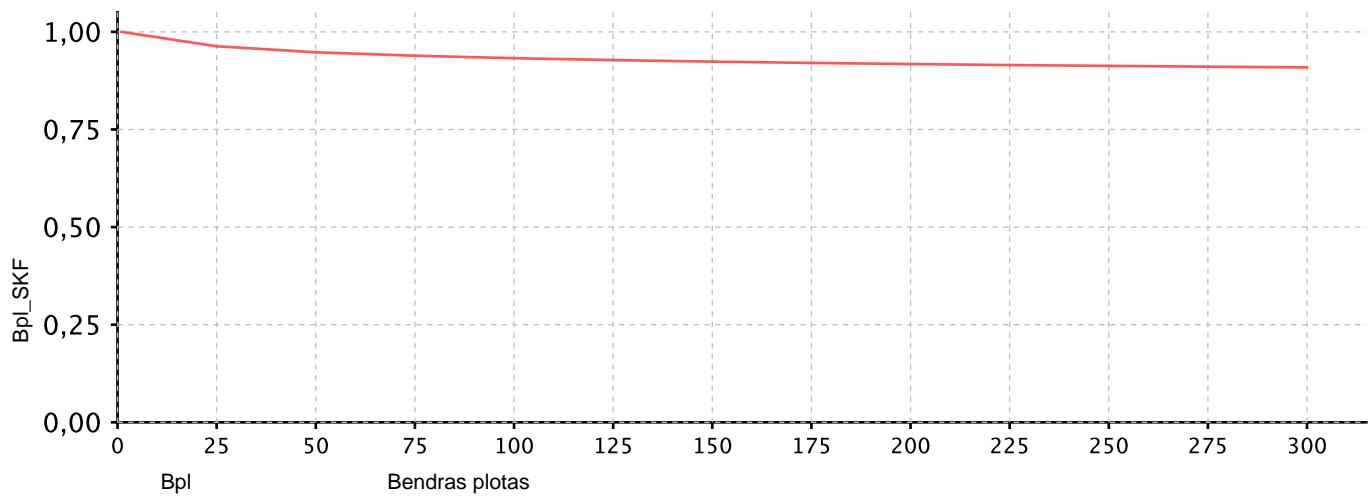
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.1	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.57	Blokeliai	0.78
Gelžbetonio plokšt s	1.0	Medis su karkasu	0.57	Metalas su karkasu	0.57
Molis	0.26	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.47
Plytos	1.0	R stai	0.78	Stiklas su karkasu	0.26

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

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.12	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

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

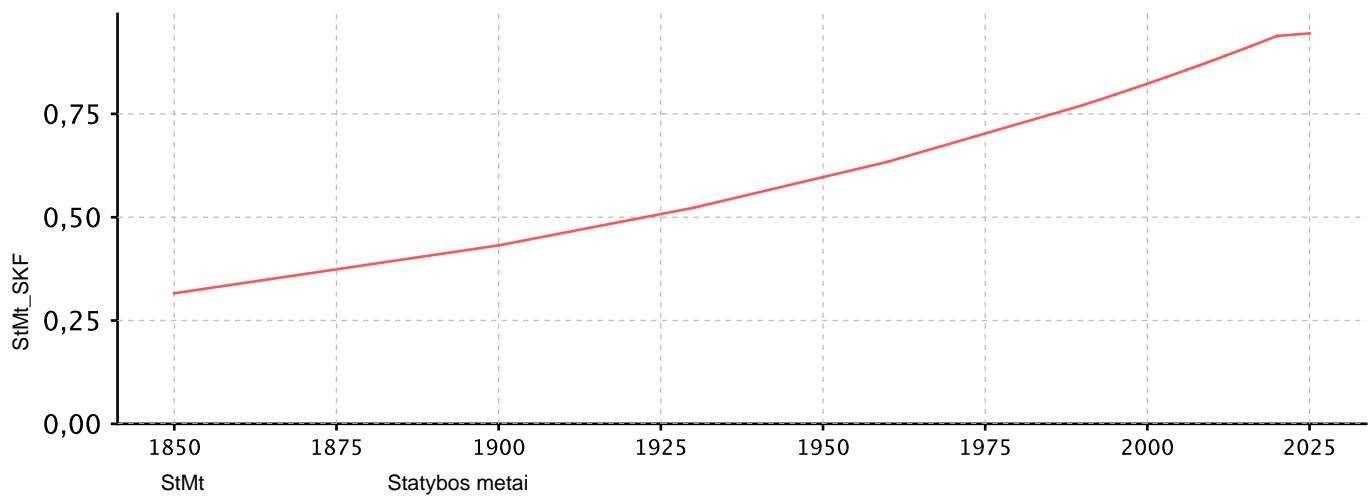
Bendras plotas	Bpl_SKF			1.32	



Statybos metai

StMt_SKF

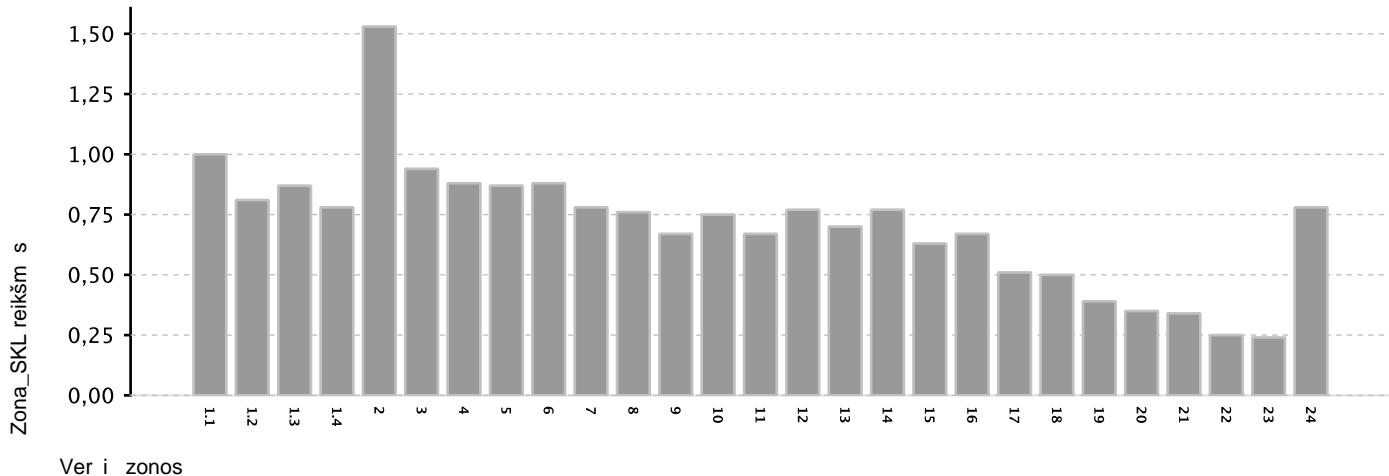
1.02



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 18663. Zona_SKL^(0.91) x Sn_SKL^(1.2) x (1.08) ^(0.9) x RkKr_BIN x Šl_BIN x (0.92) ^(0.92) x Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.23) x StMt_SKF^(0.86) x (302 x Bpl_RKS - 76 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

