



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

**PALANGOS Miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaita**

Nr. NSVM-167 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas Nekilnojamasis turtas, Palangos miesto savivaldybė

Vertinimo data 2020-08-01

Ataskaitos surašymo data 2020-01-01–2020-12-01

Vertinimo atvejis Istatymų 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

Klaipėda, 2020 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	5
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	10
2.2. Gyventojų skaičius	11
2.3. Gyventojų migracija	12
2.4. Bvp ir vidutinė metinė infliacija	12
2.5. Įmonių skaičius	13
2.6. Nedarbo lygis	14
2.7. Investicijos	14
2.8. Statybos leidimai	16
2.9. Statinių statistiniai duomenys	18
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	21
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	23
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	23
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	25
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	26
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	28
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	30
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	30
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	30
4.3. Laiko pataisa	31
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	32
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas	32
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaškinimas	33
4.5. Rinkos modeliavimas	34
4.6. Ekspertinis vertinimas	35
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra	35
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	37
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	37
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	38
5.2.1. Palangos miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	38
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	38
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	39
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	40
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynuų pajamų nustatymas	41
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	42
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	43

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	46
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	48
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	48
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas	49
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	49
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	50
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas.....	53
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	53
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	54
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	57
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	58
9. LITERATŪROS SĀRAŠAS	59
10. PRIEDAI	61
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuju metodu, 22 lapai	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 8 lapai	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių mokesčines ir vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. 1R-52 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

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

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio 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

Palangos miesto 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, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A000186);

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

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

Nekilnojamomo 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, nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);

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

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

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

Nekilnojamomo 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, nekilnojamomo 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.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Palangos miesto 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.	Palangos miesto 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.	Palangos miesto 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.	Palangos miesto 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.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Palangos miesto 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	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
8.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01
14.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-663 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Klaipėdos apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*) leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, naudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;
Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;
Anders Muller, nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;
Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;
Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;
Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV.

▼ **1.6. Vertinimo data**

2020 m. rugpjūčio 1 d.

▼ **1.7. Ataskaitos surašymo data**

2020 m. sausio 1 d. – 2020 m. gruodžio 1 d.

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 papunkčiu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita pateikti vertinimo ataskaitos 6 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Palangos miesto savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, (2.1 pav. žemėlapyje pažymėta pasviraus brūkšniais), vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje – su Latvijos Respublika, pietuose – su Klaipėdos, rytuose – su Kretingos rajonų savivaldybėmis. Palanga – tai vienas didžiausių Lietuvos kurortų ir turizmo centrų, įpusėjęs antrą rekreacinės veiklos šimtmetį. Kurorto reikmėms pastatytas tarptautinis oro uostas, už 15 km. Kretingos miestą kertantis geležinkelis didina poilsiautojų srautus iš vakarų ir rytų šalių. Atstumas nuo Palangos miesto iki Vilniaus miesto – 350 km., iki Kauno miesto – 250 km., iki Klaipėdos miesto – 25 km. Miškingumas 34 proc.²

¹ Adresų registro 2020 m. duomenys.

² Palangos miesto savivaldybės strateginis plėtros planas iki 2020 metų [interaktyvus]. Palanga, 2015. *Palangos miesto savivaldybė* [žiūrėta 2020-08-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.palanga.lt/index.php?3798810714>>.

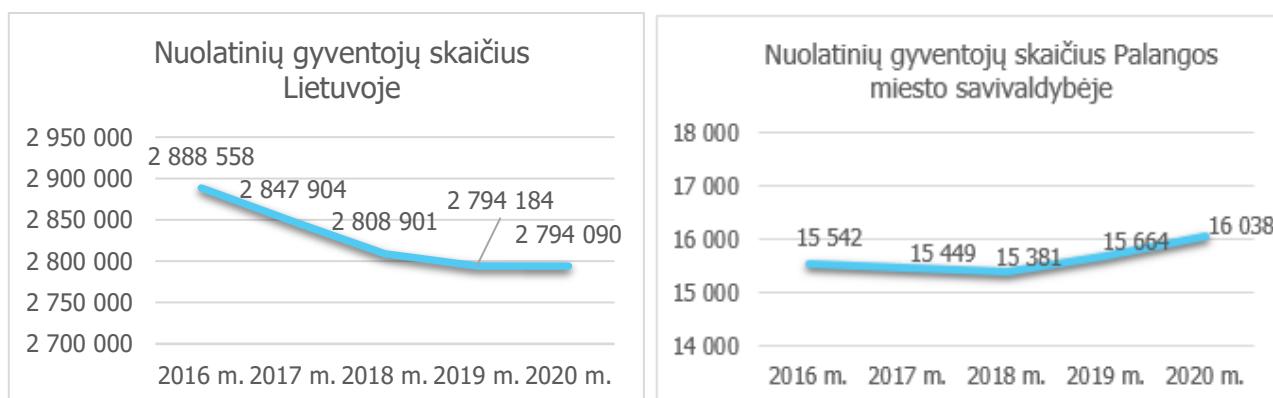
Palangos miestui yra suteiktas kurorto statusas, kuris įtvirtina Palangą kaip vieną didžiausių rekreacijos plėtojimo potencialą turinčių miestų. Palanga išsidėsčiusi unikalioje gamtinėje aplinkoje, kurios pagrindinis veiksnys – jūros akvatorija ir su ja susiję gamtiniai resursai. Svarbiausios gamtinės–klimatinės sąlygos: mineralinio vandens ir purvo šaltinių naudingąsias savybes nustelbia dideli, sausi pušynai, šiltas su druskos ir jodo priemašomis Baltijos jūros vanduo, negilus pajūrio krantas, smėlio pliažas ir kopos, jodo prisotintas oras. Jūra ir paplūdimiai yra pagrindinis Palangos miesto traukos objektas. Palangos Botanikos parko paplūdimiui 2003 m. suteiktas Mėlynosios vėliavos statusas. Mėlynoji vėliava visame pasaulyje gerai žinomas ir plačiai pripažintas kokybės ženklas. Paplūdimiai, turintys Mėlynają vėliavą, yra įtraukiami į tarptautinius turizmo katalogus kaip atitinkantys tarptautinius reikalavimus, keliamus šioms poilsio zonomis. Mėlynosios vėliavos paplūdimys – tai ne visas pajūris, o tam tikro ilgio ruožas, kuriame yra užtikrinami ES direktyvose numatyti reikalavimai.

Palangos miestas patenka į labai didelio potencijalo nacionalinės svarbos Pajūrio rekreacinių arealų ir įvardintas kaip „kultūros paveldo reprezentacinis centras“ bei „regioninės svarbos rekreacijos aptarnavimo centras“ (poilsio gamtoje, pažintinio turizmo ir kurortinio gydymo specializacijos)³.

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 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 neigiamo natūrali gyventojų kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 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 pradžioje⁶

³ Palangos miesto savivaldybės strateginis plėtros planas iki 2020 metų [interaktyvus]. Palanga, 2015. *Palangos miesto savivaldybė* [žiūrėta 2020-08-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.palanga.lt/index.php?3798810714>>.

⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

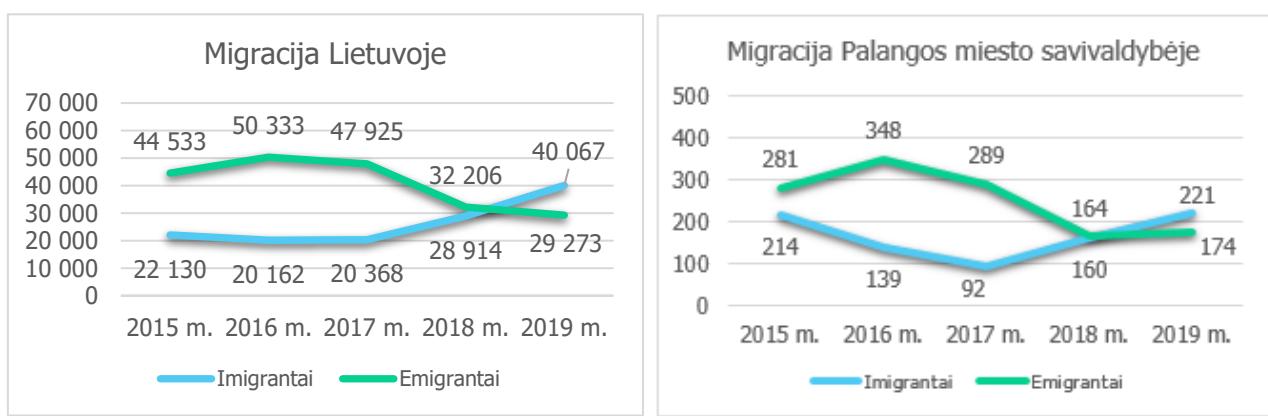
⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, Palangos miesto savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 16 038 nuolatiniai gyventojai, tai yra 374 gyventojais (2,4 proc.) daugiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Palangos miesto savivaldybėje padaugėjo 496 gyventojais (3,2 proc.). Darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 57,8 proc. visų Palangos miesto savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis Palangos miesto savivaldybėje buvo 203 žmonės viename kvadratiname kilometre.

▼ 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁹

Palangos miesto savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2015–2018 m. laikotarpiu išliko neigiamas, tačiau 2019 m. neto tarptautinė migracija buvo teigama – 47 žmonėmis 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.¹⁰ Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹¹, 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 infliacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.¹²

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

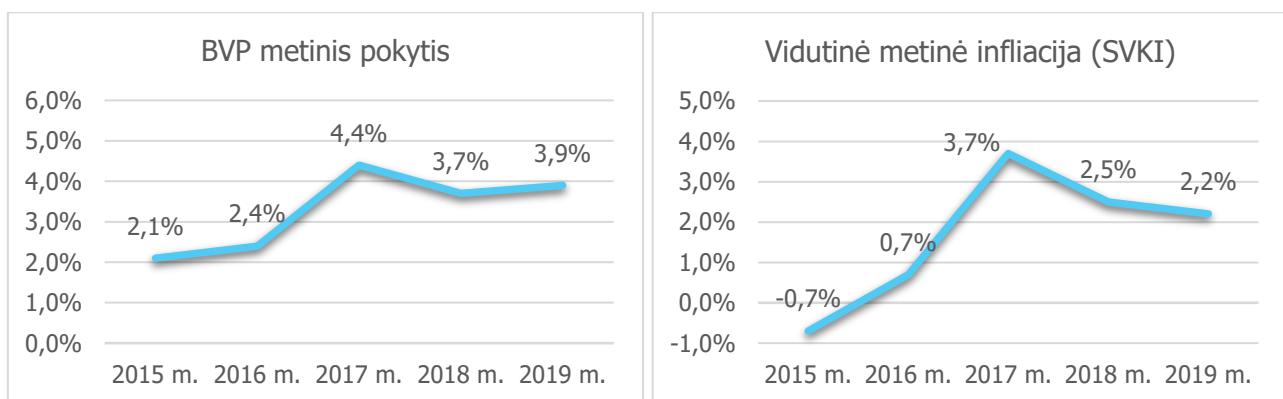
⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

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

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

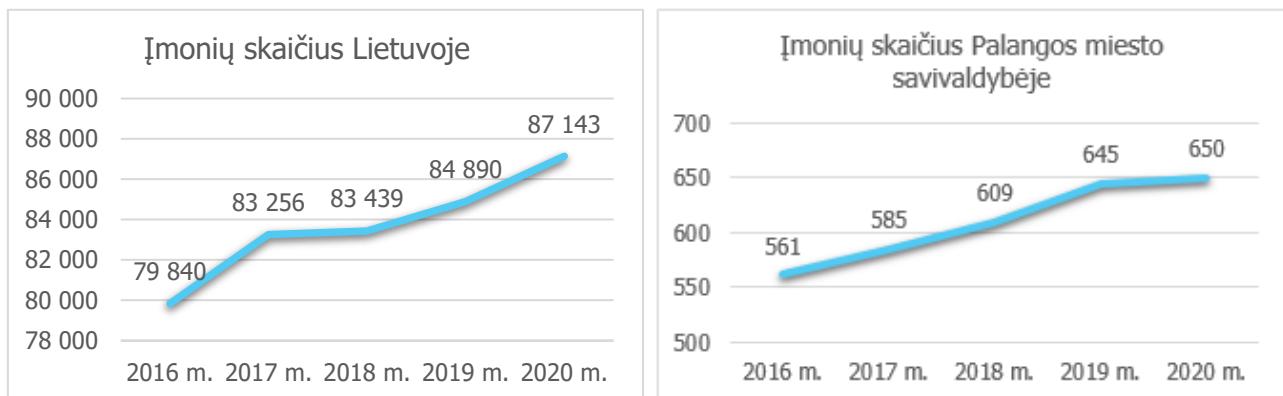


2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė inflacija¹³

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. Didžiajų dalį infliacijos praėjusiais metais lémė stabiliu vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos. Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilio sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.¹⁴

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁵, 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., Šiauliouose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje įregistruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁶

Įmonių skaičius Palangos miesto savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2020 m. pradžioje buvo įregistruota 650 įmonių (5 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 4 381

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

¹⁴ 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>.

¹⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

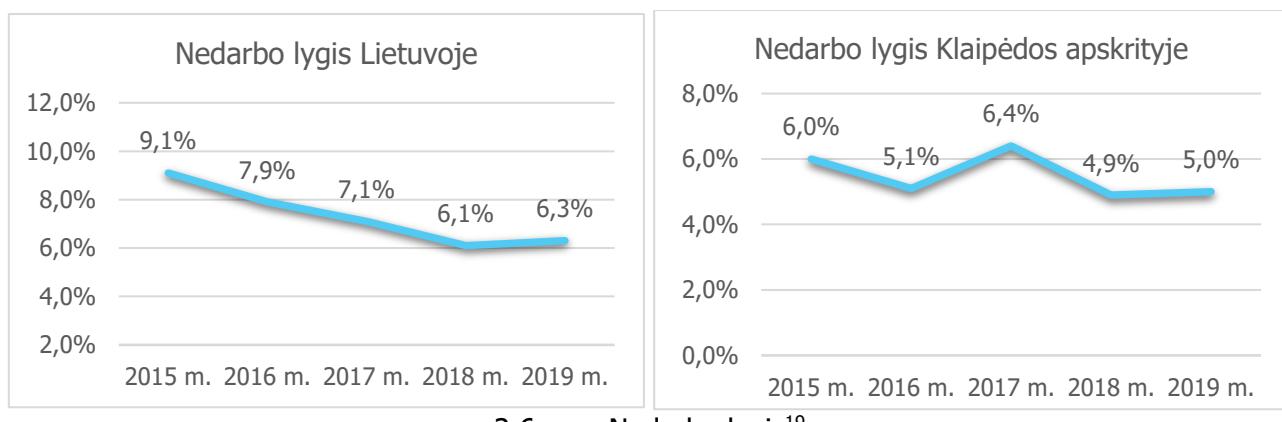
¹⁶ Ibid.

darbuotojas. Palangos miesto savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (iki 4 darbuotojų) – 450 įmonių (69,2 proc.) ir mažos įmonės – 103 (5-9 darbuotojai), sudaro (15,9 proc.). Įmonės turinčios nuo 10 iki 49 darbuotojų sudaro 12,6 proc. (82 įmonės). Vidutinės įmonės (nuo 50 iki 99 darbuotojų) tesudaro 1,8 proc., 12 įmonių. Stambių įmonių, kuriose dirbtų nuo 100 iki 249 darbuotojų vos 3 (0,5 proc.).

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁷, 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 metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.¹⁸



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁹

Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims²⁰, nedarbo lygis Klaipėdos apskrityje per metus padidėjo 0,1 procentinio punkto nuo 4,9 proc. 2018 m. iki 5,0 proc. 2019 m. Palangos mieste 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 720, tai sudarė 7,9 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 duomenimis²¹, 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

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

¹⁸ Ibid.

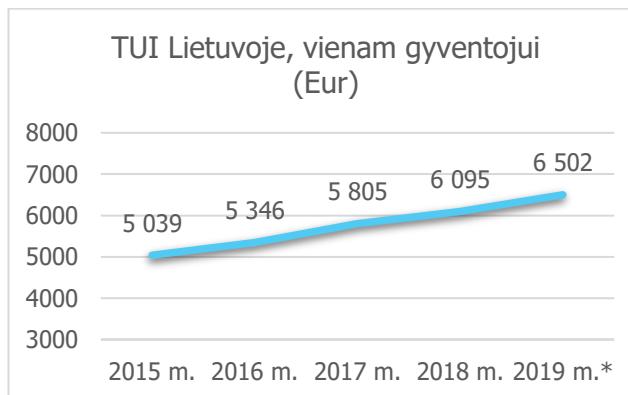
¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 102,78 mln. Eur), Estija (investuota 2 893 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 514,11 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 310,92 mln. Eur), Kipras (investuota 1 250,61 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 090,41 mln. Eur).

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



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²²

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu néra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje TUI sudarė 2 580 Eur vienam gyventojui, tai 23,2 proc. daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 2 094 Eur. Tačiau rajonui 2018 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (6 095 Eur).

Palangos miesto savivaldybė 2019 m. Lietuvos mažųjų savivaldybių indeksė užėmė 5-8 vietą iš 54 mažųjų savivaldybių, surinkusi 63 balus iš 100, kuria dalijasi su Marijampolės, Panevėžio r. ir Šilutės r. savivaldybėmis. Aukštą poziciją labiausiai lémė puikiai įvertinta „Transporto“ sritis, geri „Investicijų ir plėtros“ rodikliai. Šlubavo „Komunalinio ūkio“, „Biudžeto“, „Turto valdymo“ vertinimai. Palanga yra kurortinis miestas ir tai atispindi ekonominiuose rodikliuose. Tai viena iš devynių mažųjų savivaldybių, kuriose stebėtas teigiamas migracijos saldo (2,3 proc. nuo gyventojų skaičiaus). Be to, Palangoje išduota daugiausiai statybos leidimų (17/1000 gyv., palyginti su 5,3 vidurkiu). <...> „Transporto“ srities įvertinimas – vienas pagrindinių veiksnių, lėmusių aukštą poziciją mažųjų savivaldybių indekse. 2017 m. visus keleivių vežimo maršrutus Palangoje aptarnavo privatūs vežėjai, šiemis maršrutams buvo skelbtai vieši konkursai. Pagerinusi „Biudžeto“ ir „Turto valdymo“ sričių rodiklius savivaldybė galėtų užimti aukštesnę vietą.²³<...>

Palangos mieste nuolat siekiama į kurortą pritraukti didelius srautus turistų ir tokiu būdu naikinti vieną didžiausių problemų – sezoniškumą. Jau keletą metų mieste vykdomi ir planuojami įvairūs dideli projektais, gerinantys miesto infrastruktūrą, kultūrinę ir kraštovaizdžio aplinkas. Prieš 4 metus duris atvėrė Palangos universalus sporto kompleksas, 2015 m. pabaigoje Palangoje atidaryta nauja, itin moderniomis technologijomis pasižyminti Koncertų salė. 2019 m. viduryje pradėta antrosios Kurhauzo dalies rekonstrukcija. 2019 m. pradžioje Palangoje pradėjo veikti baseinas su sveikatingumo centru, kuris sulaukė didelio lankytojų srauto. Baseino projektavimas ir statybos kainavo apie 4,5 mln. eurų, tam buvo panaudotos Savivaldybės ir valstybės lėšos. Šalia baseino su sveikatingumo centru pastato buvo suprojektuoti privažiavimai, automobilių stovėjimo aikštelės, išspresti mažosios architektūros elementų, teritorijos ir pastato fasado apšvietimo ir kiti klausimai.

²² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

²³ Lietuvos laisvosios rinkos institutas. [žiūrėta 2020-08-26] Prieiga per internetą: <<https://www.llri.lt/palangos-m-savivaldybe-2018-m>>.

Visa pastato bei teritorijos infrastruktūra buvo pritaikyta ir žmonėms, turintiems judėjimo ar regėjimo negalią. Palangos m. taip pat sparčiai plečiasi sveikatingumo kompleksai: statomos naujos sanatorijos, 2019 m. pirmoje pusėje pradėtos didelio viešbučio su SPA centru statybos netoli jūros, į kurias planuojama investuoti apie 20 mln. eurų. Intensyviai gerinama miesto kelių infrastruktūra, per kelerius metus išasfaltuota daug miesto gatvių, pakeista pėsčiųjų takų danga. 2018 m. pavasarį pradėta įvažiavimo į Palangą rekonstrukcija jau baigta, kuri labai pasiteisino, nes itin gerai sureguliuoti automobilių srautai. Šio projekto vertė – per 7 mln. eurų. Rekonstruotoje Kretingos gatvėje įrengtas keturių eismo juostų kelias, įrengti trys žiedai. Pasodinta daug dekoratyvinių augalų, pušų. Nutiesti šaligatviai, dviračių takai, atnaujintas gatvės apšvietimas.