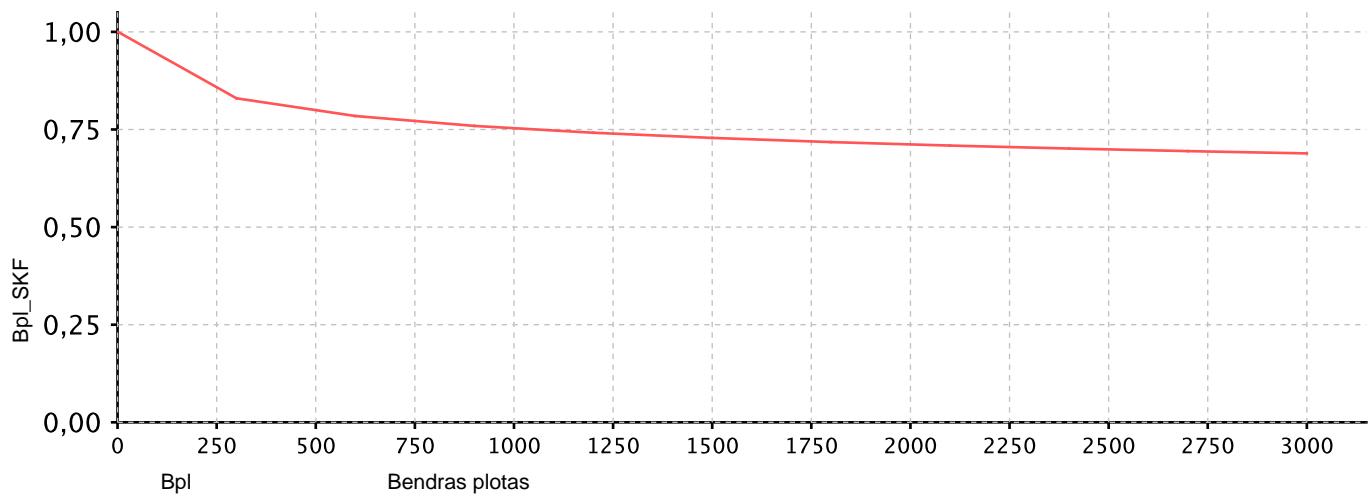
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.2	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.54	Blokeliai	0.93
Gelžbetonio plokšt s	0.89	Medis su karkasu	0.58	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.27	Monolitinis gelžbetonis	0.88	Plastikas su karkasu	0.49
Plytos	1.0	R stai	0.67		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.08	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.9	
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

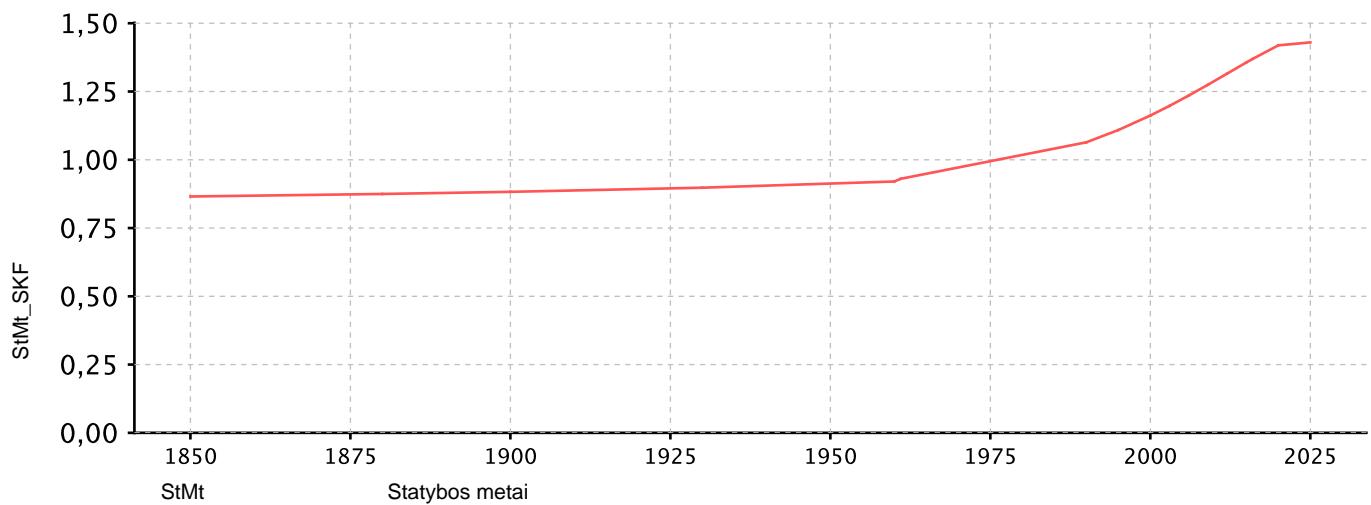
Bendras plotas	Bpl_SKF			1.23	



Statybos metai

StMt_SKF

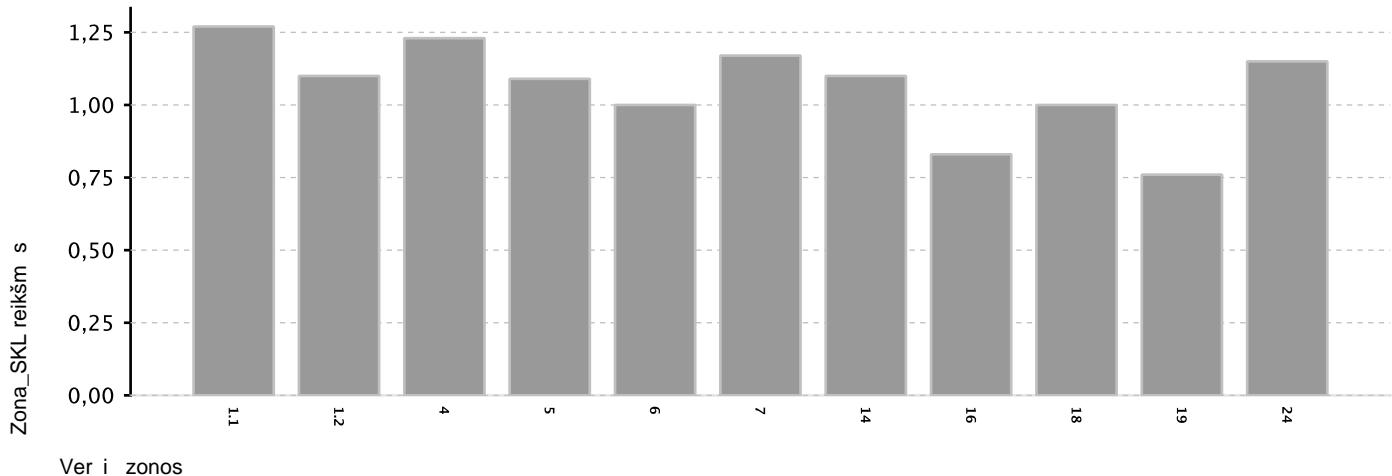
0.86



Sod pastatai

Modelis Nr.: 18664. Zona_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.2) x (1.18) ^(0.94) x Šl_BIN x (0.93) ^(0.95) x Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.2) x (366 x Bpl_RKS - 92 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