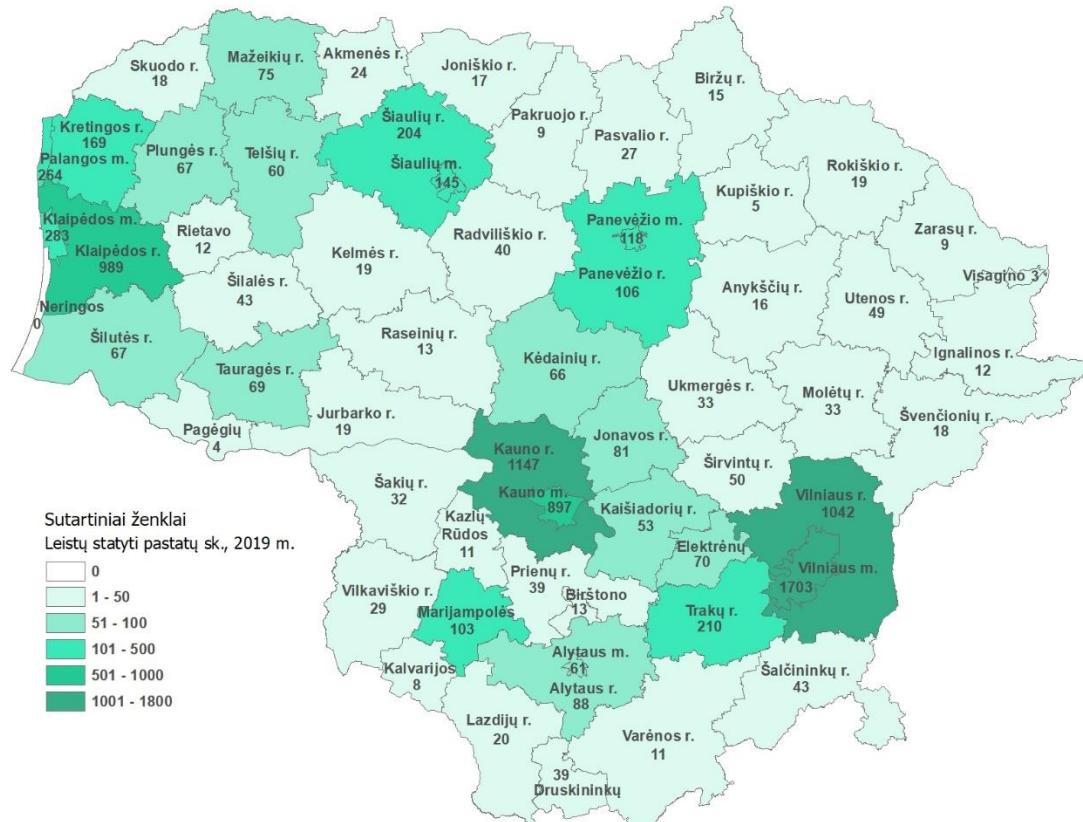
Žvelgiant į investicinę Palangos aplinką, privalumų yra nemažai: didelės investicijų apimtys kurorte per pastaruosius keletą metų, išplėtota apgyvendinimo paslaugų infrastruktūra (veikia daugiausia apgyvendinimo įstaigų, palyginti su kitais Lietuvos kurortais), maitinimo paslaugų infrastruktūra. Mieste taip pat pastebimas didelis verslumo lygis, sezono metu čia vyksta daug įvairių renginių, siūloma nemažai pramogų.

▼ 2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁴, 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. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).²⁵

²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²⁵ Ibid.



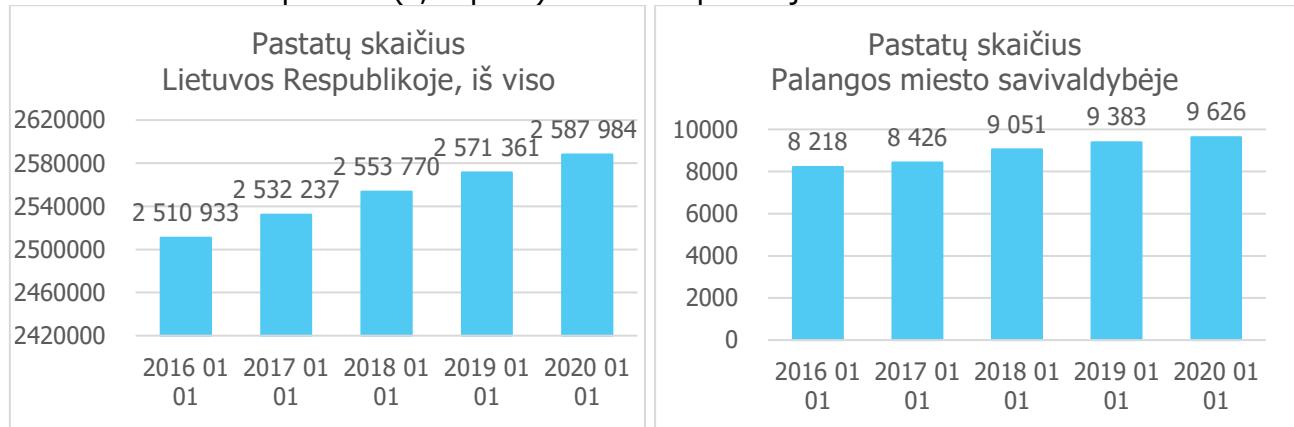
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁶

Palangos mieste 2019 m. iš viso leista statyti 264 naujus pastatus, iš jų 202 gyvenamuosius ir 62 negyvenamuosius pastatus.

²⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

2.9. Statinių statistiniai duomenys

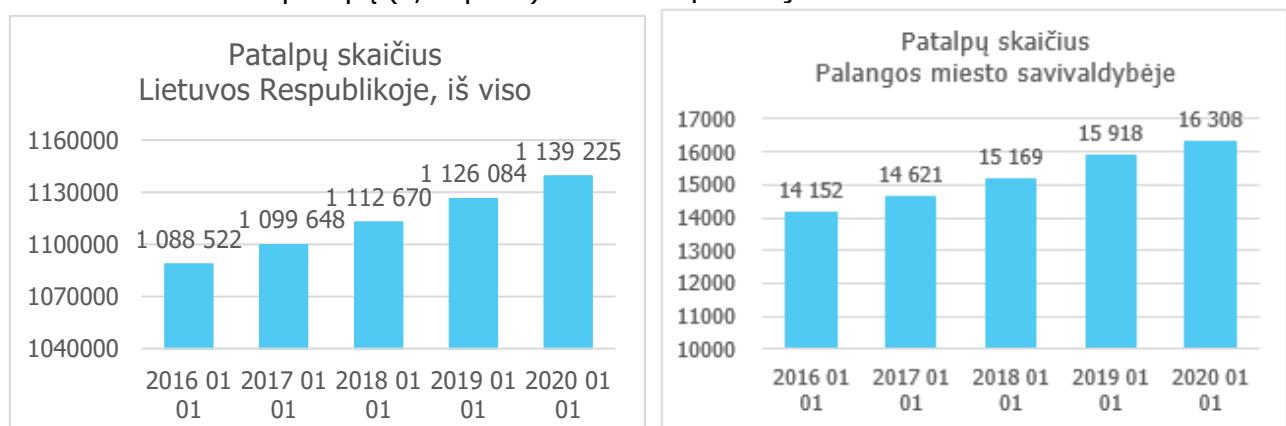
Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 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 dinamika²⁷

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Palangos miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 9 626 pastatai, tai yra 243 pastatais (2,59 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 408 pastatais (17,13 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 208 pastatai (2,53 proc.) fiksuojamas 2017 m. pradžioje, didžiausias – 625 pastatai (7,42 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.

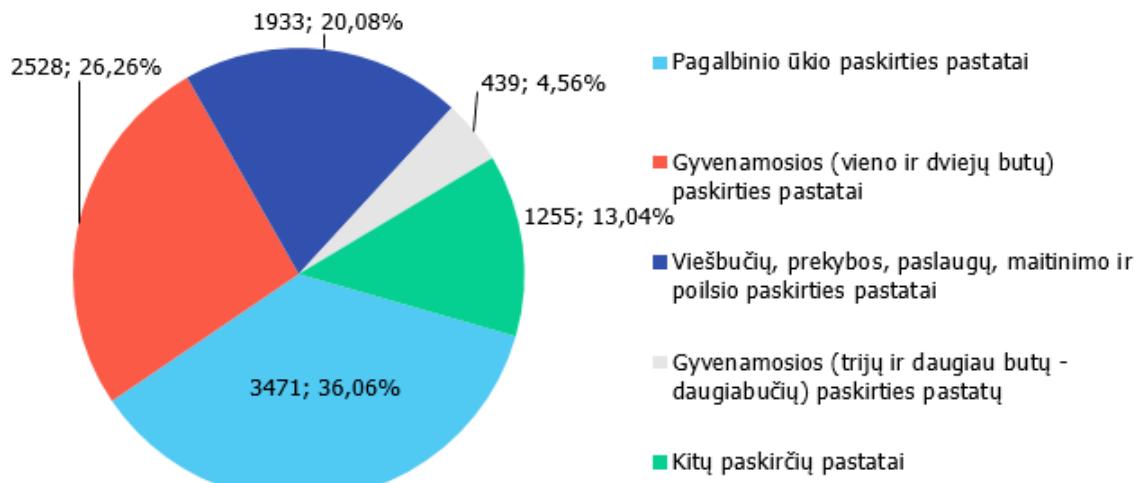


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁸

Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotos 16 308 patalpos, tai yra 390 patalpų arba 2,45 proc. daugiau nei prieš metus ir 2 156 patalpa (15,23 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.

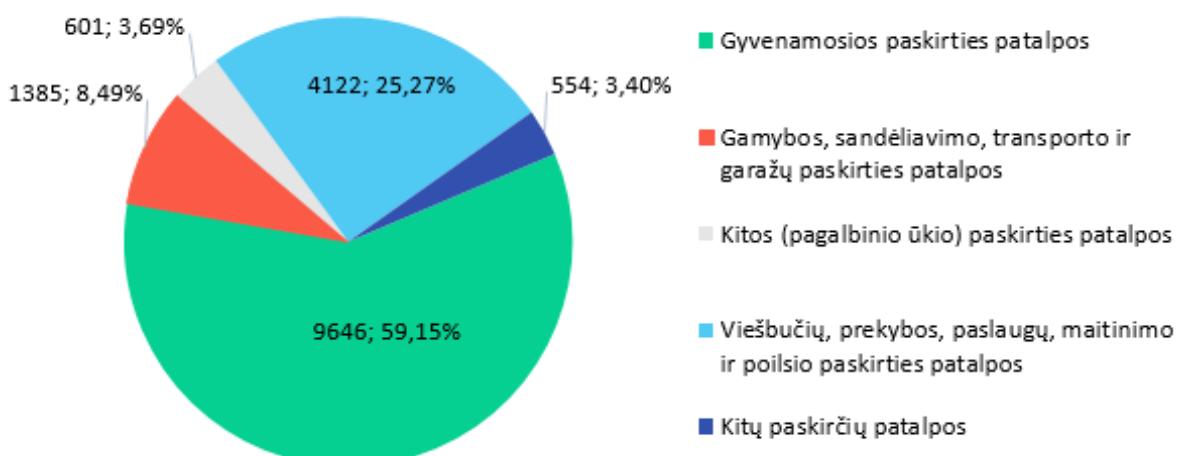
²⁷ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

²⁸ Ibid.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Palangos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁹

Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 3 471 (tai sudaro 36,06 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 2 528 (26,26 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų - daugiabučių) paskirties pastatų – 439 (4,56 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1 933 (20,08 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 13,04 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 23 (0,24 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 166 (1,72 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 397 (4,12 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 453 (4,71 proc.), administracinės paskirties pastatų – 96 (1,00 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 69 (0,72 proc.), gyvenamosios (jvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 18 (0,19 proc.), gydymo paskirties pastatų – 33 (0,34 proc.).



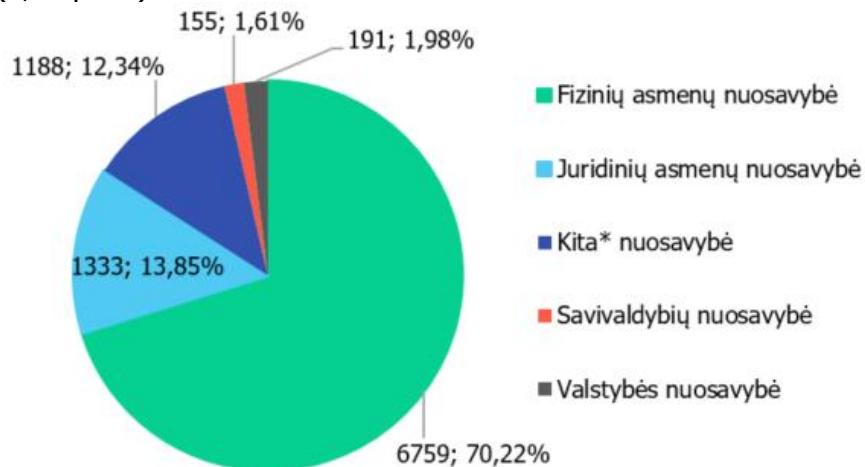
2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Palangos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.³⁰

Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamuju patalpu: gyvenamosios (butų) paskirties patalpu – 9 406, gyvenamosios (gyvenamuju patalpu) paskirties patalpu – 177, gyvenamosios (jvairių socialinių grupių) paskirties patalpu – 63 (tai sudaro 59,15

²⁹ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

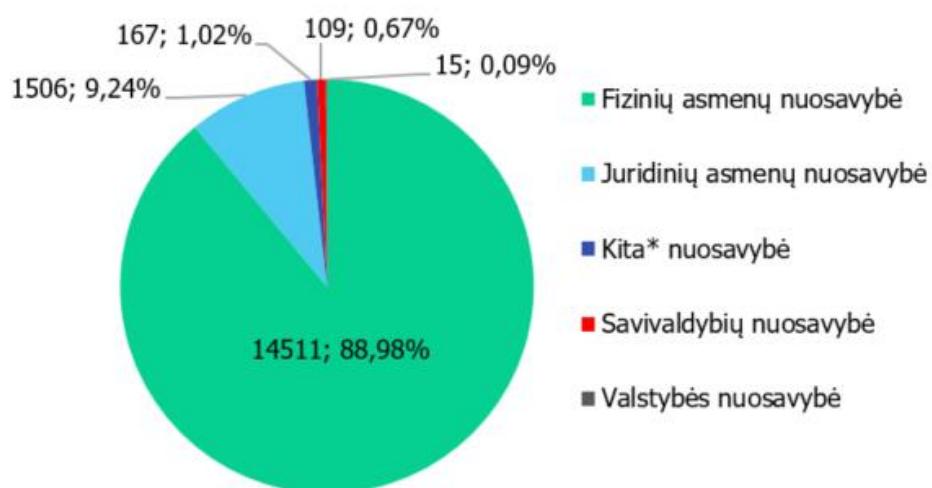
³⁰ Ibid.

proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamuų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 1 385 (8,49 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 4 122 (25,27 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 601 (3,69 proc.). Nedidelę dalį 3,40 proc. sudaro kitų paskirčių patalpos: administracinių paskirties patalpų – 134 (0,82 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 395 (2,42 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 11 (0,07 proc.), gydymo paskirties patalpos – 14 (0,09 proc.).



2.13 pav. Pastatų Palangos miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.³¹

Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Palangos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 6 759 arba 70,22 proc. visų įregistruotų (9 626) pastatai; juridiniams asmenims – 1 333 pastatai (13,85 proc.), valstybės nuosavybė – 191 pastatas (1,98 proc.), savivaldybių nuosavybė – 155 pastatai (1,61 proc.), kita nuosavybė – 1 188 pastatai (12,34 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Palangos miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.³²

Registrų centro duomenimis, patalpos Palangos miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 14 511

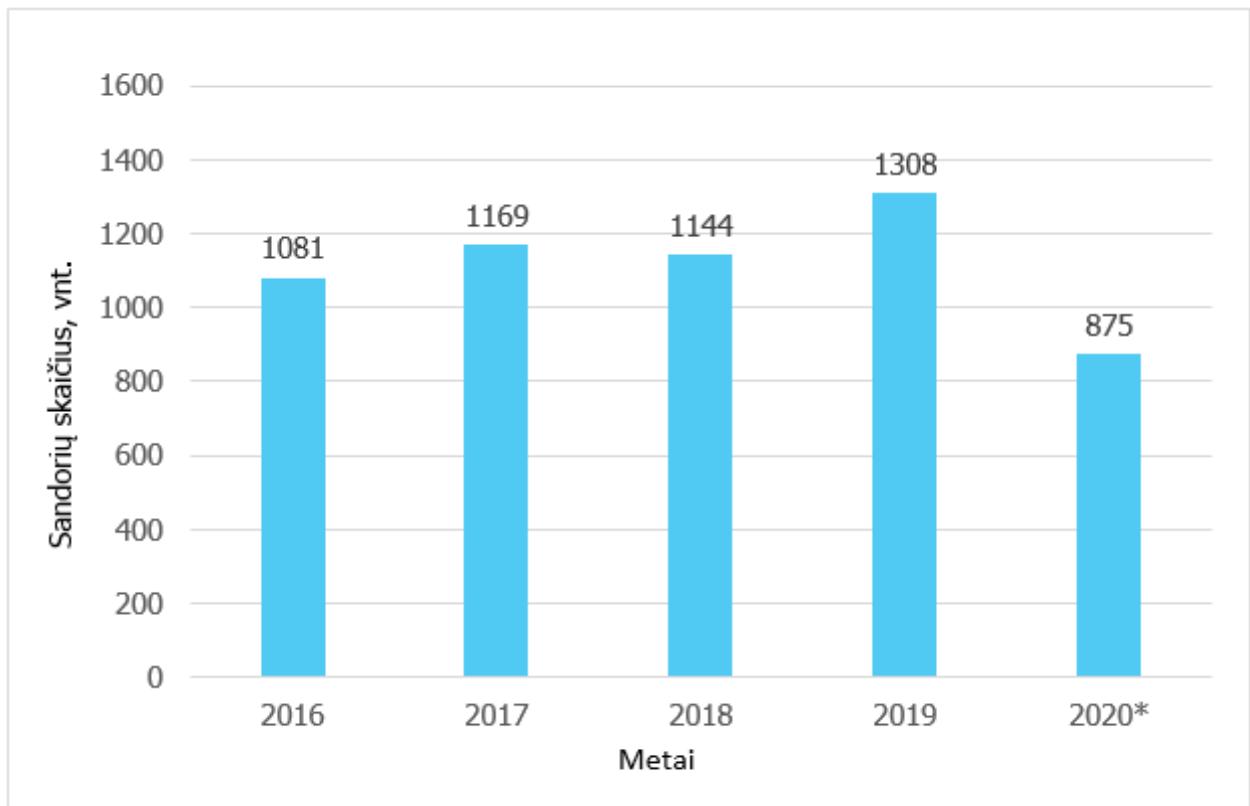
* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

³¹ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

³² Ibid.

patalpų (88,98 proc.), juridiniams asmenims – 1 506 patalpos (9,24 proc.), valstybės nuosavybei – 15 patalpų (0,09 proc.), savivaldybių nuosavybei – 109 patalpos (0,67 proc.), likusią dalį – 167 patalpas (1,02 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (16 308) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita* nuosavybės teise.

▼ 2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



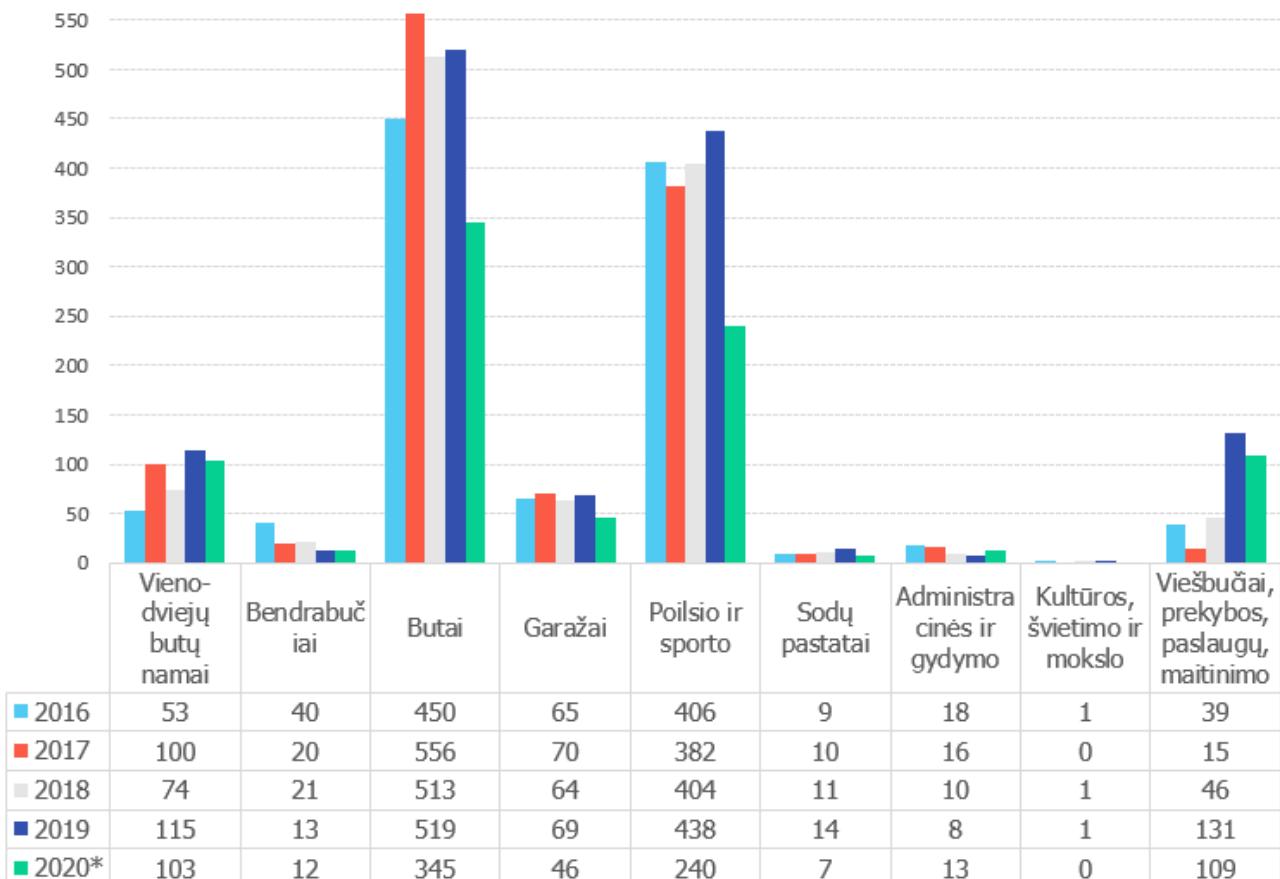
2.15 pav. 2016–2020* m. Palangos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**³³

Palangos miesto savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m. (1 308), mažiausiai – 2016 m. (1 081). 2019 m. perleista 14,34 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2018 m. ir 21,00 proc. daugiau nei 2016 metais. 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

³³ Registry centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

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

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



2.16 pav. 2016–2020* m. Palangos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³⁴

Palangos miesto savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 5 577 nekilnojamomo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai ir poilsio ir sporto paskirties objektais.

2019 m. daugiausia parduota butų – 519, tai yra 15,33 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 450 butų. Poilsio ir sporto paskirties objektų rinka aktyviausia buvo 2019 m., kai buvo parduoti 438 objektais. Palangos mieste aktyvi yra vieno-dviejų butų namų rinka: 2019 m. perleisti 115 objektais, 2018 m. – 74, 2017 m. – 100 pastatai, 2016 m. – 53 pastatai. 2019 m. perleista 131 viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties objektais, 69 garažų paskirties objektais.

Administracinių ir gydymo, kultūros ir mokslo bei bendrabučių nekilnojamomo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusiu sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 3 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamomo turto objektų. 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

³⁴ Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamomo turto registro duomenų bazės duomenys.

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

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

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

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

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

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamajį turtą masinio vertinimo būdu pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

Kapitalizavimo norma priimama atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, turinčius įtakos pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas remiantis rinkos duomenimis – nekilnoamojo turto 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 nekilnojamaji turtą masinio vertinimo būdu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto ekspluatavimo 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.

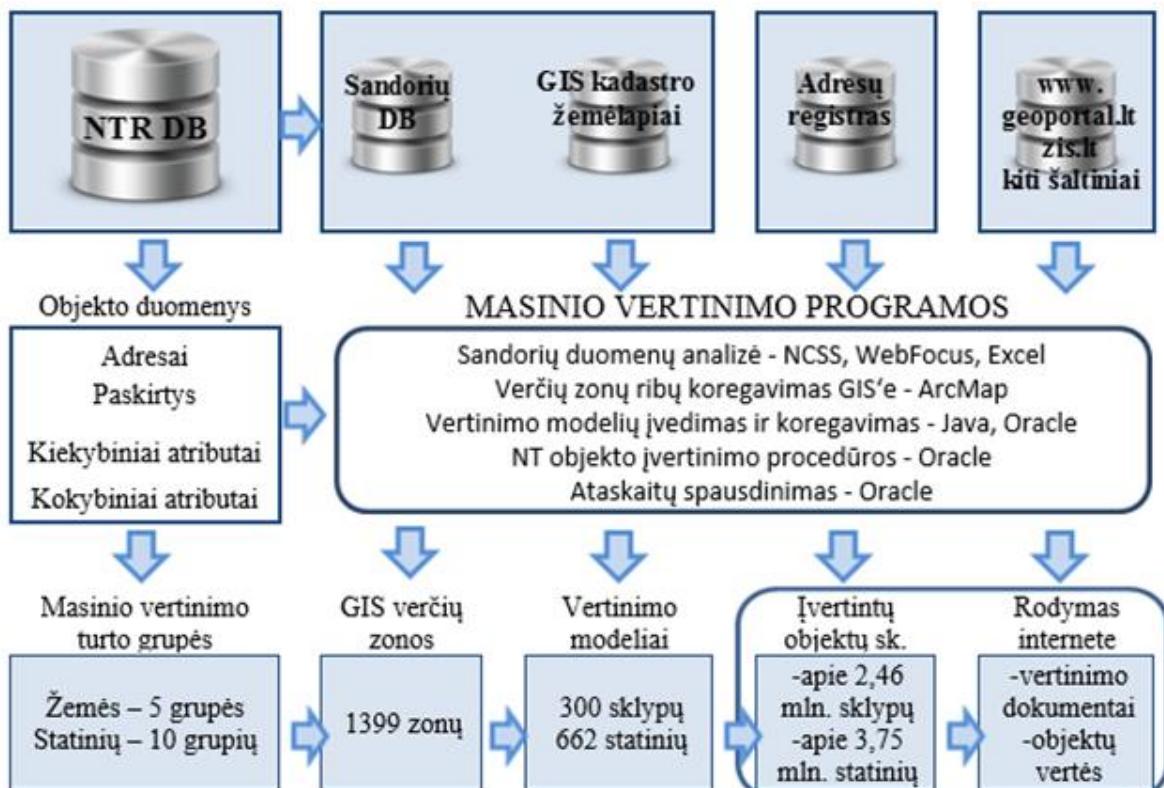
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

▼ 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 aprivojimų;
5. nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
6. nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
7. nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

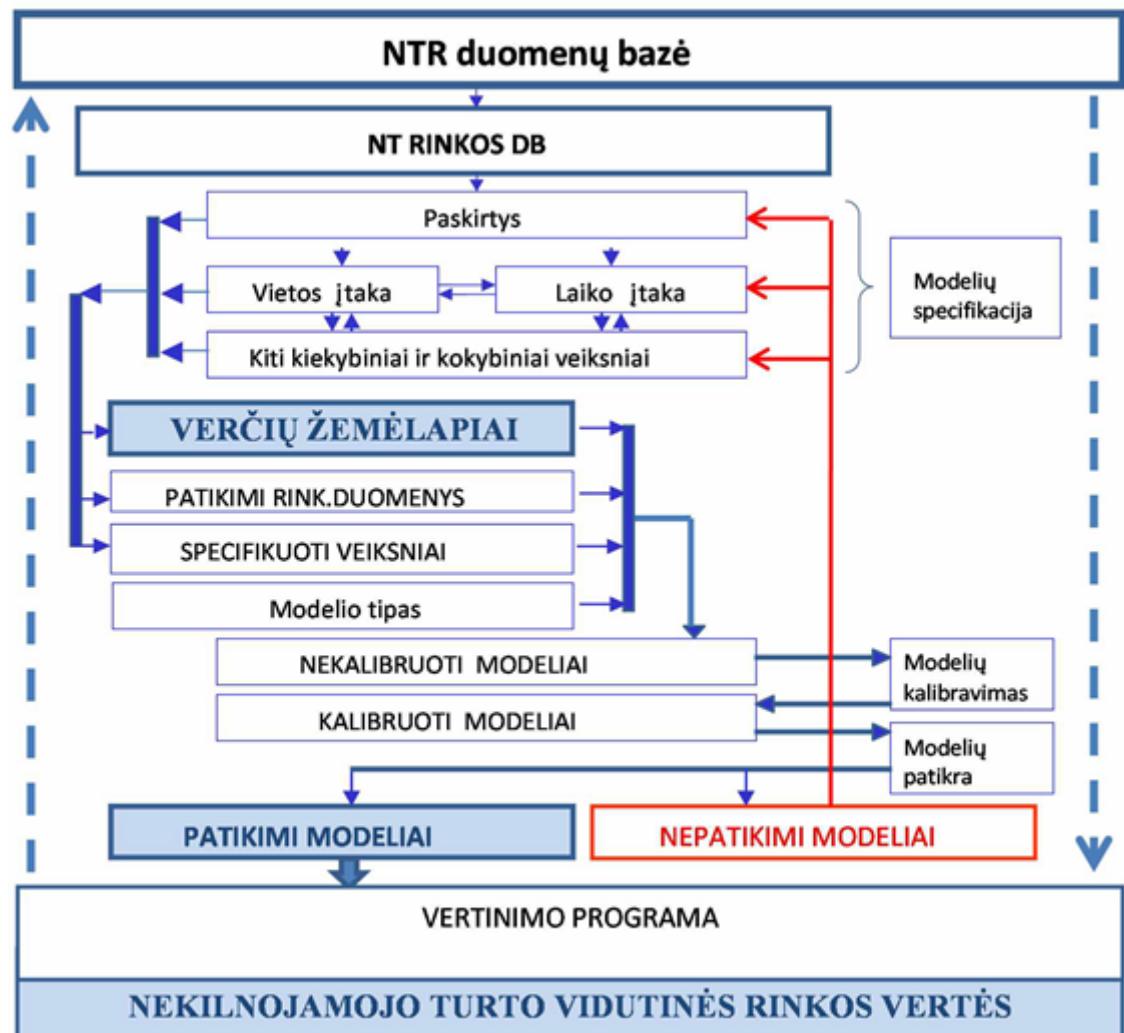
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 taisykliés 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:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji;

p – nepriklausomų 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 sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiu:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

p – nepriklausomų 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 vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojos turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

Modelių patikra. Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Modelis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio 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 kintamujuų 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 pasiklovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamas statistiniuose vadovėliuose).

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

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

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

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

čia \hat{S}_i , – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Palangos miesto savivaldybės teritorijoje 2016–2020* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų bei poilsio ir sporto sandorių, atitinkamai 2443 ir 1816 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo paskirties objektų ir sodų pastatų sandorių.

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

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai	515	1	2372	850	455	792
Butai	2443	29	5594	1211	693	1022
Bendrabučiai	116	190	1616	765	287	712
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	342	7	3474	1098	654	1074
Administracinė ir gydymo	184	4	2246	973	503	952
Garažai	659	2	1617	286	215	221
Kultūros ir mokslo	6	37	1253	405	471	201
Poilsio ir sporto	1816	6	5267	1308	806	1176
Sodų pastatai	51	33	774	291	179	258
Pagalbinio ūkio pastatų	549	1	1788	86	144	54
Patalpų	368	12	66250	671	3451	391

* Sandoriai įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

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

▼ 4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamas nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 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 nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kinas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, 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, tokius kaip objektų fizinių, vietas charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnio koeficiente reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

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

▼ 4.4. Vietos įtakos įvertinimas

▼ 4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

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

Palangos miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio zemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių 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 analizuojamą objektą, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

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

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

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

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

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

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

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

objekto geografinės vietas 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.

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

▼ 4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaškinimas

Palangos miesto savivaldybėje sudaryta 16 verčių zonų.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną Nr. 30.1. Tai istorinė – senoji Palangos miesto dalis, dauguma šios teritorijos statinių įrašyti į Kultūros vertybių apsaugos departamento registrą. Joje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, poilsio ir paslaugų centrai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Šioje zonoje aukštomi kainomis pasižymi J. Basanavičiaus gatvė, pagrindinė gatvė vedanti link Baltijos jūros. Čia susikoncentruvusi didžioji dalis Palangos miesto komercinių objektų. Centro zona nustatyta gana nedidelė, kadangi koncentruotas traukos centras čia yra – J. Basanavičiaus gatvė, paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai nedidelėje teritorijoje.

30.2 verčių zona – antra pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Palangos miesto zona. Veiksnių, kurie įtakoja aukštą nekilnojamojo turto kainas šioje zonoje: apribojimai ir reikalavimai išlaikyti autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus, pastatų reikšmingumas, ribota žemės sklypų pasiūla, lokalizacija (miesto centras). Kainos 30.2 verčių zonoje mažesnės apie 30 proc. lyginant su 30.1 verčių zona, todėl 30.2 verčių zona išskirta į atskirą zoną.

30.3 – 30.4 tai šalia centrinės miesto dalies esančios verčių zonas. Šios zonas pasižymi aukštomi žemės kainomis, dominuoja individualių namų kvartalai. Verčių zonoje 30.4 pastatai senesnės statybos maždaug 1950 – 1980 m. Verčių zonoje 30.3 statomi nauji pastatai. Esant ribotai žemės sklypų pasiūlai verčių zonose 30.1, 30.2, 30.3, 30.4, išlaikomos aukštostos žemės sklypų kainos. Verčių zonose įrengtos visos komunikacijos. Didžsniai komercinės paskirties objektų šiose verčių zonose nėra, vykdoma tik smulkiai komercinė veikla. Lyginant žemės sklypų vertes su verčių zonos 30.1 vertėmis, skirtumas sudaro daugiau nei 30 proc., todėl šios verčių zonas išskirtos į atskiras verčių zonas.

30.5 verčių zona išsidėsčiusi tarp centrinės ir šiaurinės Palangos miesto dalių. Į šią verčių zoną patenka senoji gyvenvietė – Monciškių teritorija. Žemesnę žemės sklypų vertę šioje verčių zonoje įtakoja tai, kad dauguma žemės sklypų be komunikacijų ir nutolusios nuo centrinės miesto dalies. Nors kai kuriose gatvėse tiesiamos naujos komunikacijos. Žemės rinka verčių zonoje, 2005 – 2007 m. atstačius nuosavybės teises į turėtą nekilnojamajį turtą suaktyvėjo. Lyginant šią verčių zoną su netoliiese esančiomis 30.7 ir 30.15 verčių zonomis, kainos žymiai mažesnės, todėl 30.5 verčių zona išskirta į atskirą verčių zoną.

30.6 verčių zonai priskiriama Šventosios gyvenvietė, kurioje įrengtos komunikacijos, visa tai lemia didesnes žemės vertes lyginant su verčių zonų 30.5 ir 30.11 vertėmis, nors verčių zonos išsidėsčiusios greta, tačiau 30.6 verčių zona išskirta į atskirą verčių zoną. Verčių zonoje vykdomai smulkiai komercinei veiklai labai didelę įtaką daro sezoniškumas.

30.7 verčių zona tėsiasi Baltijos pajūriu į šiaurę nuo centrinės Palangos miesto dalies iki Šventosios gyvenvietės. Šioje verčių zonoje žemės sklypų teritorijos išsidėsčiusios arti Baltijos pajūrio, vertės šiek tiek žemesnės nei 30.6 verčių zonoje, todėl 30.7 verčių zona išskirta į atskirą verčių zoną.

30.8 verčių zona išsidėsčiusi rytinėje Palangos m. dalyje. Ši verčių zona didesniu atstumu nutolusi nuo pagrindinio traukos centro – Baltijos jūros. Nors šioje verčių zonoje pastatai statyti 1970 - 1990 m. Nėra daug laisvų žemės sklypų. Žemės rinka šioje verčių zonoje nėra aktyvi ir pasižymi 20 – 30 proc. žemesnėmis kainomis, lyginant su šalia esančia verčių zona 30.4, todėl 30.8

verčių zona išskirta iš atskirų verčių zonų. Arčiau centro esančios sodininkų bendrijos žemės sklypų vertės panašios, kaip ir namų valdų, kurios yra išsidėsčiusios miesto pakraštyje.

30.9 verčių zonas žemės sklypai, paruošus detaliuosius planus suformuoti 2000 – 2004 m. Jie skirti nuosavybės teisių atstatymui į turėtą nekilnojamajį turtą. Verčių zonoje daug kur vis dar nėra komunikacijų, žemės vertės apie 20 proc. žemesnės už verčių zonas 30.14 vertes, todėl 30.9 verčių zona išskirta iš atskirų verčių zonų. Verčių zonoje žemės rinka ne itin aktyvi.

30.10 verčių zonas žemės vertė gana panašaus kainų lygio, kaip ir verčių zonas 30.3. Skiriasi verčių zonų išsidėstymas, verčių zona 30.3 šiaurinėje Palangos miesto dalyje, verčių zona 30.10 pietinėje miesto dalyje ir tėsiasi į pietus Baltijos pajūriu. Iš verčių zoną 30.10 patenka Palangos miesto Botanikos parko, pajūrio regioninio parko teritorijos. Verčių zonoje dalinai įrengtos komunikacijos. Šioje verčių zonoje esančios namų valdų teritorijos dideliu atstumu nutolusios nuo centrinės miesto dalies. Gamybinės paskirties objektų verčių zonoje nėra. Žemės sklypų nekilnojamojo turto registre įregistruota mažai. Visa tai lemia mažą rinkos aktyvumą. Atnižvelgiant į visa tai, ši verčių zona išskirta iš atskirų verčių zonų.

30.11 Šioje verčių zonoje sklypai suformuoti 2005 – 2007 m., daugiausiai suformuota gyvenamosios paskirties žemės sklypų. Dauguma žemės sklypų yra be komunikacijų, nors po truputį atskirose gatvėse tiesiamos naujos komunikacijos. Verčių zonoje komercinė, gamybinė veikla nėra vykdoma. Visa tai lemia mažą rinkos aktyvumą ir didelį žemės verčių skirtumą tarp šalia esančių verčių zonų 30.5 ir 30.6, todėl 30.11 verčių zona išskirta iš atskirų verčių zonų.

30.12 verčių zona išsidėsčiusi šiaurinėje Palangos miesto dalyje, ribojasi su Latvijos Respublika. Iš šią verčių zoną patenka Būtingės naftos terminalo teritorija. Nekilnojamojo turto kainos žemos, artimesnės 30.11 ir 30.13 verčių zonomis. Labai didelės teritorijos yra neužstatytos, plyti pelkės, todėl 30.12 verčių zona išskirta iš atskirų verčių zonų.

30.13 verčių zona – likusi Palangos miesto savivaldybės dalis. Šios zonas teritorija gana didelė, nutolusi nuo miesto centrinės dalies, bei Baltijos jūros. Verčių zonoje daug kur nėra komunikacijų. Visa tai nulemia mažesnes žemės sklypų vertes, nei kitose miesto verčių zonose, todėl 30.13 verčių zona išskirta iš atskirų verčių zonų.

30.14 verčių zonas žemės sklypai, paruošus detaliuosius planus suformuoti 2000 – 2004 m. Jie skirti nuosavybės teisių atstatymui į turėtą nekilnojamajį turtą. Verčių zonoje jau dauguma sklypų turi komunikacijas, tačiau žemės sklypų vertės apie 20 proc. žemesnės už verčių zonas 30.8 vertes, todėl 30.14 verčių zona išskirta iš atskirų verčių zonų.

30.15 verčių zona išsidėsčiusi tarp centrinės ir šiaurinės Palangos miesto dalių. Iš šią verčių zoną patenka senųjų gyvenviečių, Užkanavės, Kunigiškių, Kontininkų teritorijos. Žemės rinka verčių zonoje, 2005 – 2007 m. atstačius nuosavybės teises į turėtą nekilnojamajį turtą labai suaktyvėjo. Daug kur jau yra nutiestos komunikacijos, geresnis susiseikimas su jūra. Lyginant šią verčių zoną su šalia esančia 30.7 verčių zona, kainos šiek tiek mažesnės, todėl 30.15 verčių zona išskirta iš atskirų verčių zonų.

30.16 verčių zona išsidėsčiusi tarp Šventosios gyvenvietės ir Latvijos sienos, palei Baltijos jūrą. Šioje teritorijoje itin suaktyvėjės žemės sklypų dalinimas į mažesnio ploto sklypus, vyksta nemažai butų ir gyvenamujų namų statybų. Nors dauguma žemės sklypų vis dar yra be komunikacijų, bet truputį atskirose sklypų kvartaluose tiesiamos naujos komunikacijos. Šioje teritorijoje vertės aukštesnės nei 30.11, todėl 30.16 verčių zona išskirta iš atskirų verčių zonų.

▼ 4.5. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnių 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 žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatyta priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomas kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtinės turto grupių

priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrystumo ir teisingumo.

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirčių grupės nekilnojamomo 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 Palangos m. savivaldybių teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamomo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamomo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos ir bendrabučių sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos, yra 25 proc. Taigi sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatytos koeficiente 0,85.

Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos Nr.	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Bendrabučių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Koeficientas
30.2	1105	984	0,89
30.3	1136	964	0,85
30.6	801	678	0,85
30.8	910	748	0,82
Koeficientų vidurkis:			0,85

▼ **4.6. Ekspertinis vertinimas**

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

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

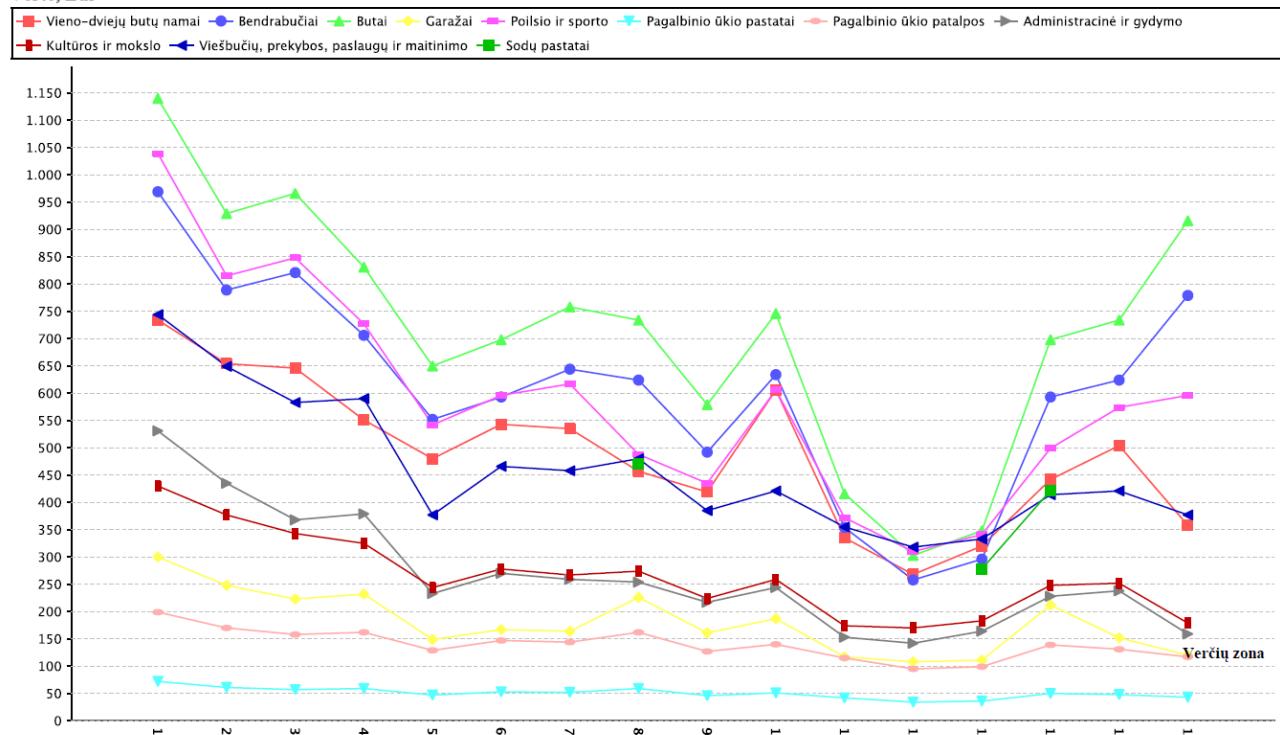
▼ **4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra**

Palangos miesto savivaldybės nekilnojamomo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

Palangos m. sav.

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

Vertė, Eur



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių poziūriu. 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.

Palangos miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateiki 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 $BP = (\text{vidutinė nuomas vertė} \times (\text{BnPl} - \text{PgPl} \times 0,25)) \times 12,$
 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 kintamujuų 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
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koeficientas	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, sudarymas

5.2.1. Palangos miesto savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Palangos miesto 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	65	0,49	73	13	14	10
Administracinė ir gydymo	21	0,14	250	24	55	8

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomas kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant nuomas kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomas kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomas kainoms nustatymo būdai pateikt i taskaito 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomas kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomas kainų

tendencijos koeficiente analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomas kainų pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

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

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

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

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

Vertinant turą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Palangos miesto savivaldybė turi 16 verčių zonų, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaškinimas 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.

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

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

Nekilnojamomo turto vidutinei nuomas vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

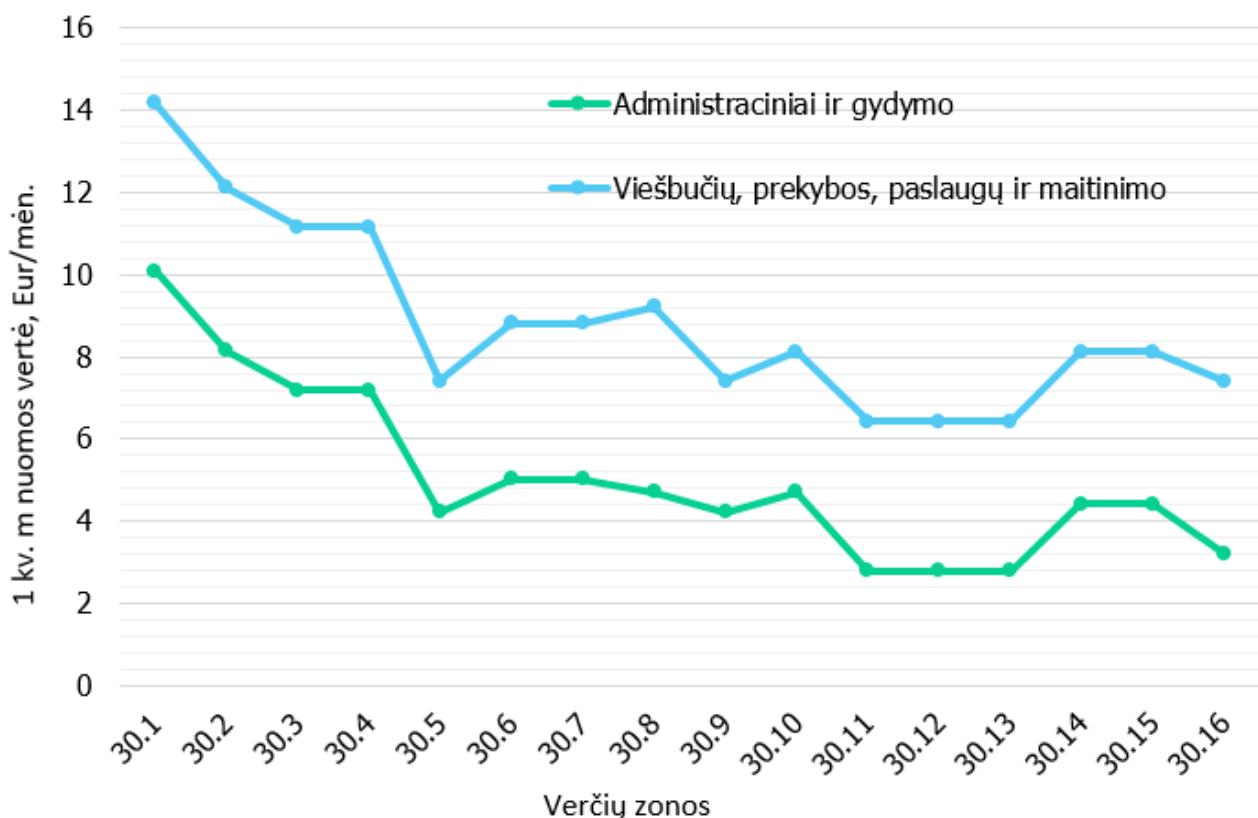
b_0 – konstanta,

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

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatantį vidutinę nuomas vertę, patikra

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



5.1 pav. Palangos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomas verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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

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

▼ 5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrujų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

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

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrujų metinių pajamų. Palangos miesto 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) = 0,80, viešbučių – 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,3) = 0,70, administracinių – 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75.

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

5.3 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamojo turto mokesčis ¹	Administracinė ir gydymo	0,5
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,5
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. Palangos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. balandžio 24 d. sprendimu Nr. T2-97 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2020 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:

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

Statinio mokesčinė vertė skelbiama interneto puslapyje

<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. bendryų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu nustatyti procentinę dalį pajamų, skirtą einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

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

▼ 5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

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

$$r = Y_b + \Sigma D Y_i$$

čia: Y_b – bazinė norma (imama nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma);
 $D Y_i$ – 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.

Palangos miesto savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomas kainų analizė. Kadangi Palangos miesto 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.

Palangos miesto 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	Isigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2020/06/30	Palangos m. sav.	Palanga	Vytauto g.	Administracinė	38110	52,31	2682	7,04
2019/09/13	Palangos m. sav.	Palanga	Vytauto g.	Administracinė	30305	32,95	2579	8,51
2019/05/10	Palangos m. sav.	Palanga	Žvejų g.	Viešbučių	52000	34,43	4026	7,74
2019/05/02	Palangos m. sav.	Palanga	Meilės al.	Paslaugų	289620	283,47	24347	8,40
2019/10/07	Palangos m. sav.	Palanga	Vaivorykštės g.	Viešbučių	26127	37,94	2169	8,30
2019/06/21	Palangos m. sav.	Palanga	Vaivorykštės g.	Viešbučių	22659	22,70	1774	7,83
2019/03/18	Palangos m. sav.	Palanga	Kunigiškių g.	Viešbučių	64887	79,41	5017	7,73
2019/08/14	Palangos m. sav.	Palanga	Malūno g.	Administracinė	139823	290,50	11037	7,89
Kapitalizavimo norma priimama								8,00

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 galimybų 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.

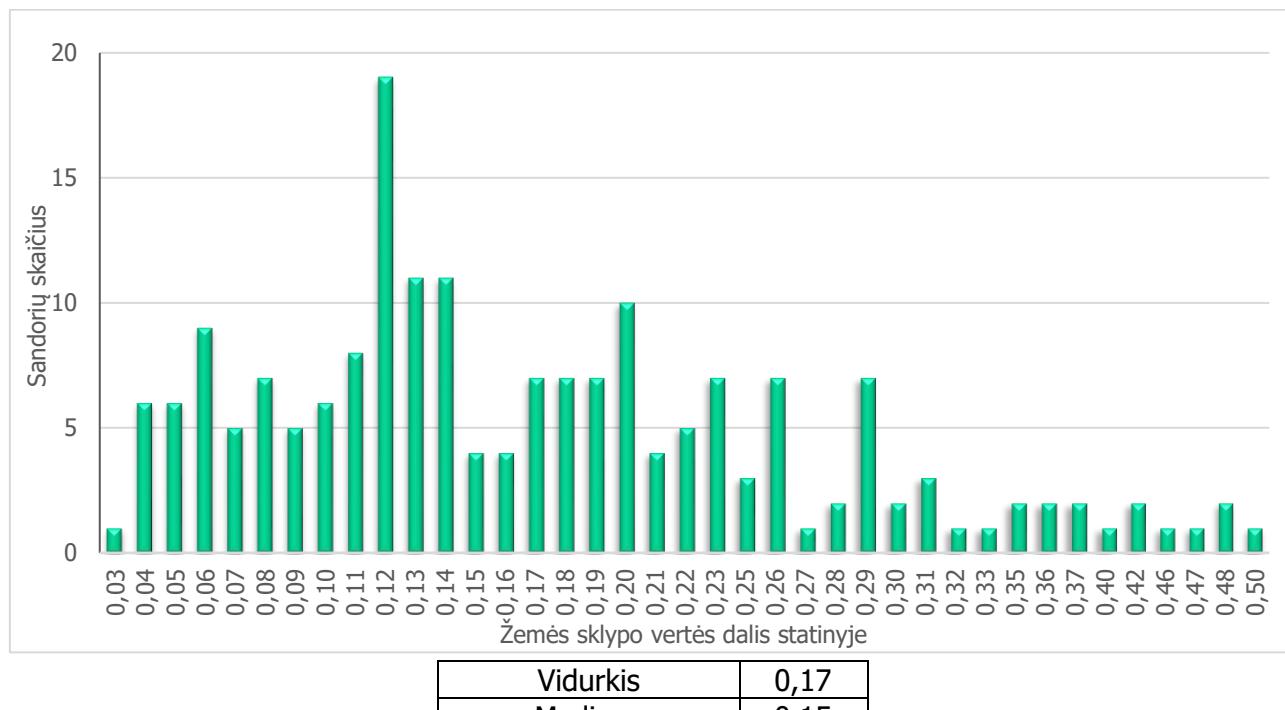
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

5.5 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

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

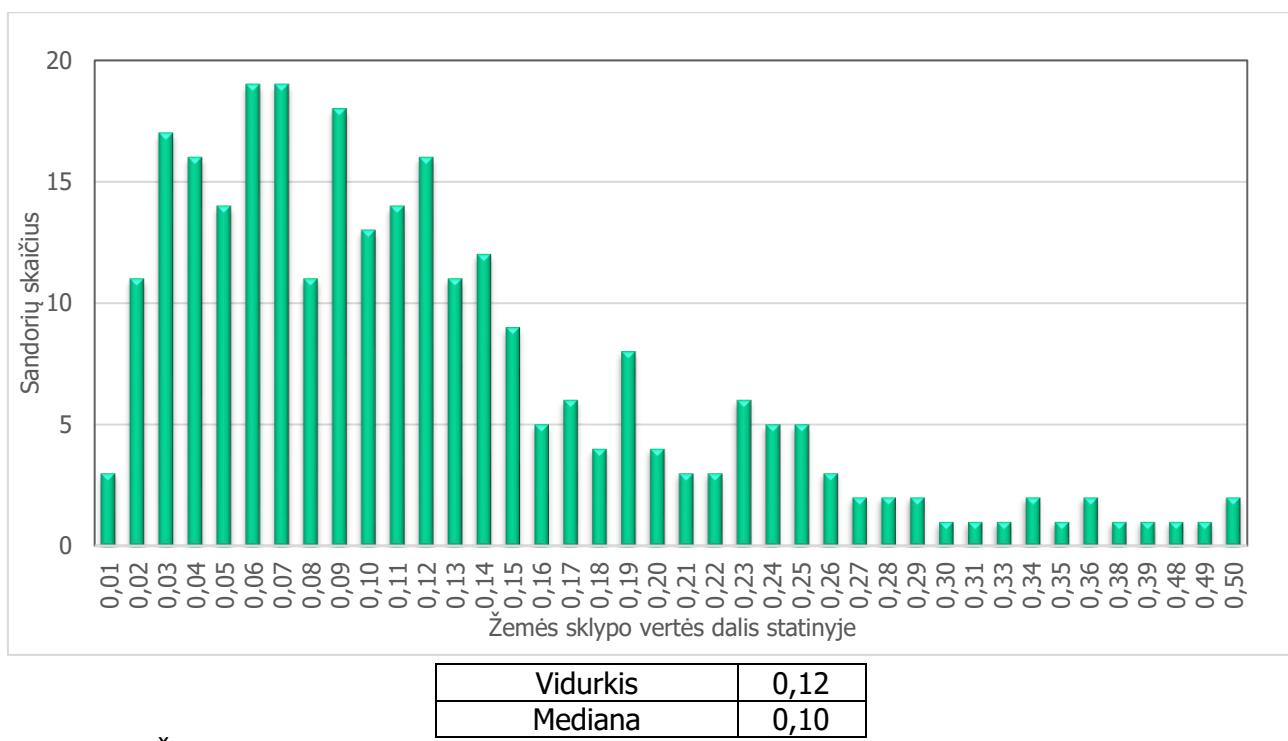
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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

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

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



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. Palangos miesto savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytių skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

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				
30.1	72	506,10	502,68	0,68
30.2	17	506,11	481,89	5,03
30.3	12	337,72	360,43	-6,30
30.4	74	362,29	363,78	-0,41
30.6	11	271,41	255,47	6,24
30.8	33	278,60	277,20	0,50
30.9	1	192,32	183,39	4,87
30.10	7	250,83	249,79	0,42
30.11	1	251,72	239,05	5,30
30.12	3	139,52	139,11	0,30
30.13	11	197,00	170,12	15,80
30.14	3	327,02	320,91	1,91
30.16	5	153,68	172,03	-10,67
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
30.1	207	733,33	699,20	4,88
30.2	47	742,20	730,76	1,57
30.3	12	491,67	464,81	5,78
30.4	45	670,63	669,08	0,23
30.5	34	435,47	400,54	8,72
30.6	54	455,34	460,51	-1,12
30.7	19	522,40	485,58	7,58
30.8	46	554,66	574,01	-3,37
30.10	9	447,76	457,76	-2,19
30.12	1	482,55	526,27	-8,31
30.13	48	501,08	445,38	12,51
30.14	6	456,83	454,57	0,50
30.15	58	821,00	702,13	16,93
30.16	1	558,73	603,17	-7,37

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

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu

galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamoho turto registre, todėl Nekilnojamoho turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamoho turto nuomas rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Palangos miesto savivaldybėje nepakako Nekilnojamoho turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomas sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kinas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamoho turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomas kinas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominis duomenis: pajamas, išlaidas, nuomas kinas, 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 – nekilnojamoho turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

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

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

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

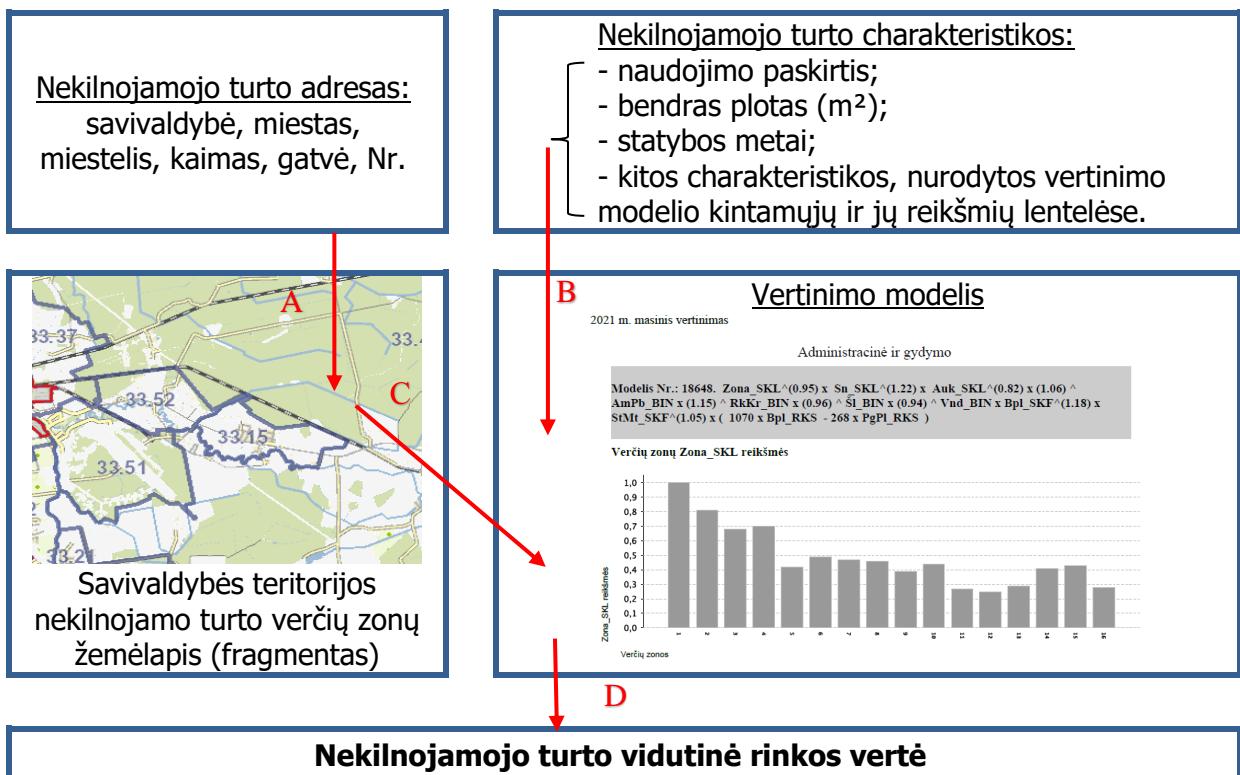
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Palangos miesto savivaldybė, Vytauto g.;
- vertinamo objekto tipas: patalpa;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 30.1;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 2003;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas kv. m – 60,79;
tame skaičiuje pagrindinis plotas kv. m – 52,30;
tame skaičiuje pagalbinis plotas kv. m – 8,49;
- videntiekis: komunalinis;
- šildymas: bendras centrinis;
- pastato rekonstravimo, kapitalinio remonto, atnaujinimo: nėra;
- aukštas/aukštų skaičius: 3/3.