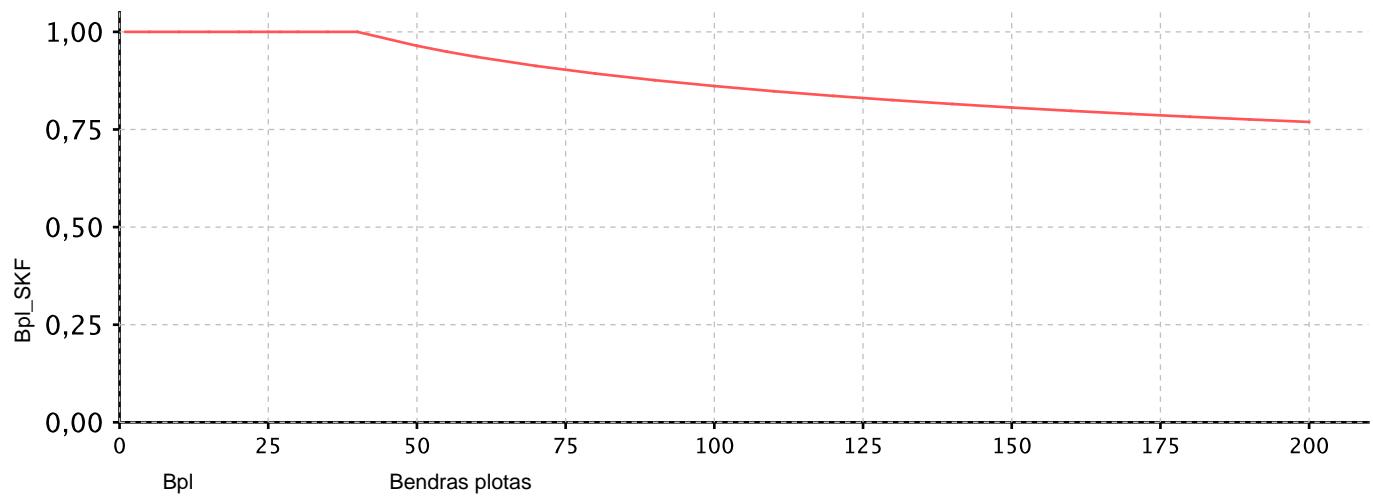
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.2	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
R stai	0.8				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.18	
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	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN			Pagrindas: 0.93	
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.95	



Statybos metai

StMt_SKF

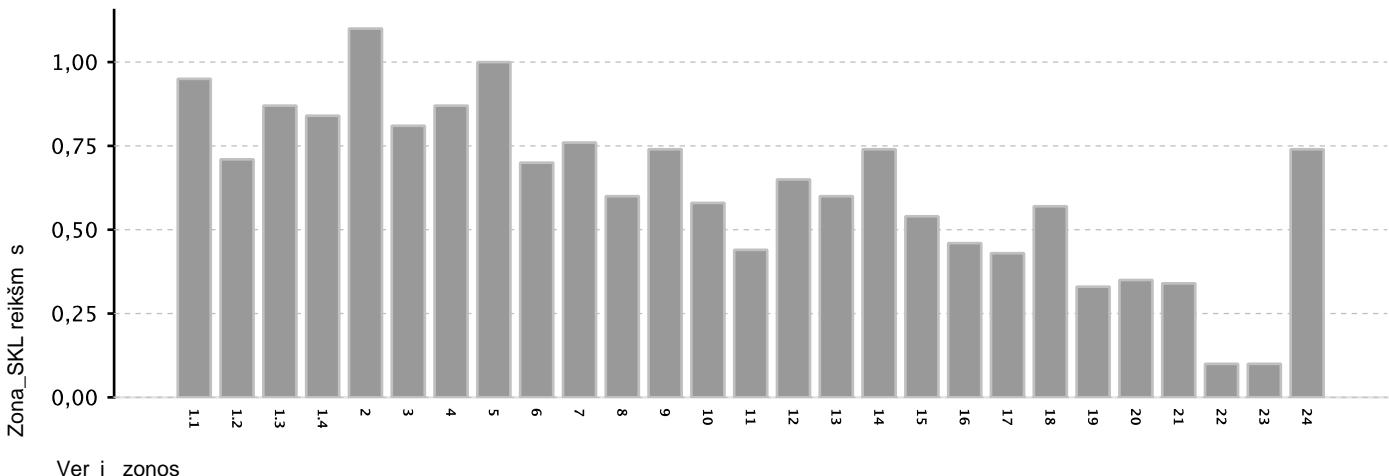
1.2



Vieno-dviej but namai

Modelis Nr.: 18661. Zona_SKL^(0.85) x Sn_SKL^(1.23) x (1.09) [^] RkKr_BIN x (0.91) [^] Šl_BIN x (1.05) [^] Duj_BIN x (0.92) [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.9) x StMt_SKF^(1.25) x (611 x Bpl_RKS - 153 x PgNPl_RKS - 153 x R_sPl_RKS - 153 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: 1.23	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.95	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
R stai	0.83				

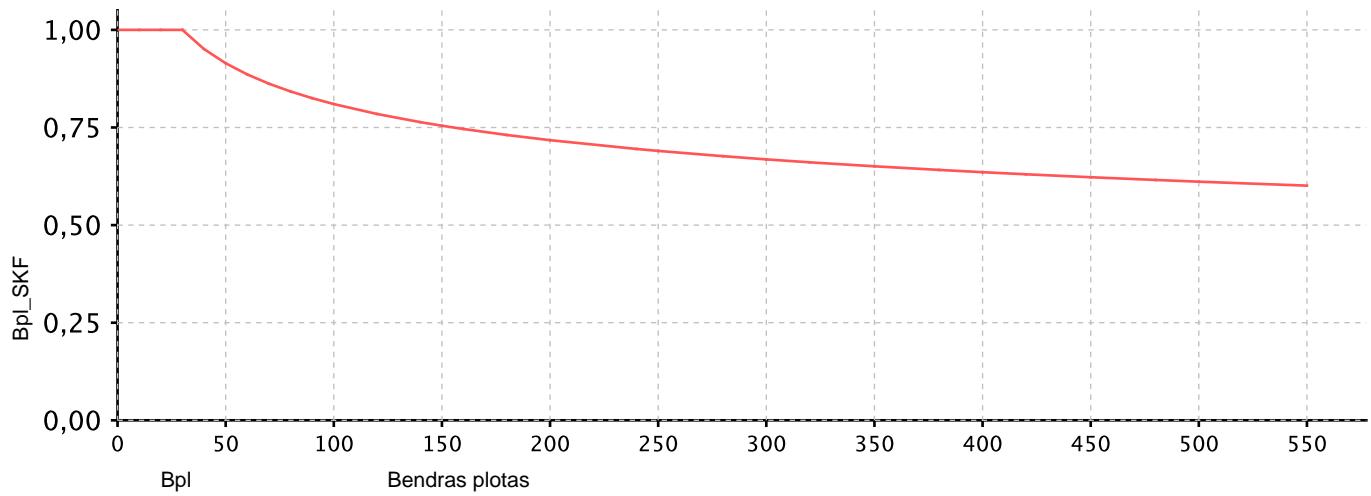
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.09	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.91	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra
Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0

Dujos	Laipsnis: Duj_BIN		Pagrindas: 1.05	
	1.0	Suskystintos	0.0	N ra

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.92	
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis

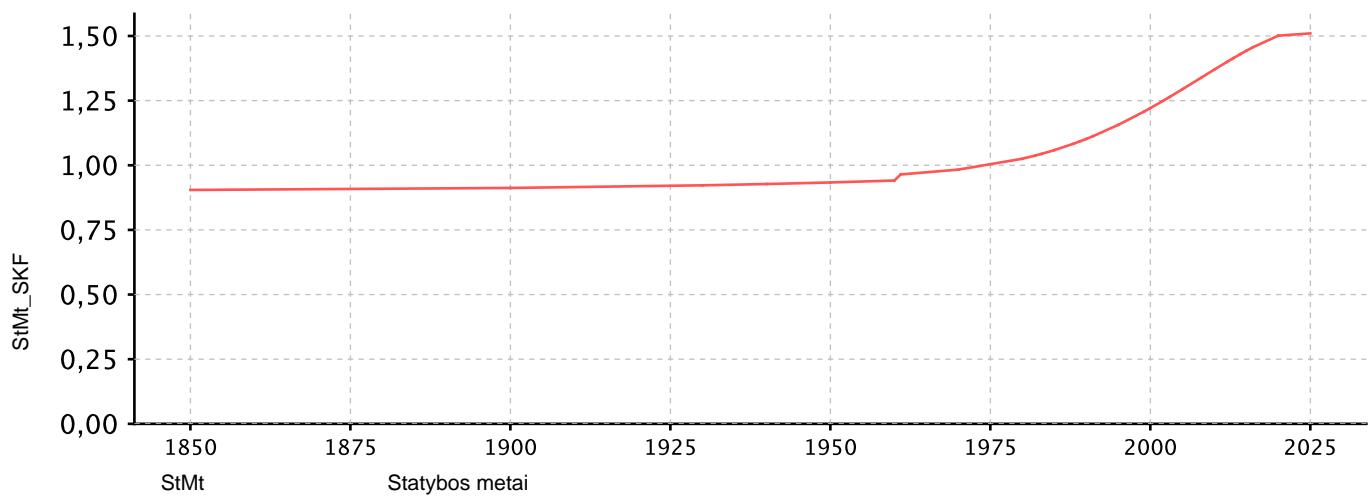
Bendras plotas	Bpl_SKF		0.9	



Statybos metai

StMt_SKF

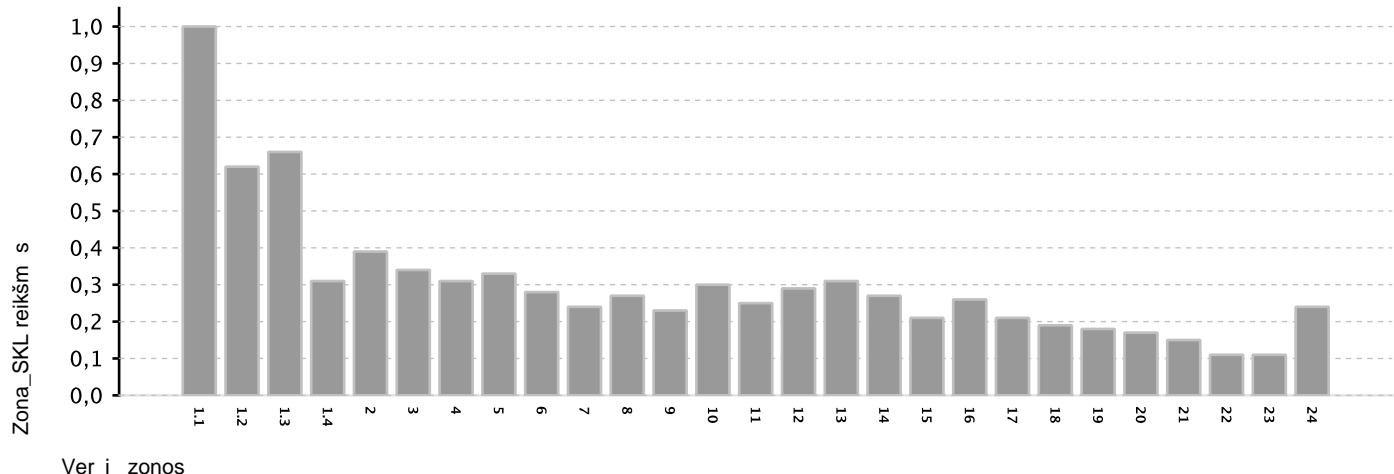
1.25



Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

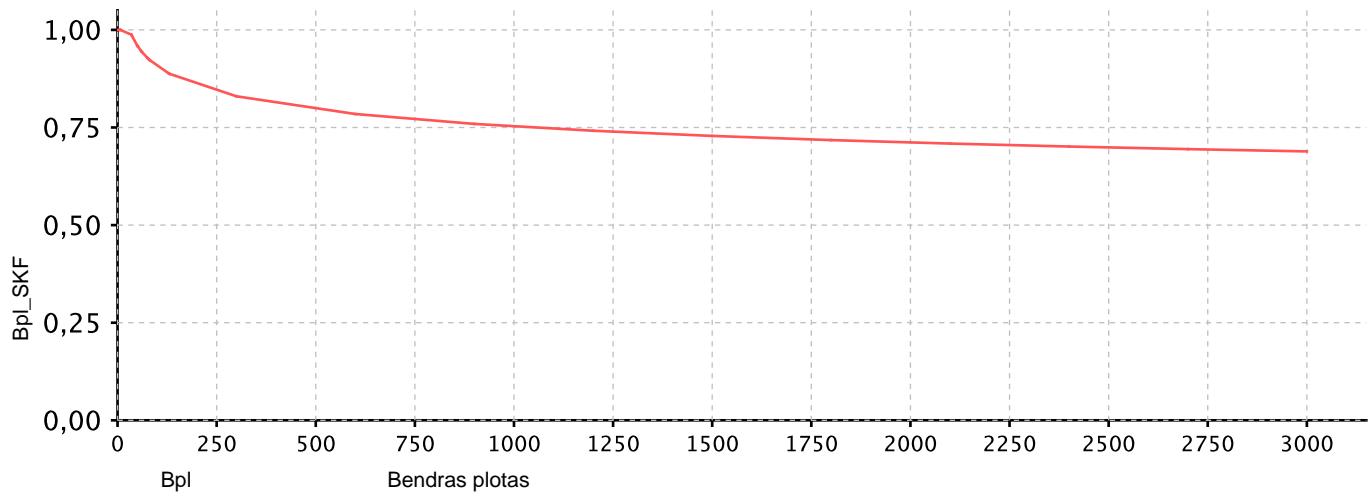
Modelis Nr.: 18662. Zona_SKL^{0.88} x Pask_SKL^{0.67} x Sn_SKL^{1.15} x Auk_SKL^{0.9} x (1.11) [^] RkKr_BIN x (1.08) [^] AmPb_BIN x Bpl_SKF^{1.26} x StMt_SKF^{0.84} x (700 x Bpl_RKS - 175 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