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

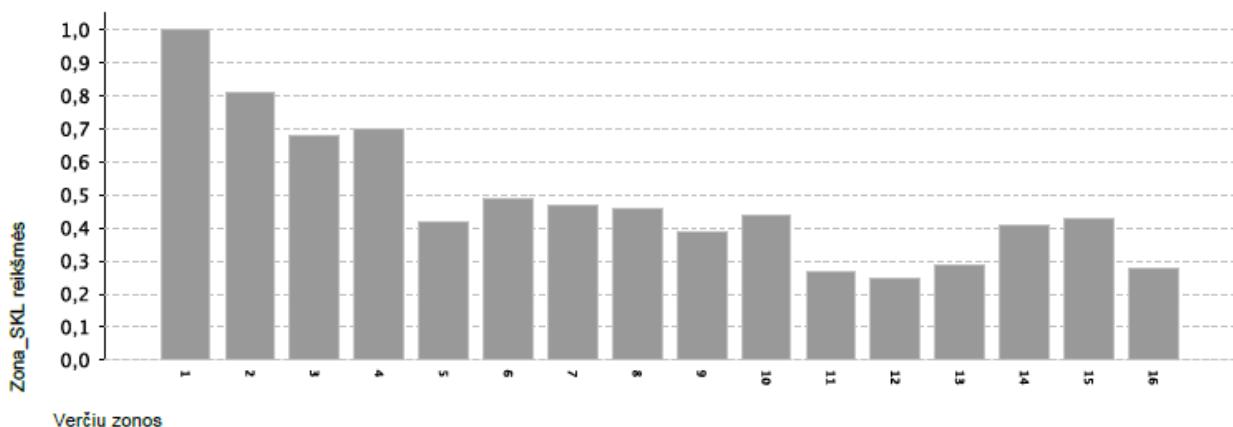
Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 18648. Zona_SKL[^](0.95) x Sn_SKL[^](1.22) x Auk_SKL[^](0.82) x (1.06) ^ AmPb_BIN x (1.15) ^ RkKr_BIN x (0.96) ^ Šl_BIN x (0.94) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF[^](1.18) x StMt_SKF[^](1.05) x (1070 x Bpl_RKS - 268 x PgPl_RKS)

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

Palangos miesto savivaldybėje, Vytauto g. yra 30.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Administracinių ir gydymo paskirties 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: 1.22	
Akmenbetonis	0.88	Asbest cementinis su karkasu	0.87	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.94
Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plytos	1.0	Rąstai	0.82
Stiklas su karkasu	0.93				

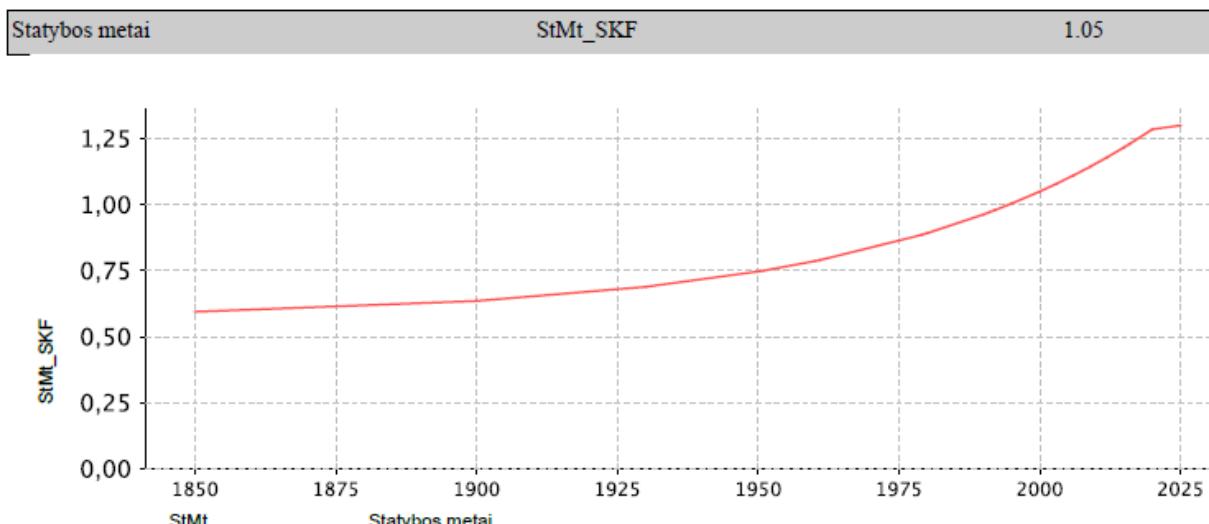
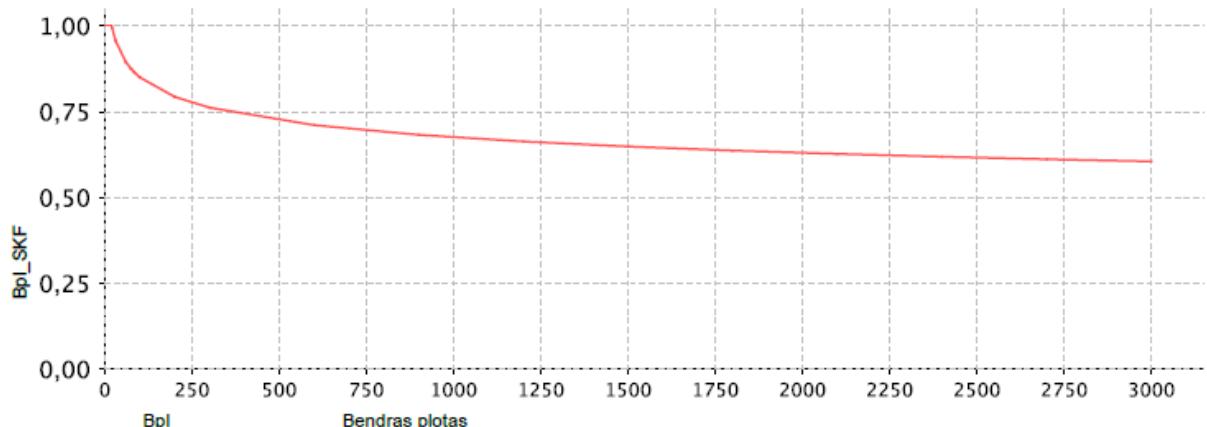
Aukštasis	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.82	
0-0	0.82	1-1	1.0	2-2	0.9
3-25	0.85				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.15	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.06	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

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

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.94		
Komunalinis vandentiekis	0.0	Néra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.18		



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:

$$\begin{aligned}
 S = & \text{Zona_SKL}^{(0,95)} \times \text{Sn_SKL}^{(1,22)} \times \text{Auk_SKL}^{(0,82)} \times (1,06)^{\text{AmPb_BIN}} \times \\
 & (1,15)^{\text{RkKr_BIN}} \times (0,96)^{\text{ŠI_BIN}} \times (0,94)^{\text{Vnd_BIN}} \times \text{Bpl_SKF}^{(1,18)} \times \text{StMt_SKF}^{(1,05)} \times \\
 & (1070 \times \text{Bpl_RKS}-268 \times \text{PgPl_RKS}) = 1^{0,95} \times 1^{1,22} \times 0,85^{0,82} \times 1,06^0 \times 1,15^0 \times 0,96^0 \\
 & \times 0,94^0 \times 0,89^{1,18} \times 1,08^{1,05} \times (1070 \times 60,79-268 \times 8,49) = 51901 \text{ Eur, suapvalinus} - \\
 & 51\ 900 \text{ Eur}
 \end{aligned}$$

Išvada: Vytauto g. Palangos mieste, esančių administracinių paskirties, plytu mūro, 2003 m. statybos, 60,79 kv. m bendro ploto su 8,49 kv. m pagalbinio ploto, patalpų vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 51 900 Eur.

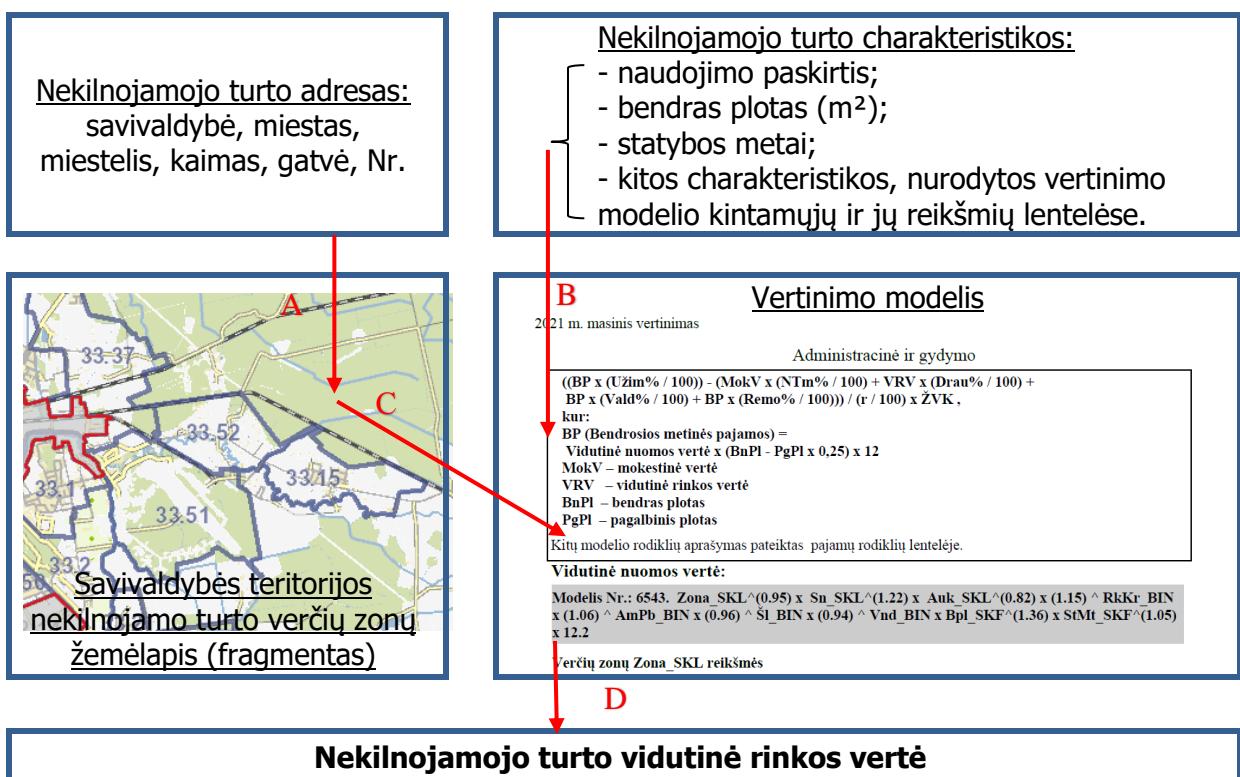
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, 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: Palangos miesto savivaldybė, Vytauto g.;
- vertinamo objekto tipas: patalpa;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 30.1;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 2003;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas kv. m – 60,79;
tame skaičiuje pagrindinis plotas kv. m – 52,30;
tame skaičiuje pagalbinis plotas kv. m – 8,49;
- videntiekis: komunalinis;
- šildymas: bendras centrinis;
- pastato rekonstravimo, kapitalinio remonto, atnaujinimo: nėra;
- aukštas/aukštų skaičius: 3/3.

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

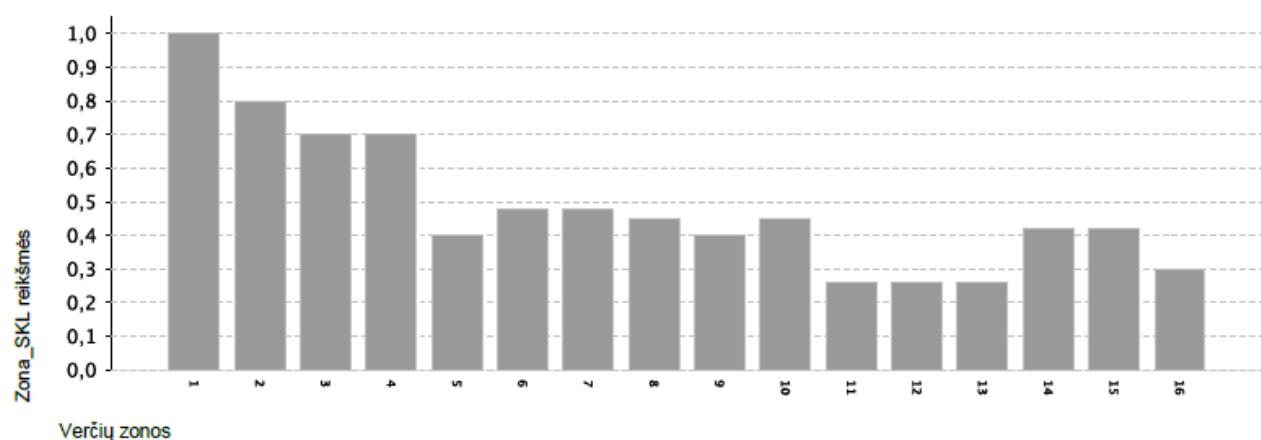
Vidutinė nuomas vertė:

Modelis Nr.: 6543. Zona_SKL^(0.95) x Sn_SKL^(1.22) x Auk_SKL^(0.82) x (1.15) [^] RkKr_BIN
^{x (1.06)} [^] AmPb_BIN ^{x (0.96)} [^] Šl_BIN ^{x (0.94)} [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.36) x StMt_SKF^(1.05)
^{x 12.2}

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

Palangos miesto savivaldybės, Vytauto g. yra 30.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Administracinių ir gydymo paskirties grupės modelio kintamuju ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.22	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementinis su karkasu	0.87	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.62	Metalaus su karkasu	0.94
Molis	0.61	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plytos	1.0
Rąstai	0.82	Stiklas su karkasu	0.93		

Aukštasis	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.82	
0-0	0.82	1-1	1.0	2-2	0.9
3-25	0.85				

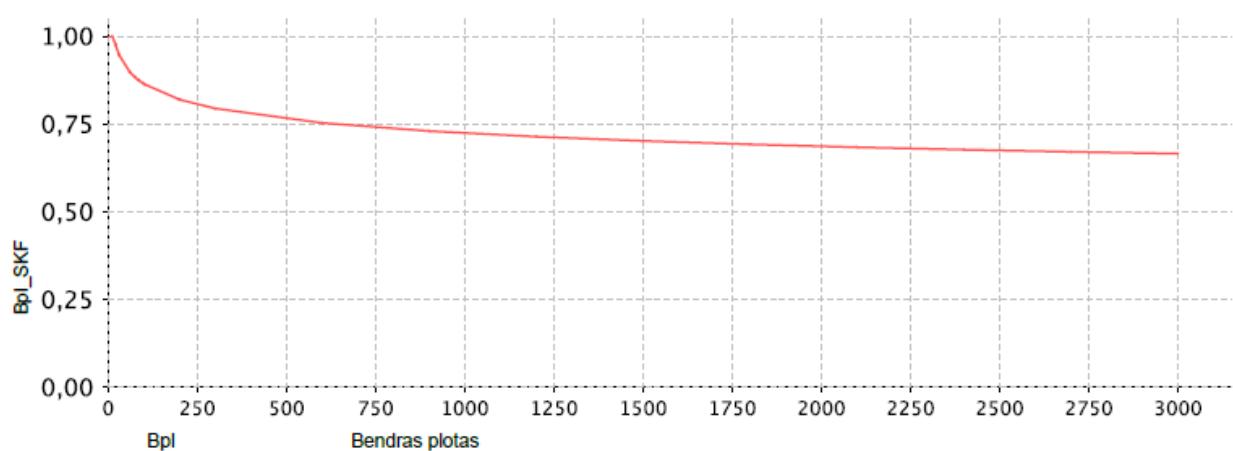
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.06	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.15	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

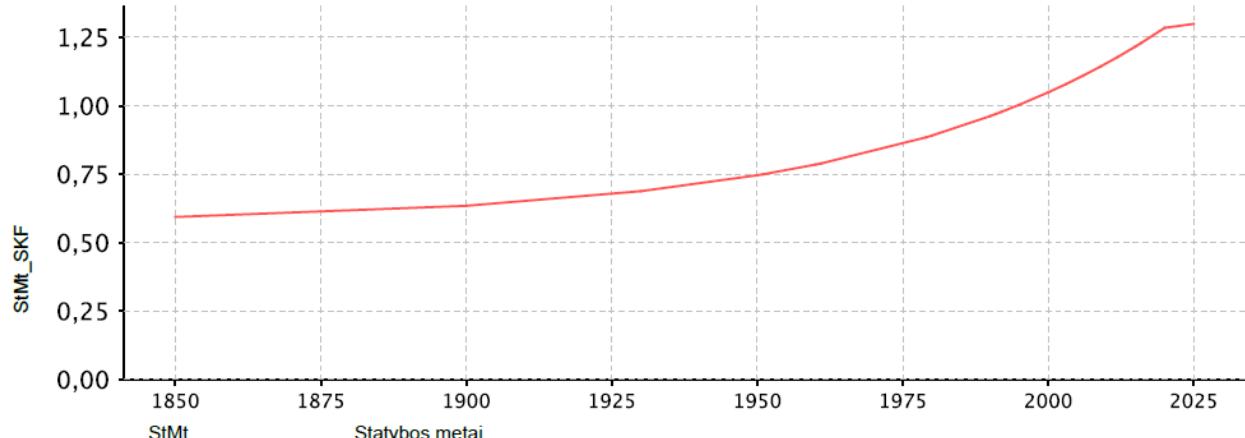
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.96	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	Néra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN			Pagrindas: 0.94	
Komunalinis vandentiekis	0.0	Néra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			1.36	



Statybos metai	StMt_SKF	1.05
----------------	----------	------



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

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

$$\text{Vidutinė nuomas vertė} = \text{Zona_SKL}^{(0,95)} \times \text{Sn_SKL}^{(1,22)} \times \text{Auk_SKL}^{(0,82)} \times (1,15)^{\text{RkKr_BIN}} \times (1,06)^{\text{AmPb_BIN}} \times (0,96)^{\text{ŠI_BIN}} \times (0,94)^{\text{Vnd_BIN}} \times \text{Bpl_SKF}^{(1,36)} \times \text{StMt_SKF}^{(1,05)} \times 12,2 = 1^{0,95} \times 1^{1,22} \times 0,85^{0,82} \times 1,15^0 \times 1,06^0 \times 0,96^0 \times 0,94^0 \times 0,90^{1,36} \times 1,08^{1,05} \times 12,2 = 10,09 \text{ Eur/m}^2/\text{mén.}$$

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

Administracinė ir gydymo

((BP x (Užim% / 100)) - (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) + BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,
kur:
 BP (Bendrosios metinės pajamos) =
 Vidutinė nuomas vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
 MokV – mokesčinė vertė
 VRV – vidutinė rinkos vertė
 BnPl – bendras plotas
 PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas
Remo%	Remonto išlaidų procentas
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas
Užim%	Užimtumo procentas
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas

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

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$BP = 10,09 \times (60,79 - 8,49 \times 0,25) \times 12 = 7104 \text{ Eur};$$

$$S = ((BP \times (\text{Užim\%} / 100)) - (\text{MokV} \times (\text{NTm\%} / 100)) + \text{VRV} \times (\text{Drau\%} / 100) + BP \times (\text{Vald\%} / 100) + BP \times (\text{Remo\%} / 100)) / (r / 100) \times \check{ZVK} = ((7104 \times (75/100)) - (37\ 000 \times (0,5/100)) + 39\ 000 \times (0,1/100) + 7104 \times (2/100) + 7104 \times (2/100)) / (8/100) \times 0,85 = ((5328 - (185 + 39 + 142 + 142)) / 0,08) \times 0,85 = 51213 \text{ Eur}, \text{ kas suapvalinus yra } 51\ 200 \text{ Eur.}$$

Išvada: Vytauto g., Palangos mieste, esančių administracinės paskirties, plytų mūro, 2003 m. statybos, 60,79 kv. m bendro ploto su 8,49 kv. m pagalbinio ploto, patalpų vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 51 200 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 nepakitus), tokiu tikslumu:

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

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

Registru tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

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

Romas Petrauskas

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

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. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. 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 internetą: <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 teritorijoje, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
23. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.