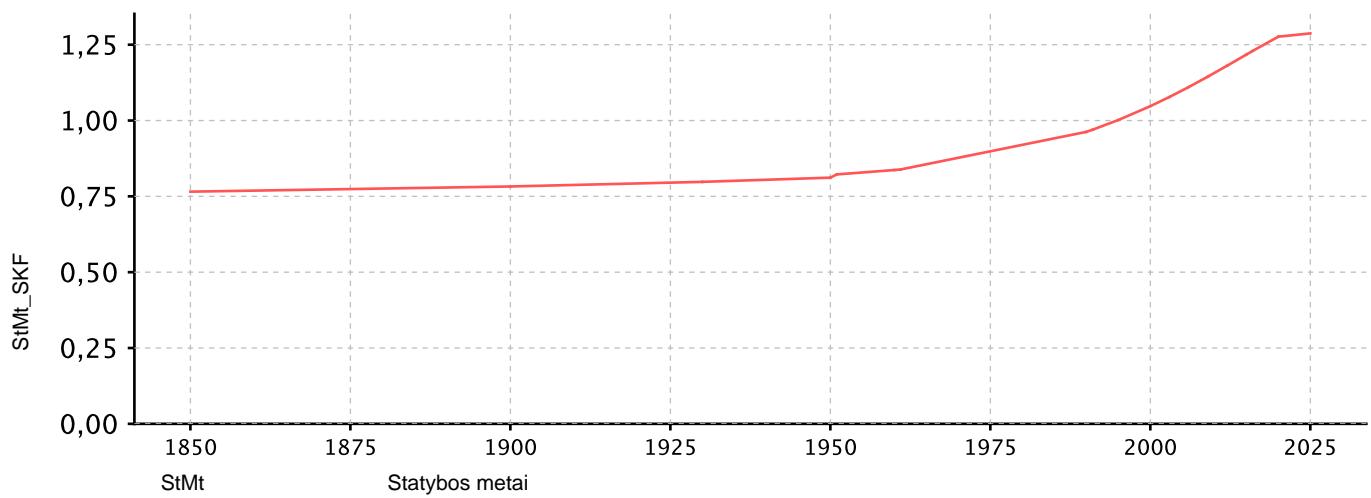
Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.67	
Maitinimo	0.96	Paslaug	0.67	Prekybos
Viešbu i	0.89			1.0
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.15	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.96	Gelžbetonio plokšt s
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95	Molis
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	R stai
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.9	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2
3-3	0.85			0.88
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.11	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.26	



Statybos metai

StMt_SKF

0,84



Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAM 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

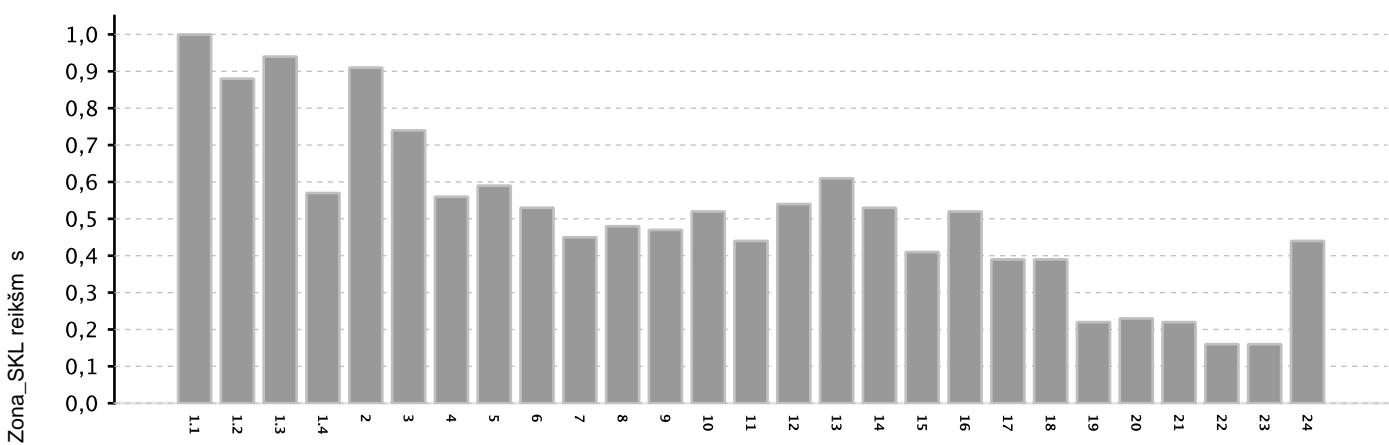
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajam rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė :

Modelis Nr.: 6052. $Zona_SKL^{(0.93)} \times Sn_SKL^{(1.15)} \times Auk_SKL^{(0.9)} \times (1.15)^{RkKr_BIN} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{Šl_BIN} \times (0.97)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.86)} \times StMt_SKF^{(0.76)} \times 5.4$

Vertė iš zonų Zona_SKL reikšmės



Verė iš zonos

Modelio kintamųjų taikymo slygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.15	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Rūstai	0.7	Plytos	1.0

Aukštės	Pagrindas: Auk_SKL	Laipsnis: 0.9	
0-0	0.8	1-1	1.0
3-3	0.91	2-2	0.94

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

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: 0.97

Komunalinis vandentiekis

0.0

N ra

1.0

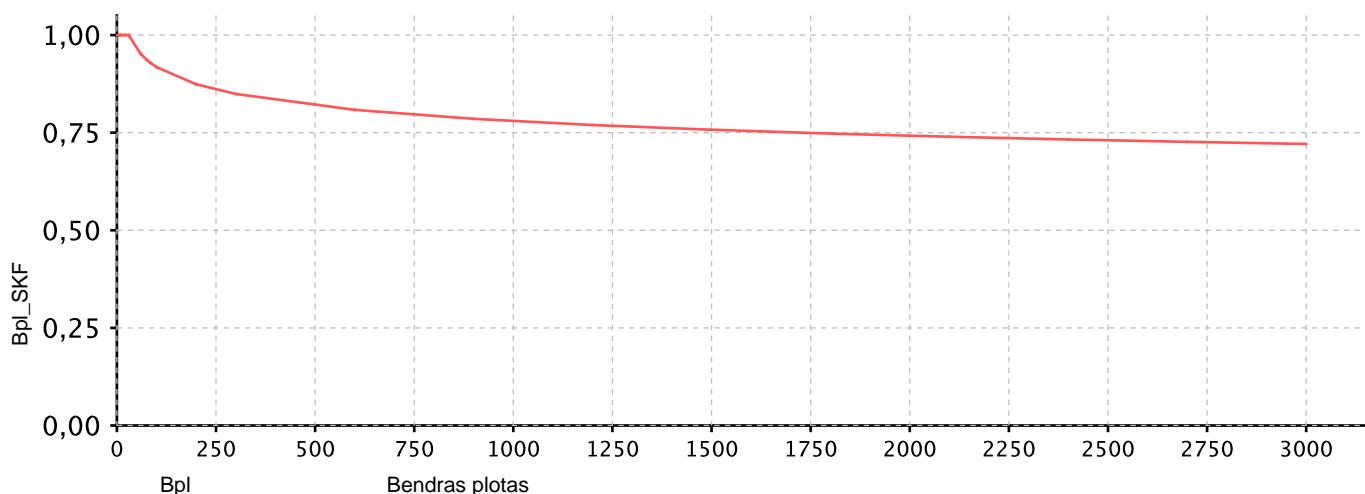
Vietinis vandentiekis

0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

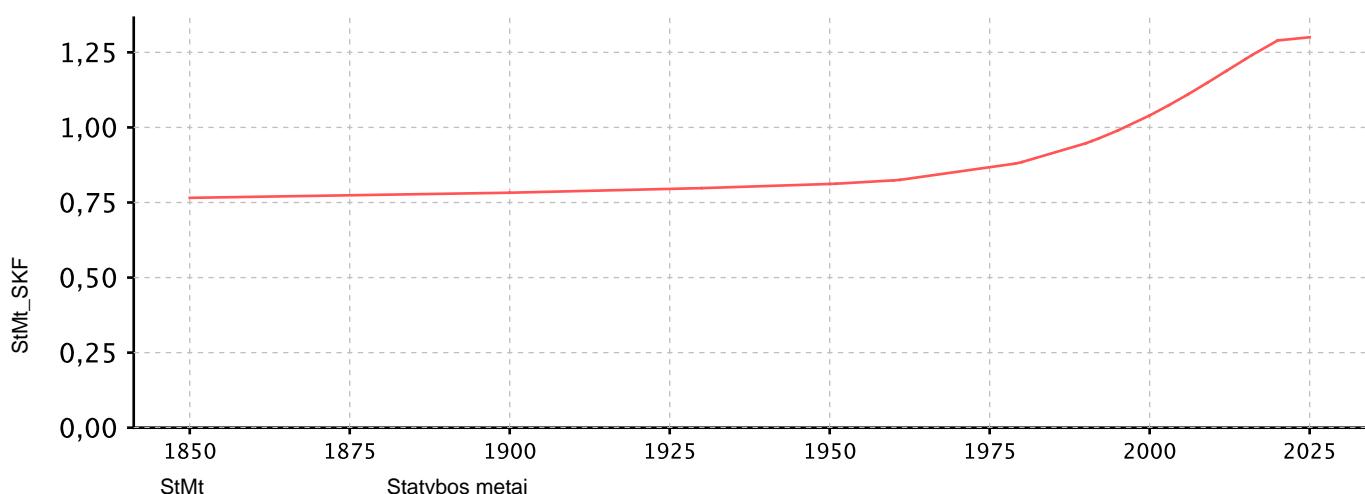
0.86



Statybos metai

StMt_SKF

0.76



Pajam rodikliai

Paskirtis:	Administracinių pajamų rodikliai	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaid procentas	0,3

Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9

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

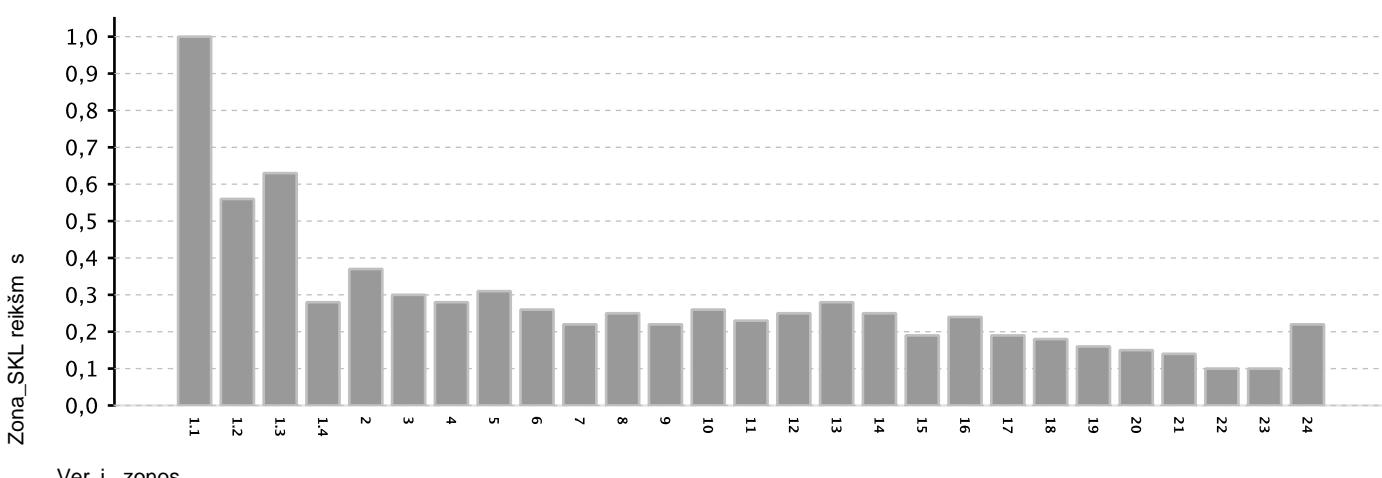
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentel je.

Vidutin nuomas vert :

Modelis Nr.: 6101. Pask_SKL^(0.67) x Zona_SKL^(0.88) x Sn_SKL^(1.15) x Auk_SKL^(0.9) x (1.08) [^] AmPb_BIN x (1.11) [^] RkKr_BIN x Bpl_SKF^(1.26) x StMt_SKF^(0.84) x 8.7

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.67
Maitinimo	0.96	Blokeliai	0.67	Prekybos
Viešbu i	0.89			1.0

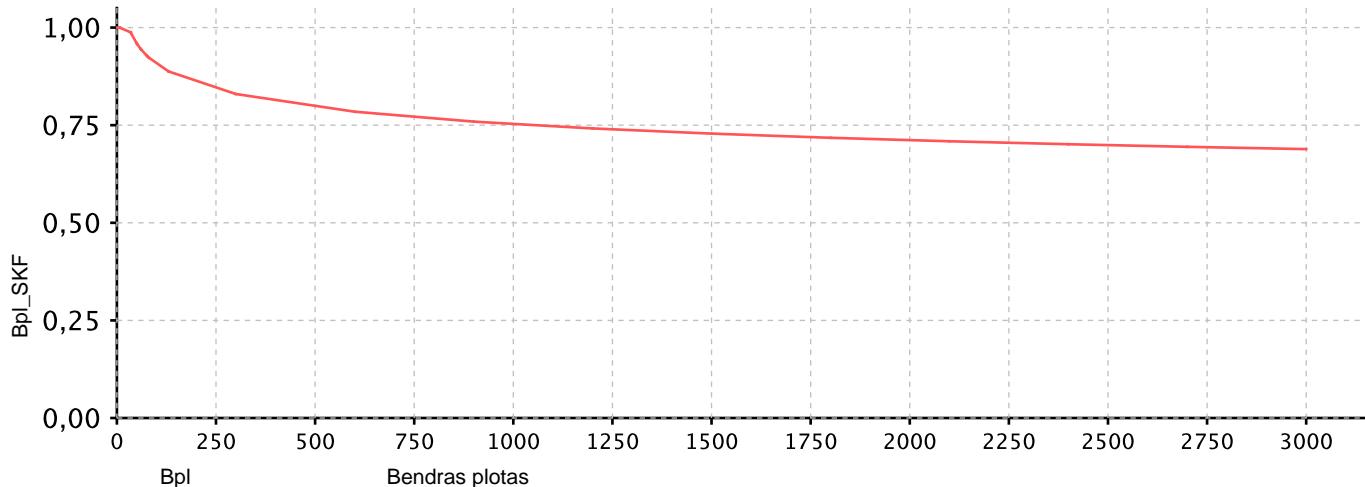
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.15
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.96	Gelžbetonio plokšt s
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95	Molis
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	R stai