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

▼ 10. PRIEDAI

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

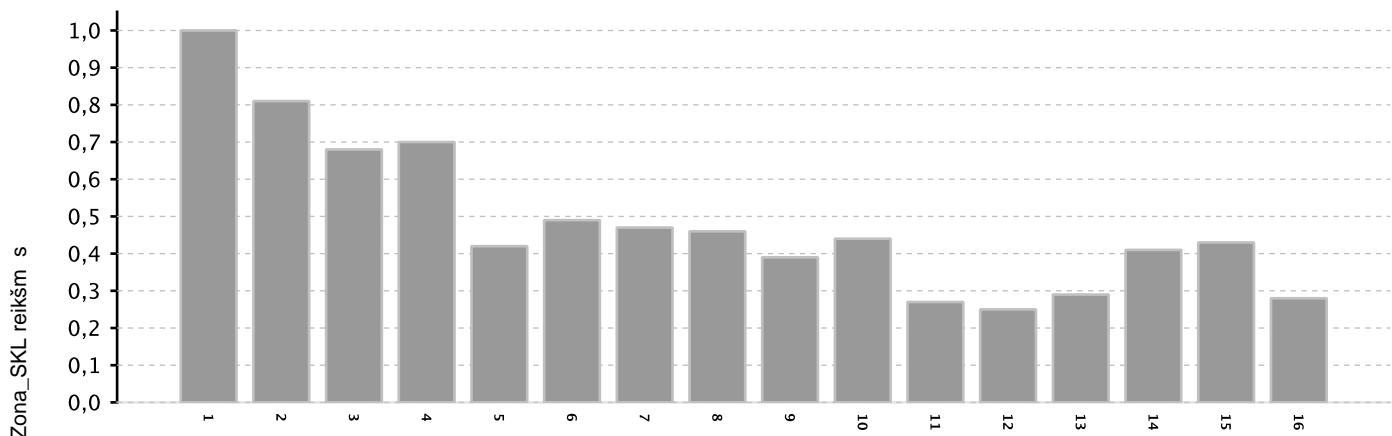
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

Modelis Nr.: 18648. Zona_SKL^(0.95) x Sn_SKL^(1.22) x Auk_SKL^(0.82) x (1.06) ^ AmPb_BIN x (1.15) ^ RkKr_BIN x (0.96) ^ Šl_BIN x (0.94) ^ Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.18) x StMt_SKF^(1.05) x (1070 x Bpl_RKS - 268 x PgPl_RKS)

Ver i zonų Zona_SKL reikšmės



Ver i zonas

Modelio kintamųjų taikymo s lygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.22	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementinis su karkasu	0.87	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.94
Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plytos	1.0	Rūstai	0.82
Stiklas su karkasu	0.93				

Aukštasis	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.82	
0-0	0.82	1-1	1.0	2-2	0.9
3-25	0.85				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

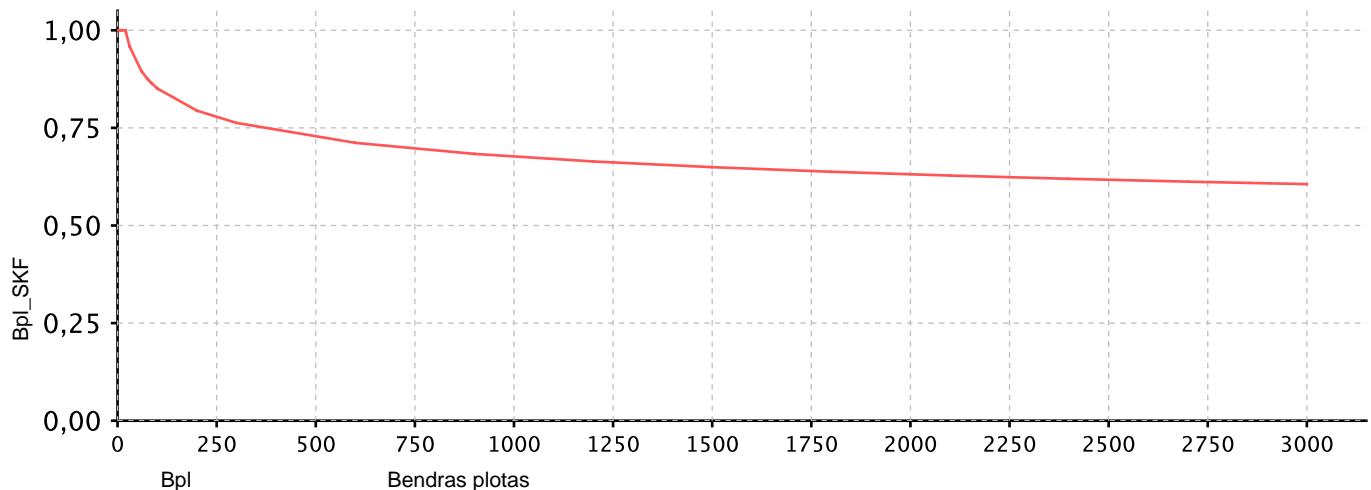
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.06	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

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

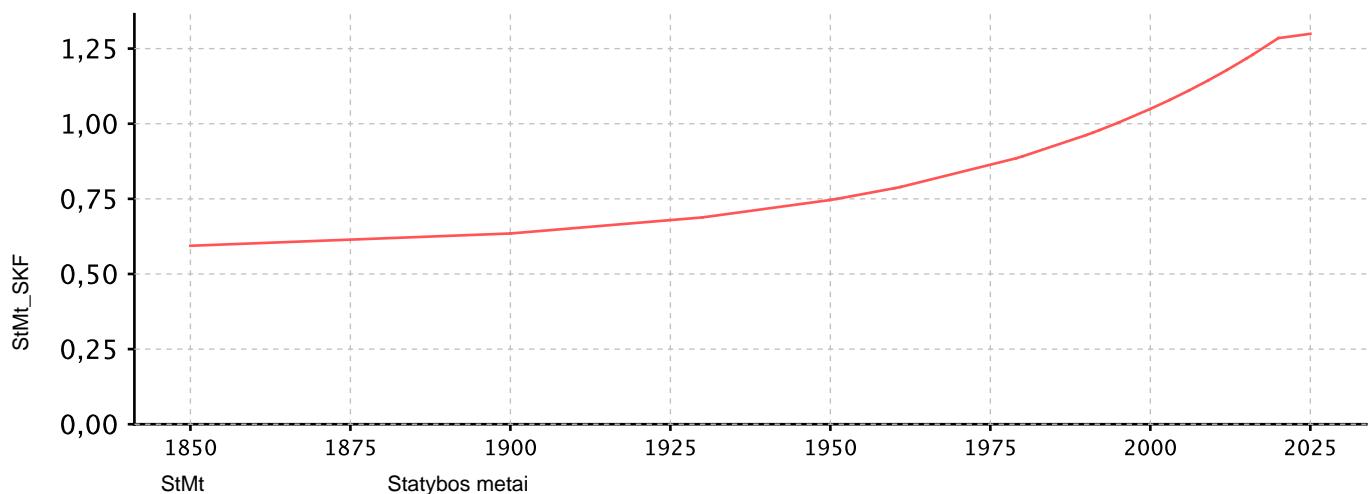
Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN	Pagrindas: 0.94
--------------	-------------------	-----------------

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.18
----------------	---------	------



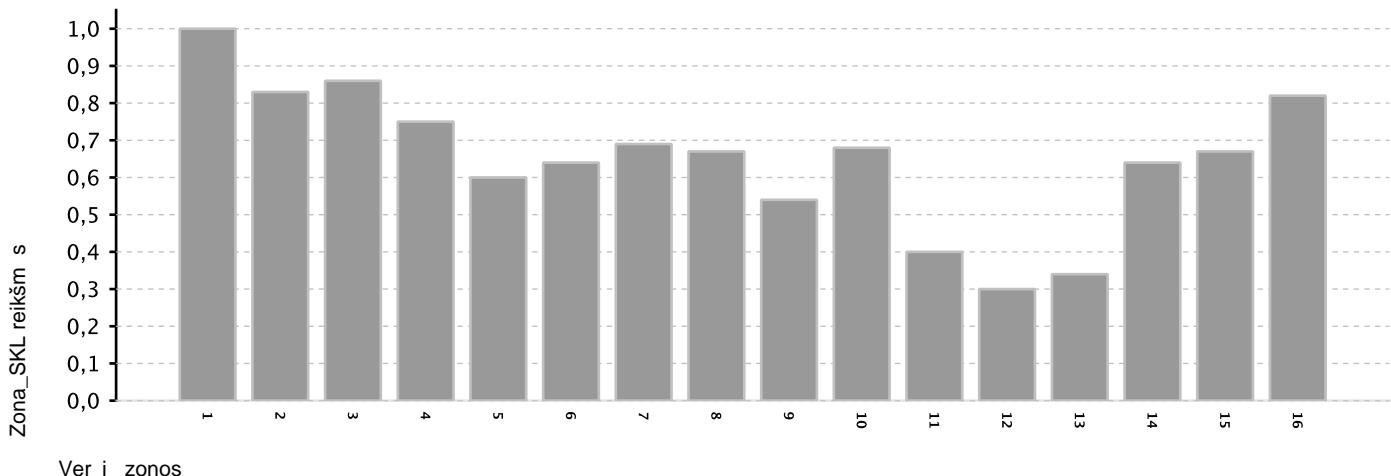
Statybos metai	StMt_SKF	1.05
----------------	----------	------



Bendrabu iai

Modelis Nr.: 18655. Zona_SKL^(1.1) x Sn_SKL^(1.07) x (1.06) [^] AmPb_BIN x (1.15) [^] RkKr_BIN x (0.93) [^] Auk1_BIN x (0.94) [^] AukV_BIN x (0.94) [^] Šl_BIN x (0.97) [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.25) x StMt_SKF^(0.9) x (1250 x Bpl_RKS - 313 x PgNPl_RKS - 313 x R sPl_RKS - 313 x GarPl_RKS) . Jei bendrabu iai, gaut vert dauginti iš 0.85

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.07	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.93	Medis su karkasu	0.58	Metalas su karkasu	0.63
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.88	Plytos	1.0
R stai	0.76				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.06	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

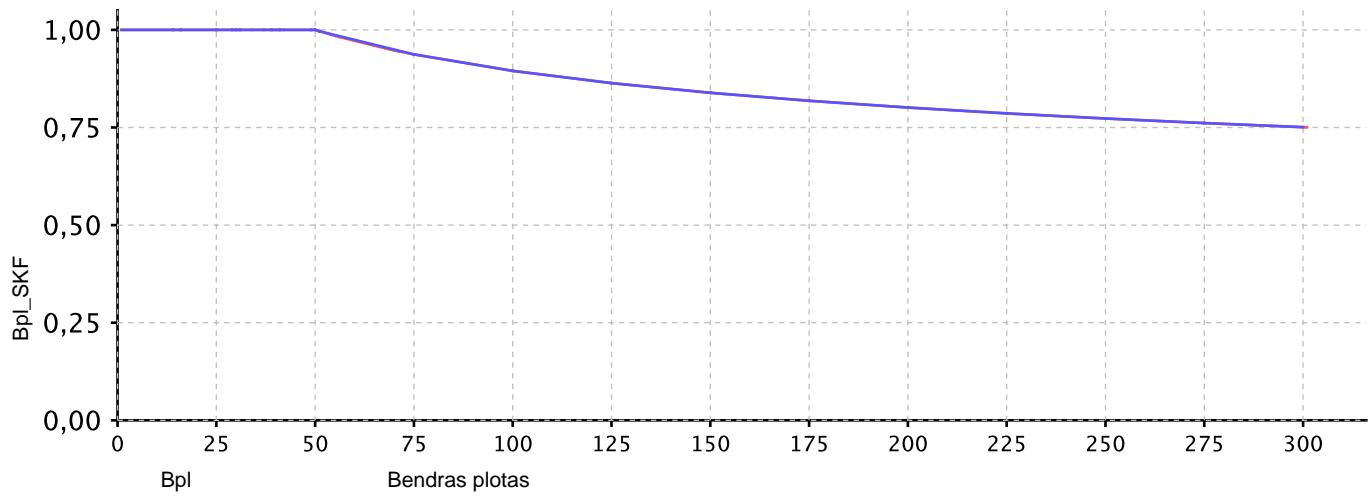
Pirmas aukštas	Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.93	
1-1	1.0			

Viršutinis aukštas	Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.94	
1-1	1.0			

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

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.97	
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis 0.0

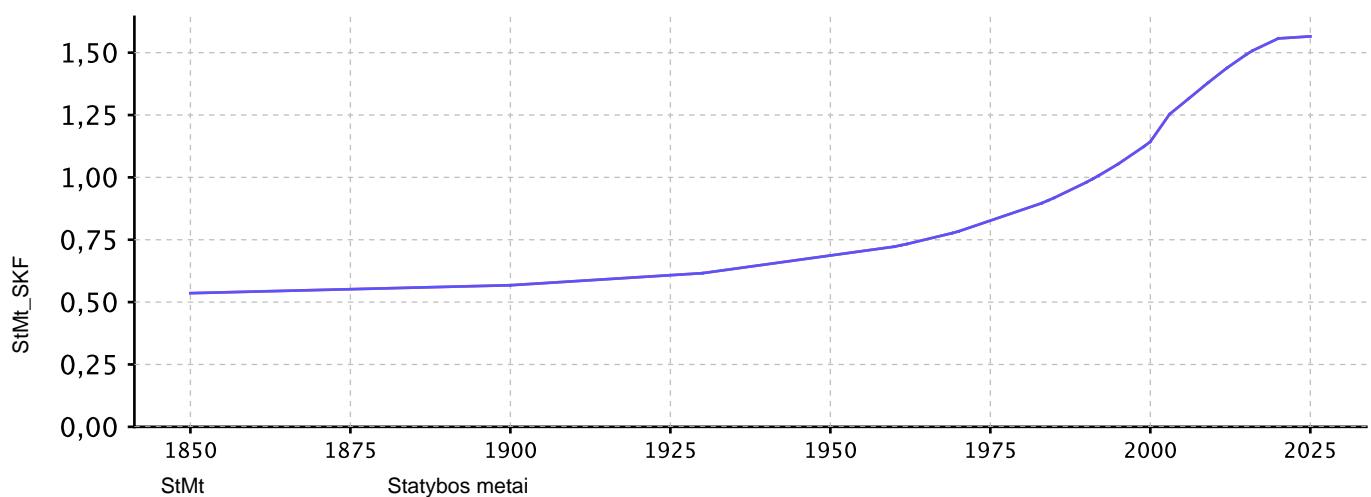
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.25	



Statybos metai

StMt_SKF

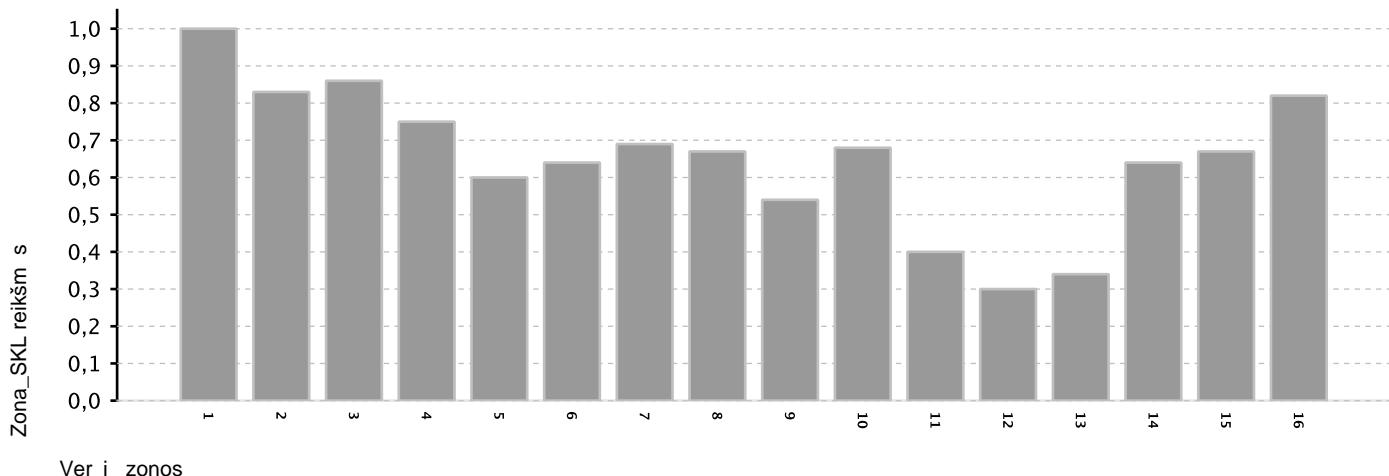
0.9



Butai

Modelis Nr.: 18655. Zona_SKL^(1.1) x Sn_SKL^(1.07) x (1.06) [^] AmPb_BIN x (1.15) [^] RkKr_BIN x (0.93) [^] Auk1_BIN x (0.94) [^] AukV_BIN x (0.94) [^] Šl_BIN x (0.97) [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.25) x StMt_SKF^(0.9) x (1250 x Bpl_RKS - 313 x PgNPl_RKS - 313 x R sPl_RKS - 313 x GarPl_RKS) . Jei bendrabu iai, gaut vert dauginti iš 0.85

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.07	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.93	Medis su karkasu	0.58	Metalas su karkasu	0.63
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.88	Plytos	1.0
R stai	0.76				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
	1000-1999	0.0	2000-2025	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.06	
	1000-1999	0.0	2000-2025	1.0

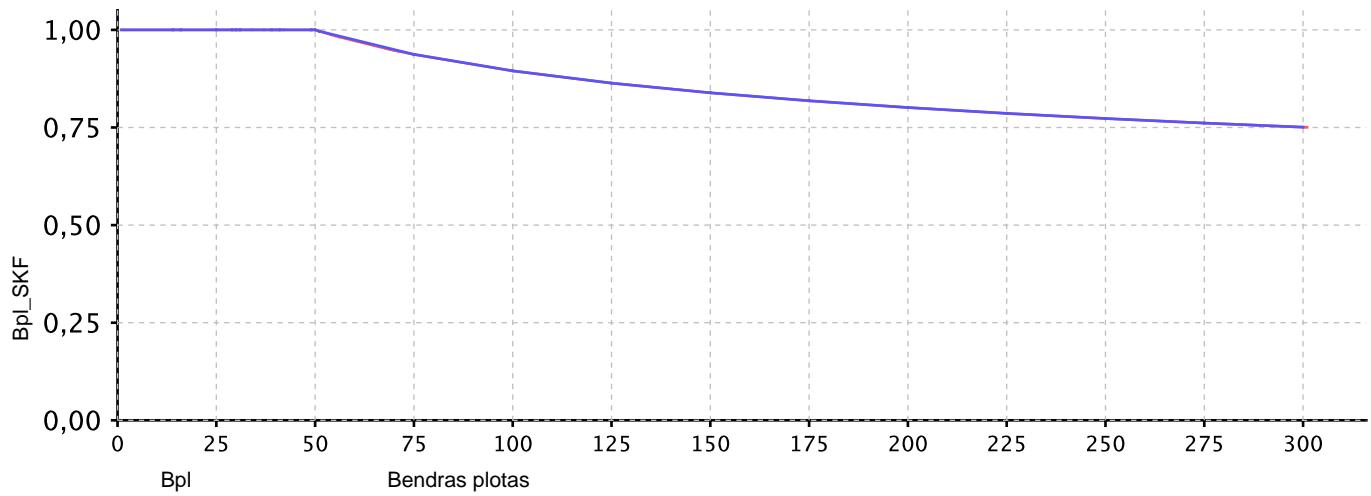
Pirmas aukštas	Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.93	
	1-1	1.0		

Viršutinis aukštas	Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.94	
	1-1	1.0		

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

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 0.97	
	Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0
			Vietinis vandentiekis	0.0

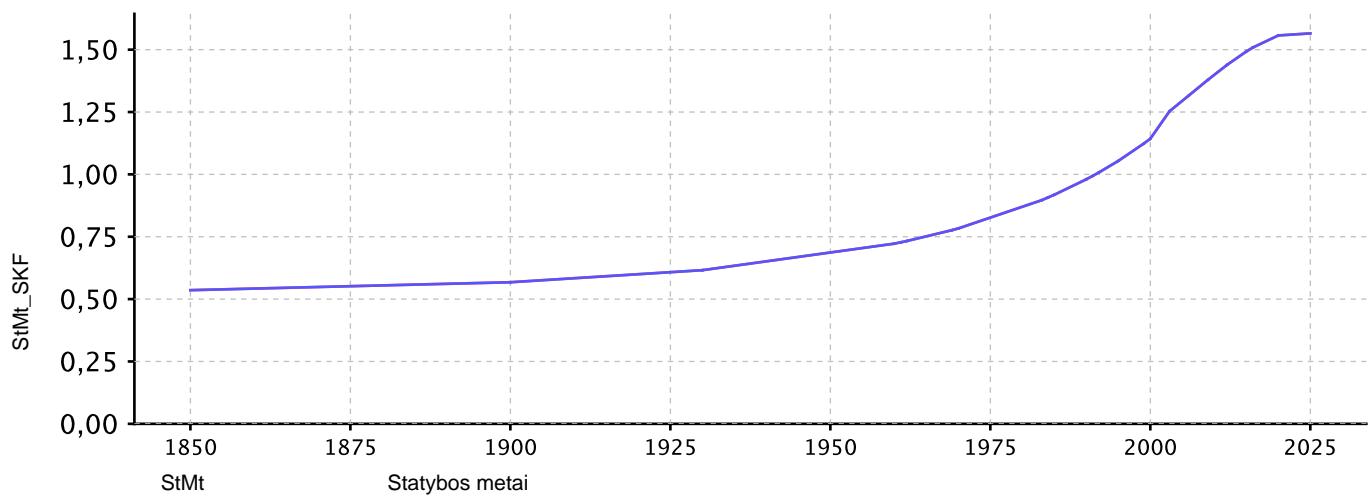
Bendas plotas	Bpl_SKF		1.25	



Statybos metai

StMt_SKF

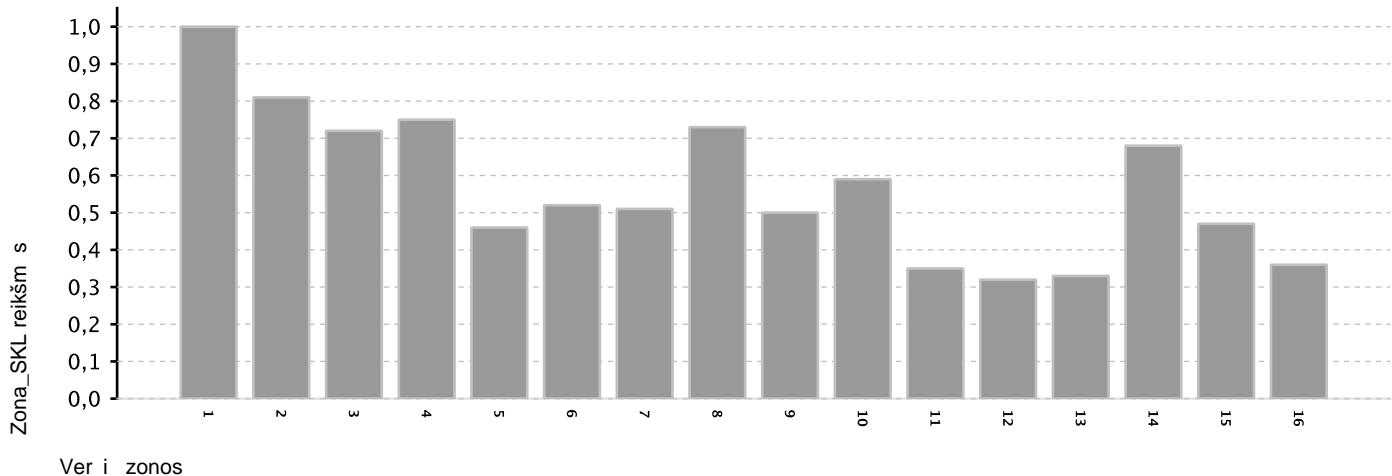
0.9



Garažai

**Modelis Nr.: 18649. Zona_SKL^(0.9) x Sn_SKL^(1.08) x (0.8) [^] Bpl_BIN x (1.12) [^] RkKr_BIN
x Bpl_SKF^(0.75) x StMt_SKF^(1.1) x (338 x Bpl_RKS)**