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.9
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2
3-3	0.85			0.88

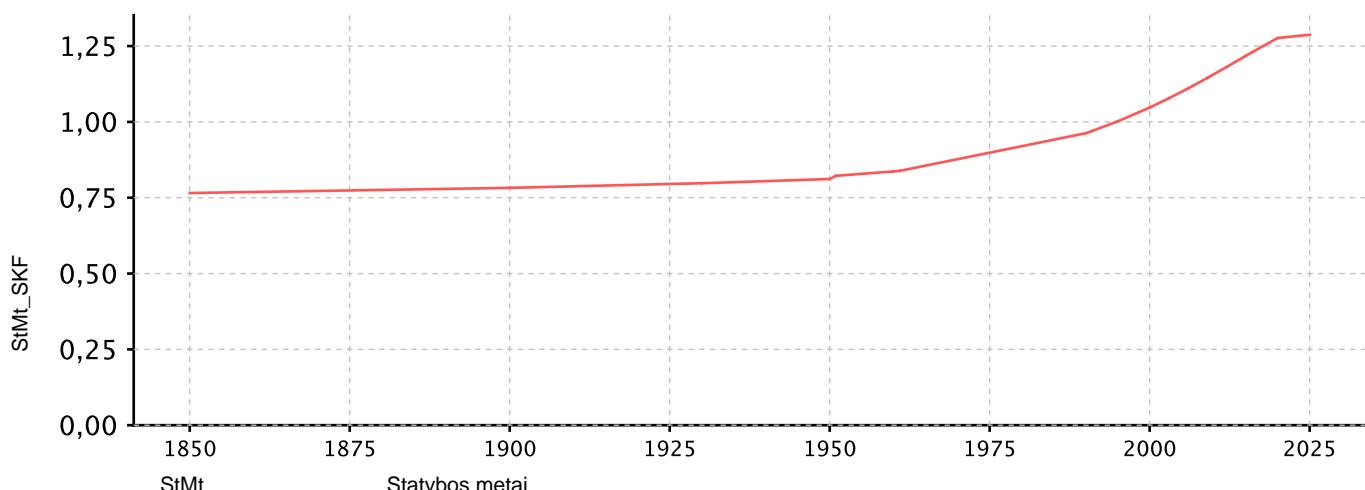
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.11
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.26
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	0.84
----------------	----------	------



Pajam rodikliai

Paskirtis:		Maitinimo
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:		Paslaug
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:		Prekybos

Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbu i	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,3
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9

Klaipėdos r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:180.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



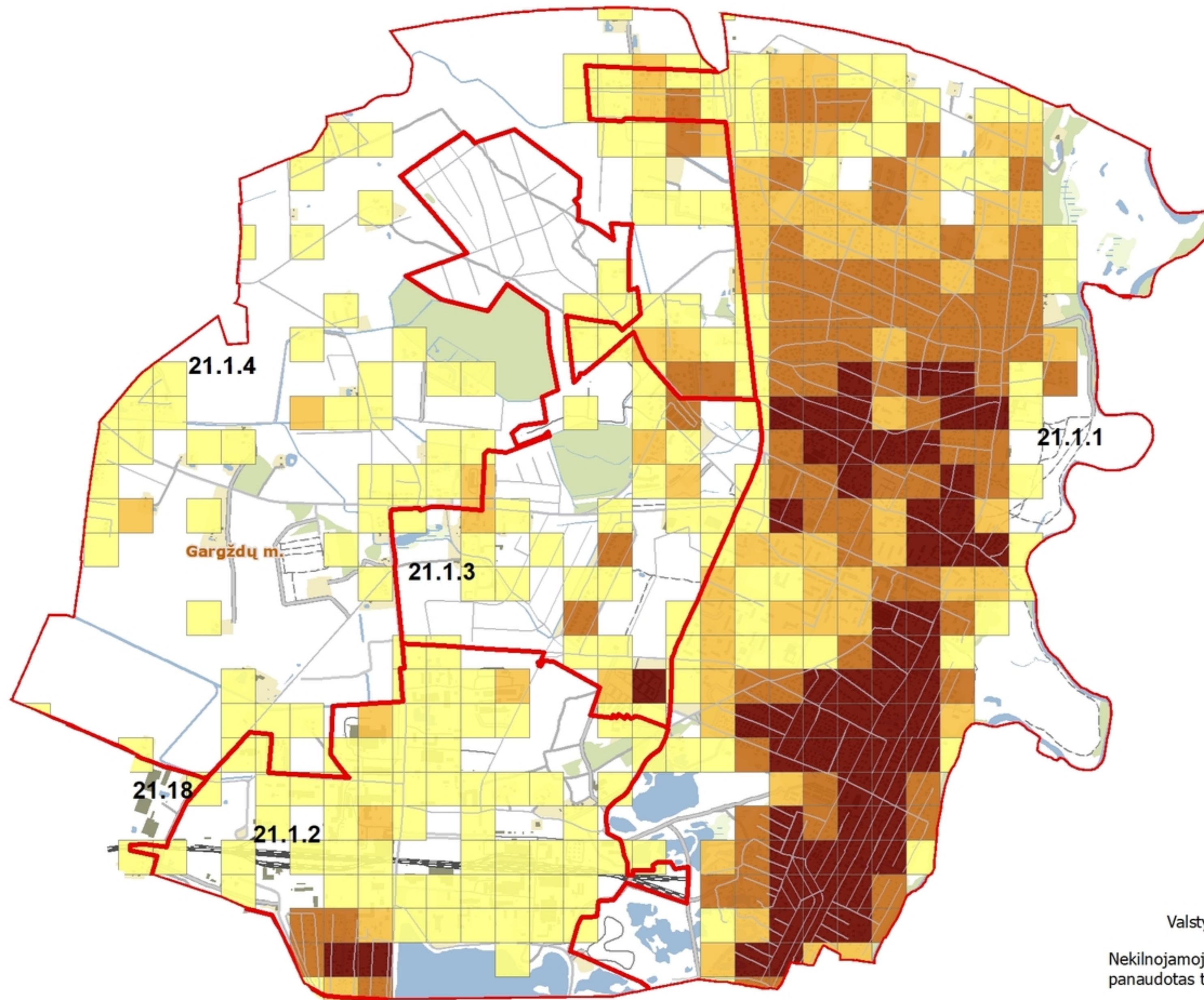
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