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



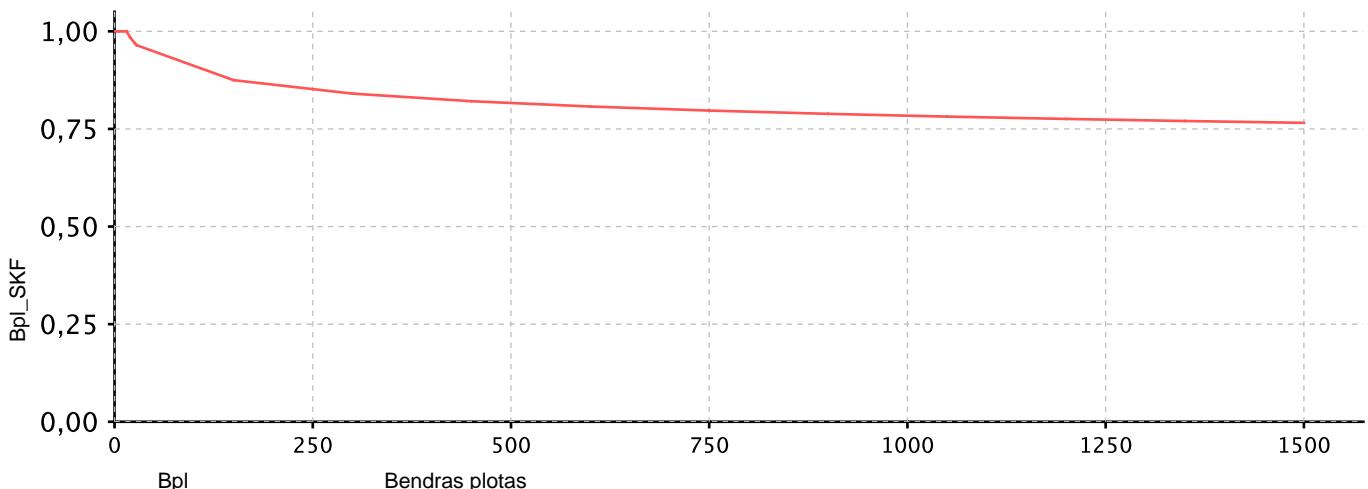
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

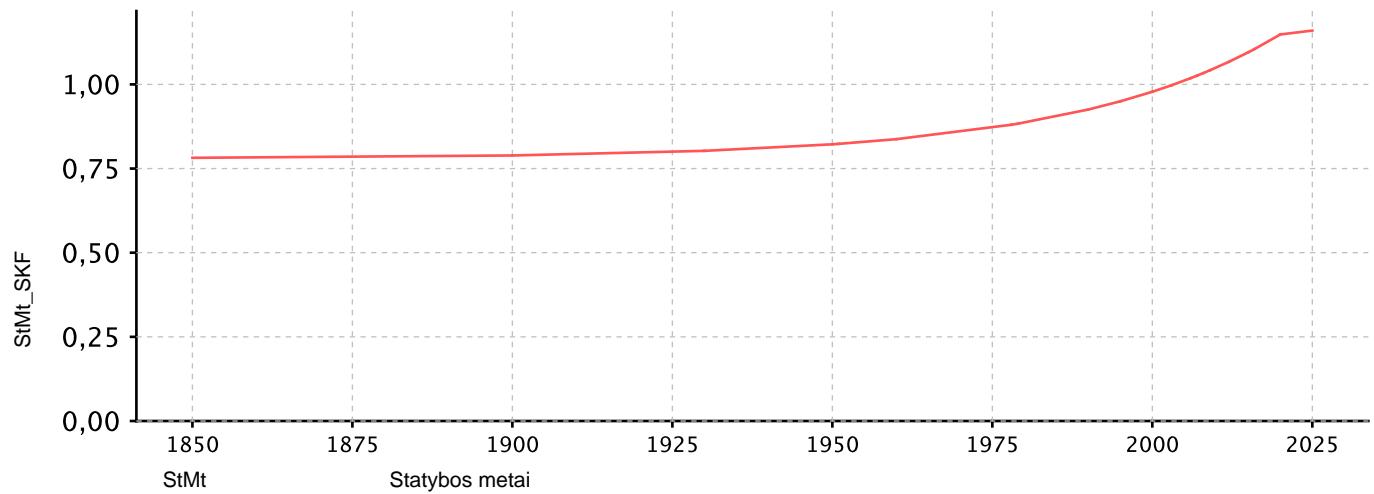
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.08	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.85	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.52	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
R stai	0.7				

Bendras plotas	Laipsnis: Bpl_BIN			Pagrindas: 0.8	
	0-30	0.0	30,01-60	1.0	60,01-999999 0.0

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.12	
	1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.75	

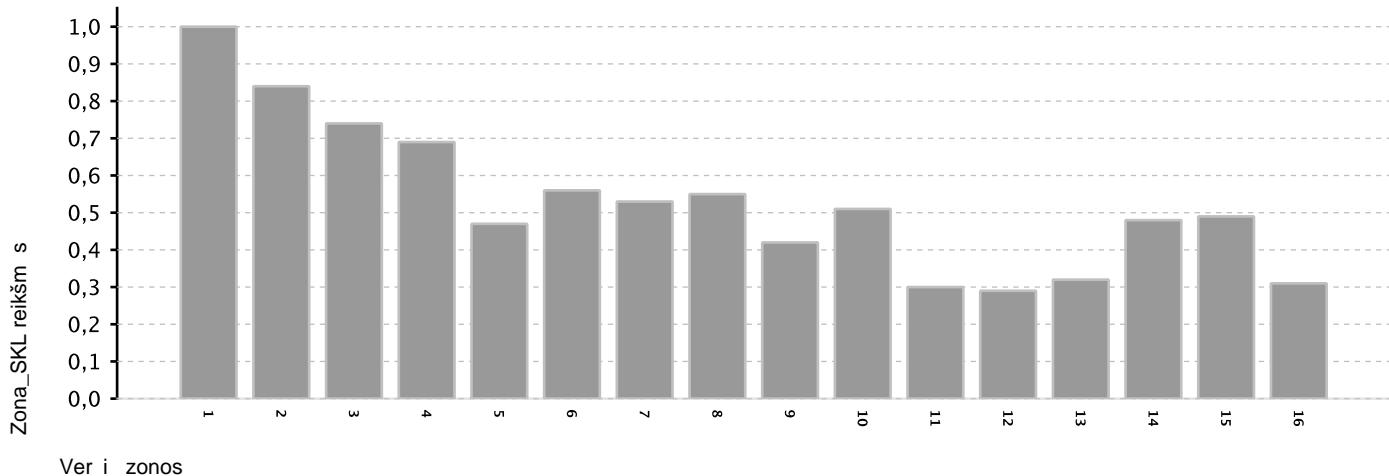




Kult ros ir mokslo

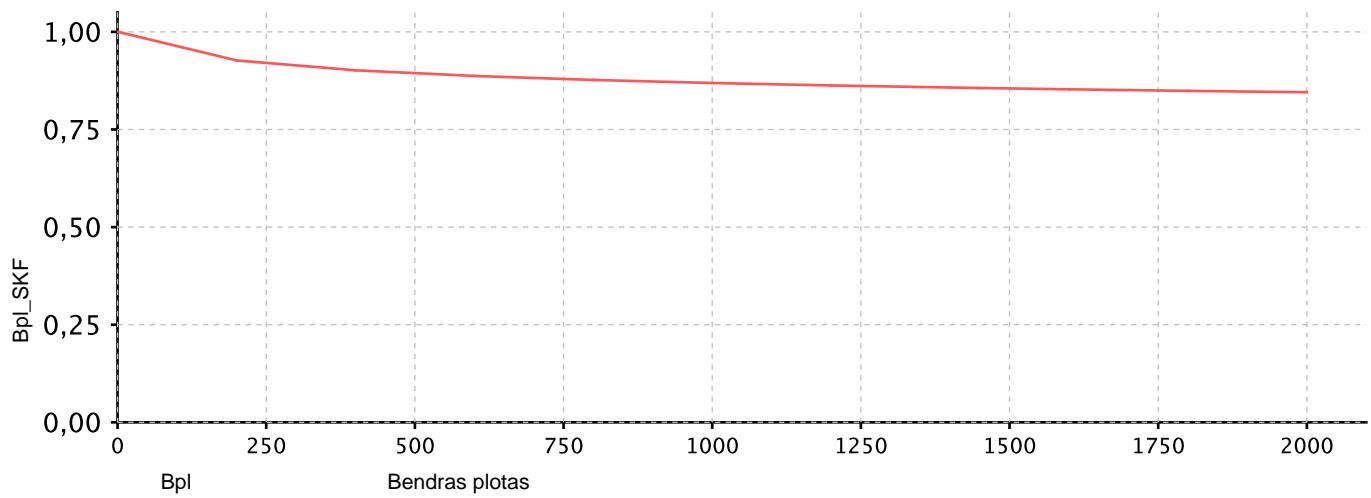
Modelis Nr.: 18650. Zona_SKL^(0.75) x Sn_SKL^(0.9) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.06) [^]
 AmPb_BIN x (0.92) [^] Šl_BIN x Bpl_SKF^(0.98) x StMt_SKF^(0.95) x (535 x Bpl_RKS - 134 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

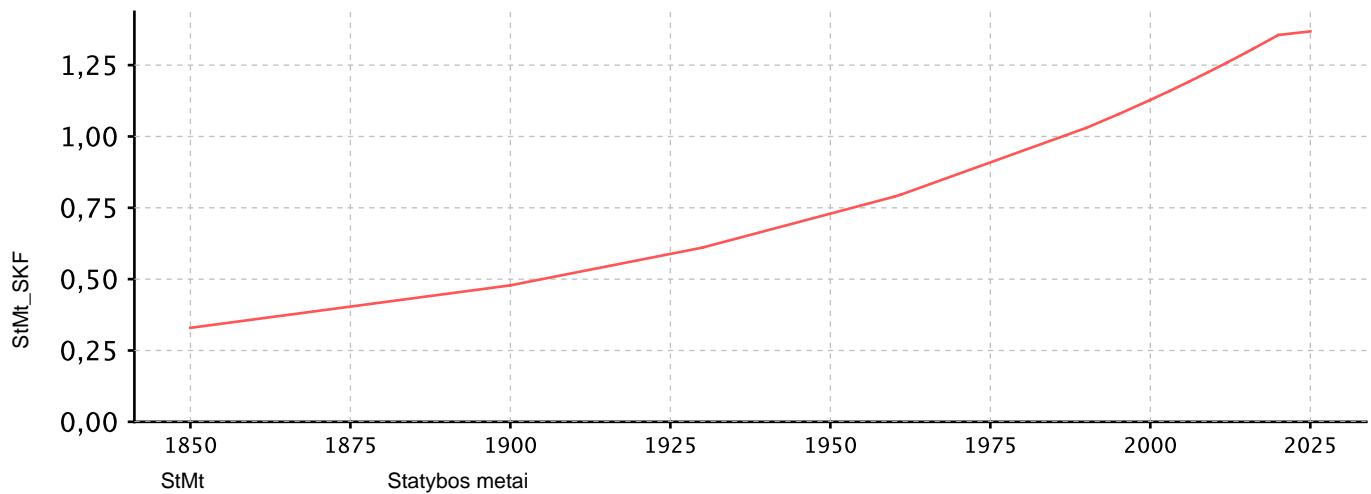
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.9	Gelžbetonio plokšt s	0.9
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.9	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plytos	1.0	R stai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9
Atnaujinimo (modernizavimo) metai			Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.06
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		
Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		
Šildymas			Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.92
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				
Bendras plotas			Bpl_SKF		0.98



Statybos metai

StMt_SKF

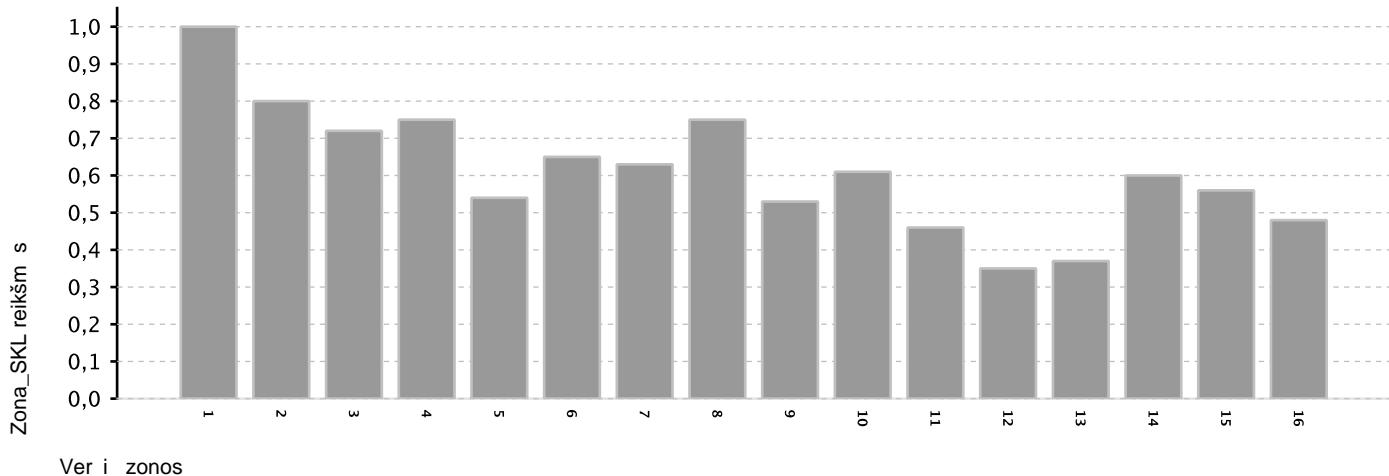
0.95



Pagalbinio kio pastatai

Modelis Nr.: 18654. Zona_SKL^(0.7) x Sn_SKL^(0.9) x (1.2) [^] RkKr_BIN x (1.08) [^] Šl_BIN x (1.05) [^] Vnd_BIN x T_{ris_SKF}^(0.9) x StMt_SKF^(1.1) x (90 x T_{ris_RKS})

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

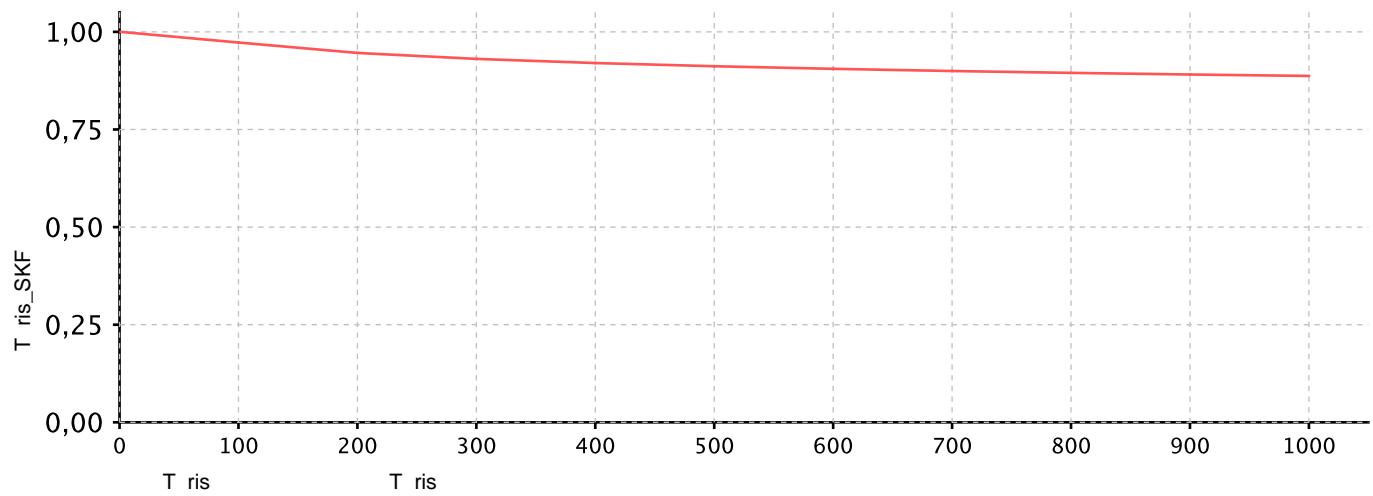
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.96	Asbestcementis su karkasu	0.57	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokšt s	1.1	Medis su karkasu	0.57	Metalas su karkasu	0.76
Molis	0.85	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.76
Plytos	1.0	R stai	0.95	Stiklas su karkasu	0.25

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.2	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.08	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra
Ind. centrinis šildymas	1.0			0.0

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

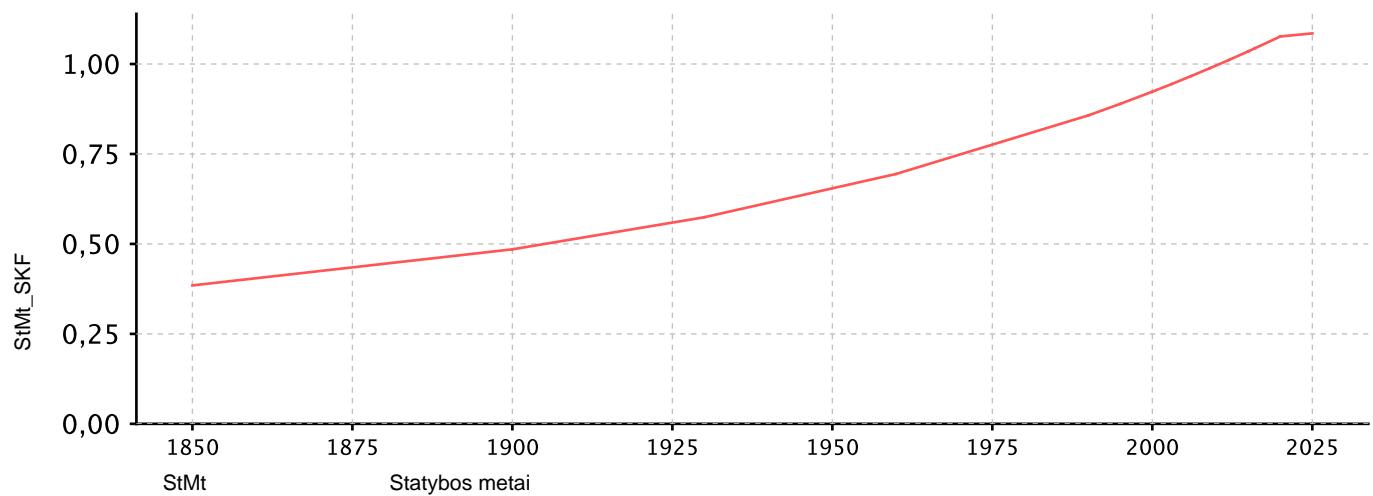
T _{ris}	T _{ris_SKF}		0.9



Statybos metai

StMt_{SKF}

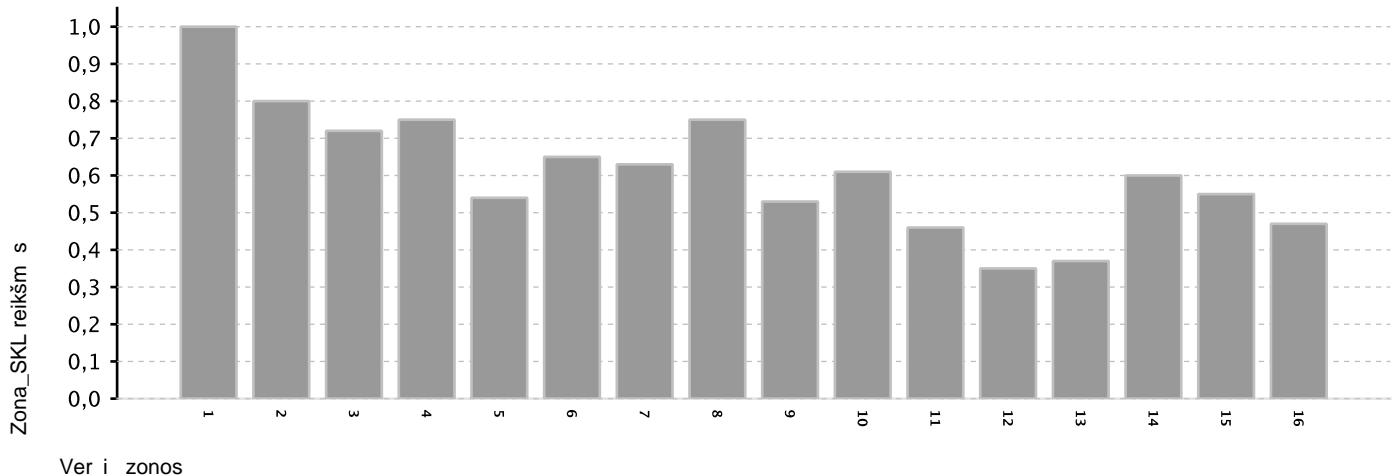
1.1



Pagalbinio kio patalpos

Modelis Nr.: 18653. Zona_SKL^{0.7} x Sn_SKL^{0.9} x (1.2) ^{0.9} RkKr_BIN x (1.08) ^{0.9} Šl_BIN x (1.05) ^{0.9} Vnd_BIN x Bpl_SKF^{1.12} x (244 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