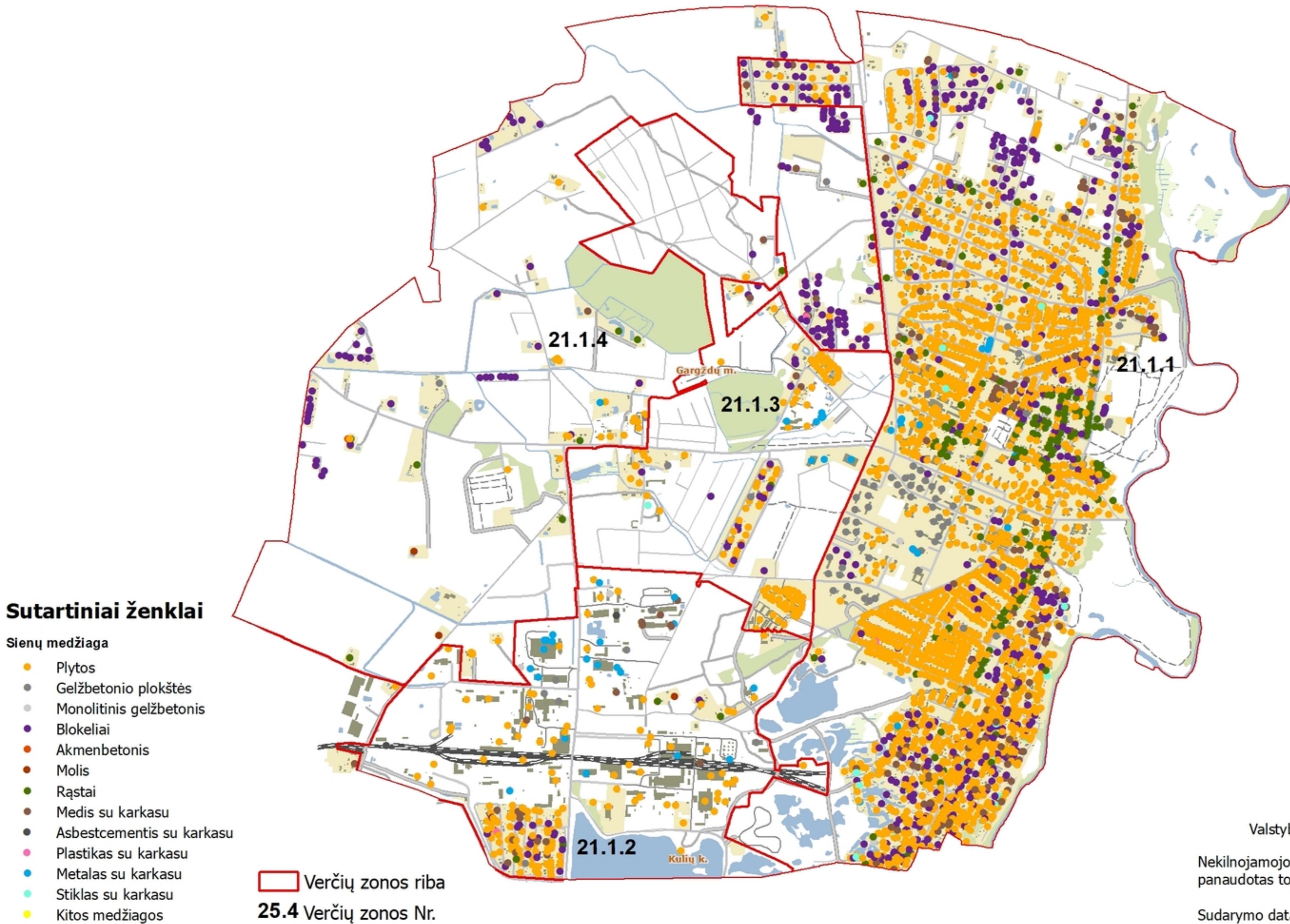
Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Gargždų miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:19.000



Pastatų išsidėstymo Gargždų miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis



Sutartiniai ženklai

Sienų medžiaga

- Plytos
- Gelžbetonio plokštės
- Monolitinis gelžbetonis
- Blokeliai
- Akmenbetonis
- Molis
- Rąstai
- Medis su karkasu
- Asbestcementis su karkasu
- Plastikas su karkasu
- Metolas 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 rajono savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos Nr.
6 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2020 m. rugsėjo 14 d. iki rugsėjo 25 d. pristatė Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2020 m. rugpjūčio 22 d. buvo paskelbta leidinyje „Banga“.

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais atvyko vienas gyventojas. Du interesantai vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventoju negauta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000616)

Indrė Rubežienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
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 viešo svarstymo su visuomenė ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-09-30 15:41 Nr. NSVM-25 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:59
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:59
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 asmens vardas, pavardė ir pareigos	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 15:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 15:00
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 asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 15:39
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 15:39
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 asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 15:40
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 15:40
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 asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 15:42
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 15:43
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 įrangos, 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 15:45 nuorašą suformavo Sandra Kucinienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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

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

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija 2020 m. spalio 15 d. raštu Nr. (5.1.55 E) A5-5867 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ informavo, kad nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentams pastabų neturi.

PRIDEDAMA. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2020 m. spalio 15 d. raštas Nr. (5.1.55 E) A5-5867, 2 lapų.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000616)

Indrė Rubežienė

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

Sandra Kucinienė



**KLAIPÉDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA**

Valstybės įmonės registrų centrui
el.p. info@registracentras.lt

**DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
SVARSTYMO**

Pranešame, kad susipažinome su Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentais. Pastabų neturime.

Direktorius

Artūras Bogdanovas

Virginija Gineitienė, tel.: (8 46) 47 08 87, 8 694 91582, el. p. virginija.gineitiene@klaipedos-r.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos rajono savivaldybė
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-15 14:29 Nr. (5.1.55 E) A5-5867
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-10-16 08:42 Nr. NG-27265 0
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Artūras Bogdanovas Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-14 19:09
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-14 19:11
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B
Sertifikato galiojimo laikas	2019-05-10 10:53 - 2022-05-09 10:53
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Rita Rudgalvienė Specialistas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-15 14:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-15 14:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-01-21 16:52 - 2021-01-20 16:52
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jūratė Mazecienė Dokumentų registratoretė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-16 08:44
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-16 08:44
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	Ikada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-09 15:18 - 2021-01-08 15:18
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.20201014.3
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-16 09:58 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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 09:22 Nr. NSVM-75 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 08:51
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 08:51
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 asmens vardas, pavardė ir pareigos	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:17
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:17
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 asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:19
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-09 15:07 - 2021-01-08 15:07
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:23
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-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.20201019.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	

Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-20 09:23 nuorašą suformavo Sandra Kucinienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrui

Į 2020-10-30 Nr. NS-28540(7.18E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų 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 paleitimai_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
Par ašo paskirtis	Pasirašymas
Par ašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sadeckas Darius Viceministras
Par ašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 10:59
Par ašo 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
Par ašo paskirtis	Registravimas
Par ašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	LR Finansų ministerijos raštinė Raštinė
Par ašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:23
Par ašo 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
Par ašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Par ašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Par ašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:36
Par ašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nur odytas laikas	2020-11-24 11:36
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRv1-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	-