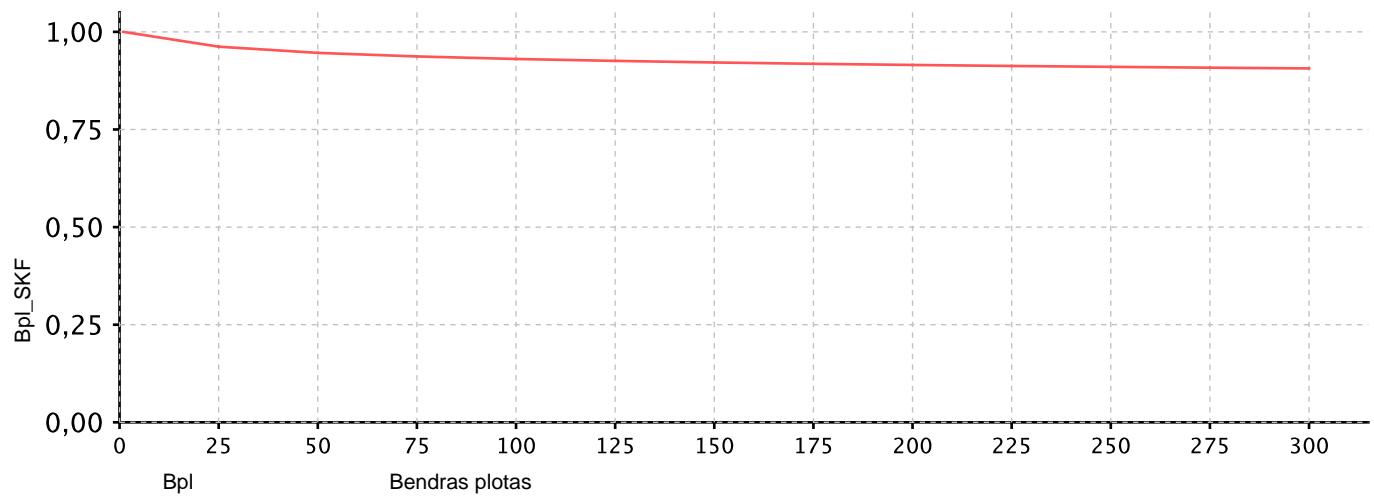
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.96	Asbestcementis su karkasu	0.57	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokšt s	1.1	Medis su karkasu	0.57	Metalas su karkasu	0.76
Molis	0.85	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.76
Plytos	1.0	R stai	0.95	Stiklas su karkasu	0.25

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.2	
	1000-1989	0.0	1990-2025	1.0	

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.08	
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

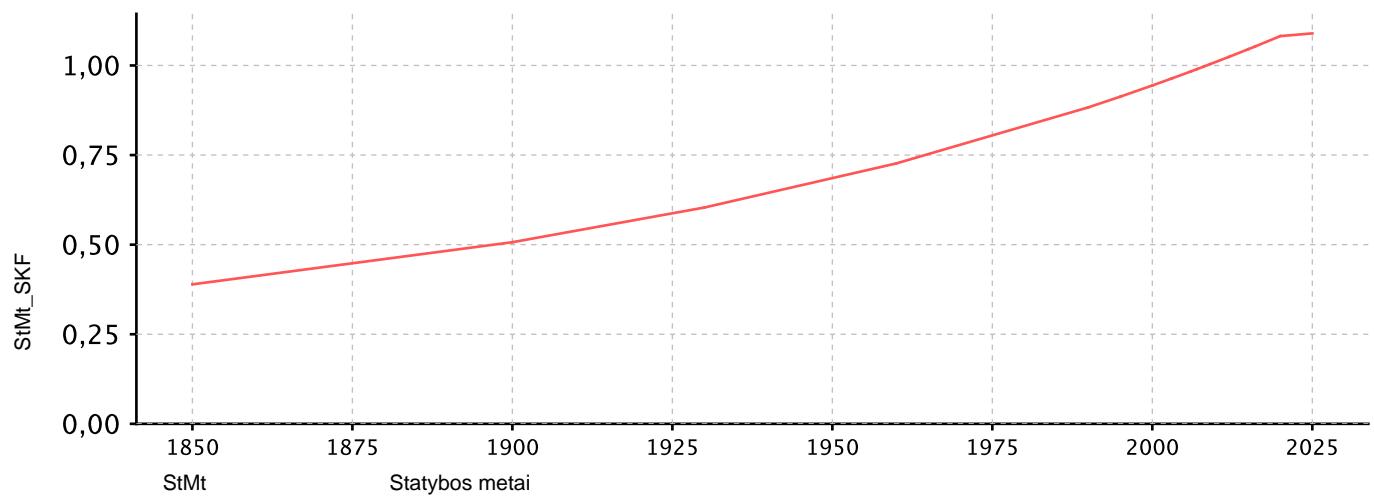
Bendras plotas	Bpl_SKF			0.9	



Statybos metai

StMt_SKF

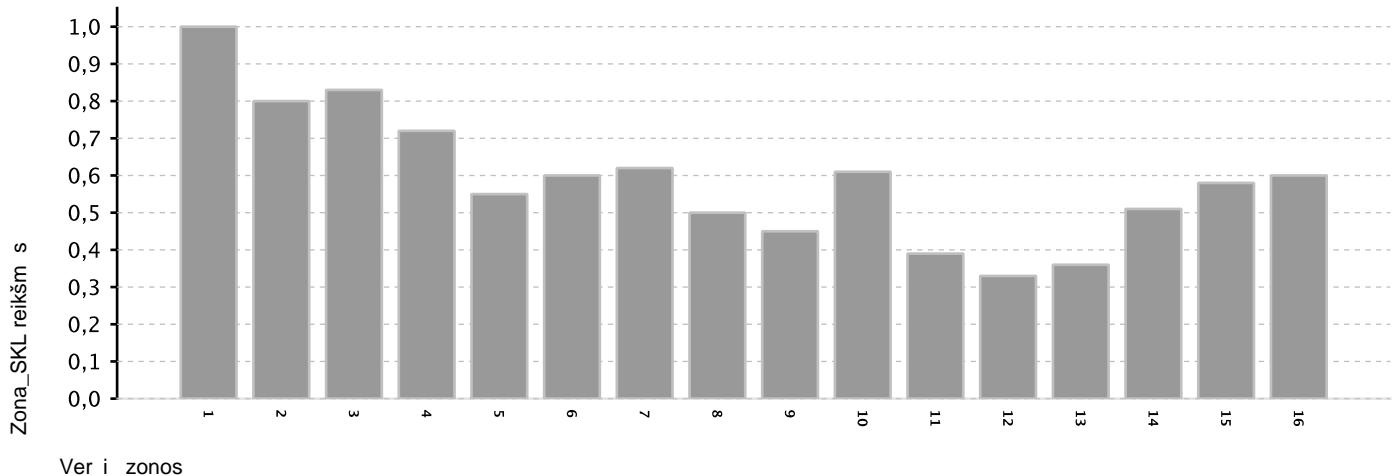
1.12



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 18651. Zona_SKL^(1.09) x Sn_SKL^(1.12) x (1.12) \wedge RkKr_BIN x (0.96) \wedge Šl_BIN x (1.03) \wedge Duj_BIN x (0.97) \wedge Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.85) x StMt_SKF^(1.05) x (1596 x Bpl_RKS - 399 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: 1.12	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.85	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.94	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.83
Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plytos	1.0	R stai	0.88
Stiklas su karkasu	0.85				

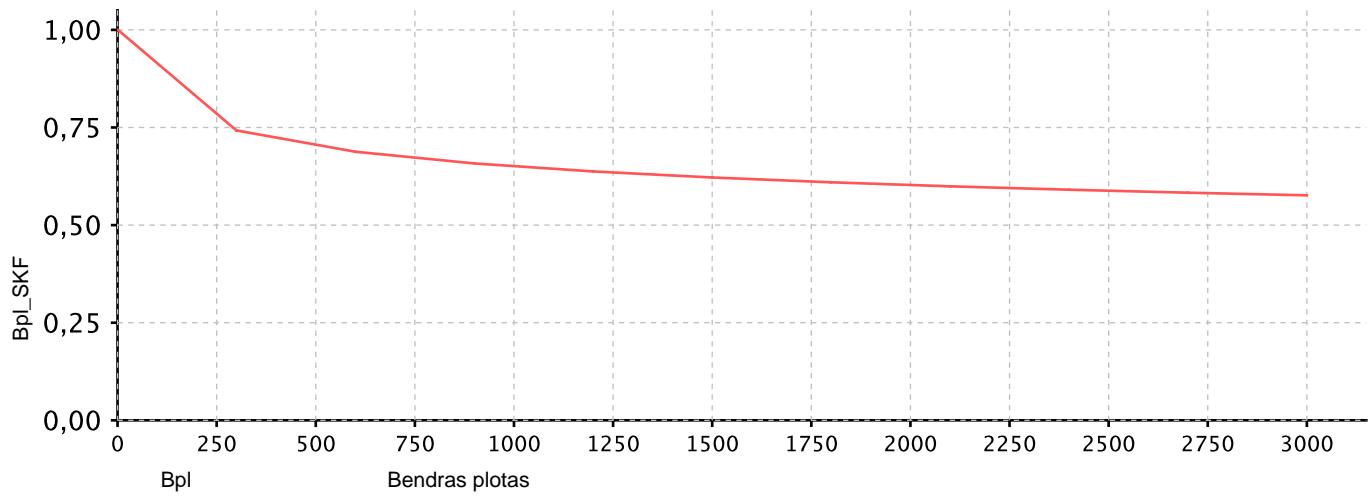
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.12	
	1000-1999	0.0	2000-2025	1.0

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				

Dujos	Laipsnis: Duj_BIN			Pagrindas: 1.03	
Gamtin s	1.0	Suskystintos	0.0	N ra	0.0

Vandentiekis	Laipsnis: Vnd_BIN			Pagrindas: 0.97	
Komunalinis vandentiekis	0.0	N ra	1.0	Vietinis vandentiekis	0.0

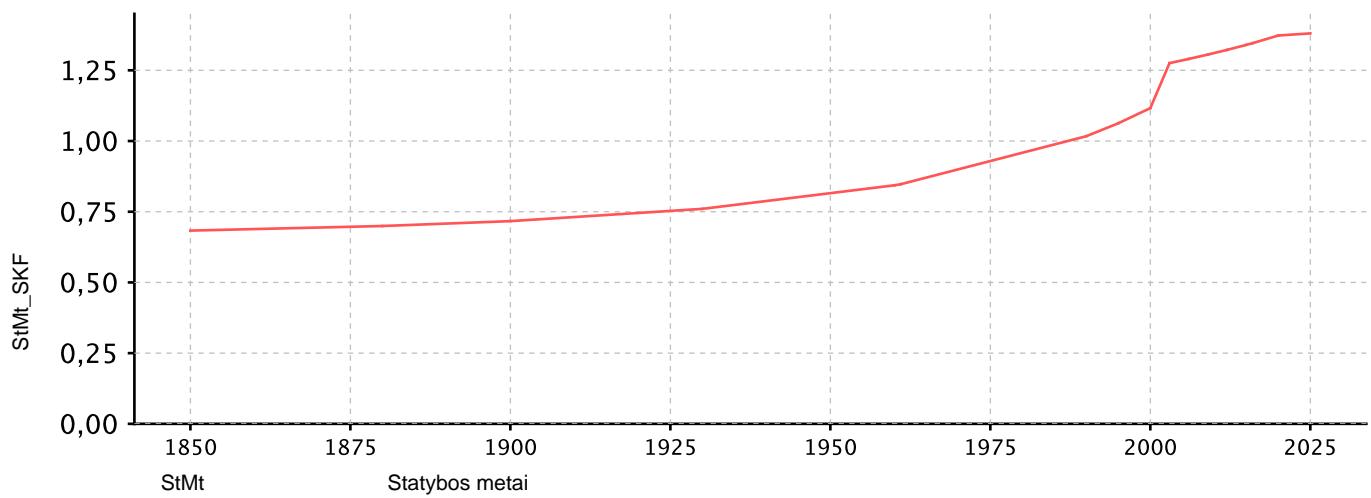
Bendras plotas	Bpl_SKF			0.85	



Statybos metai

StMt_SKF

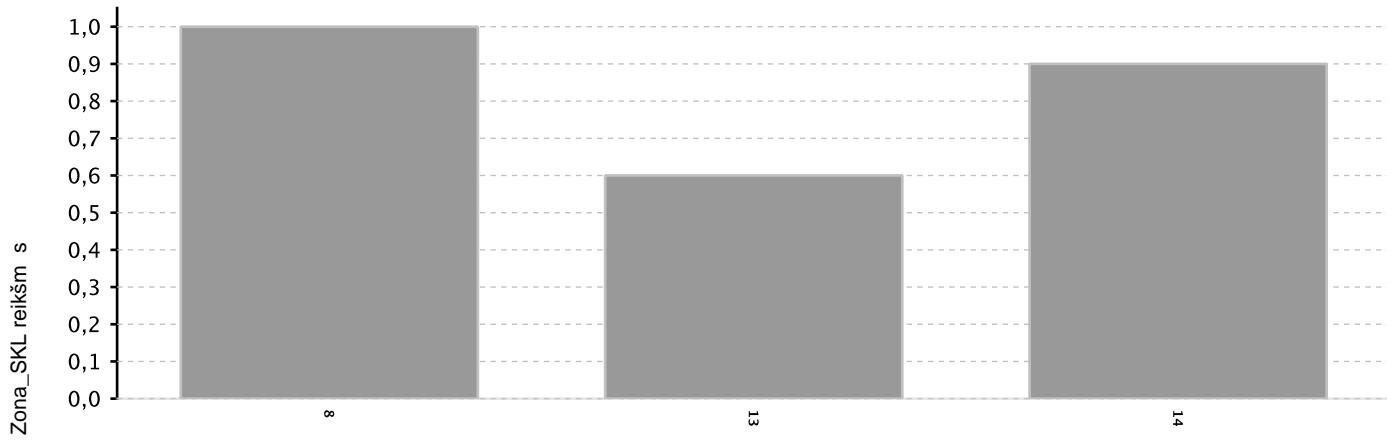
1.05



Sod pastatai

Modelis Nr.: 18652. Zona_SKL^(1.03) x Sn_SKL^(1.12) x (1.12) [^] RkKr_BIN x (1.07) [^] Šl_BIN
 x (1.06) [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(0.98) x StMt_SKF^(1.07) x (564 x Bpl_RKS - 141 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

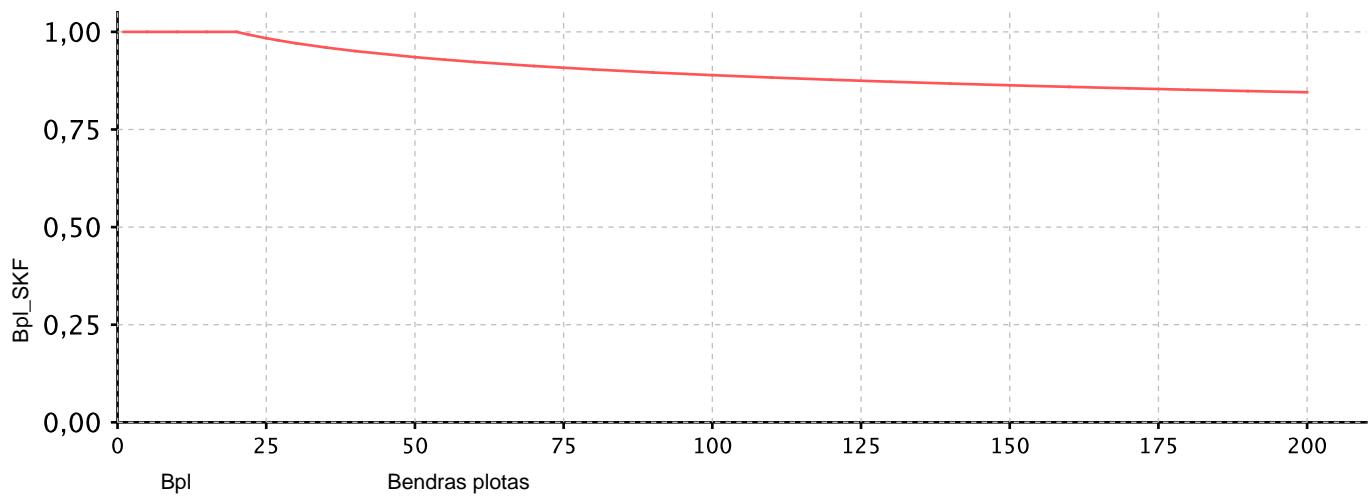
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.12	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.78	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokšt s	0.9	Medis su karkasu	0.72	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plytos	1.0	R stai	0.88		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.12	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.07	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

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

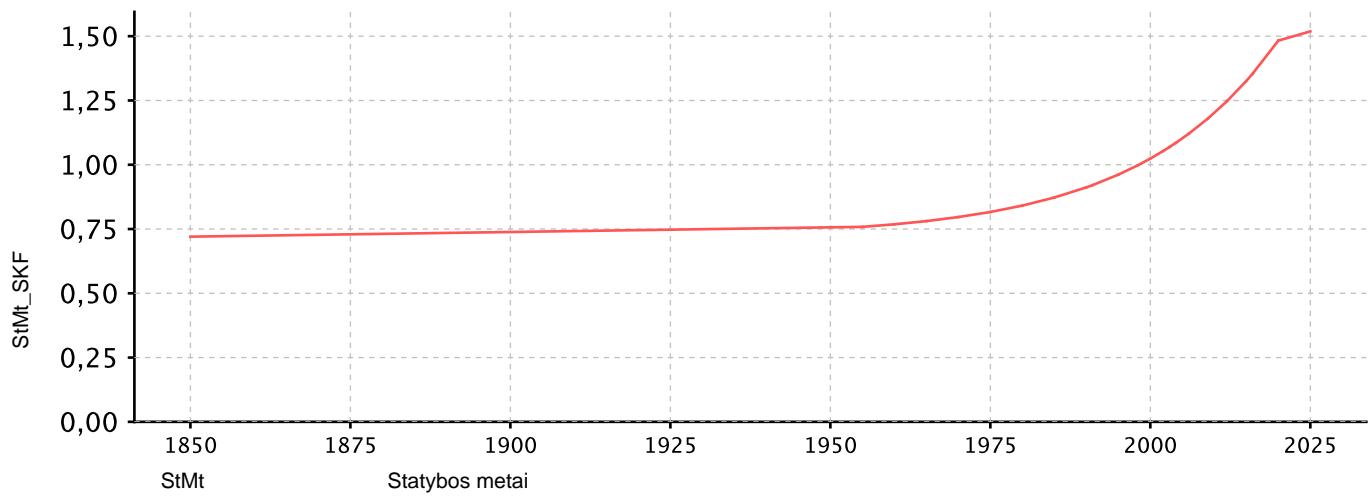
Bendras plotas	Bpl_SKF			0.98	



Statybos metai

StMt_SKF

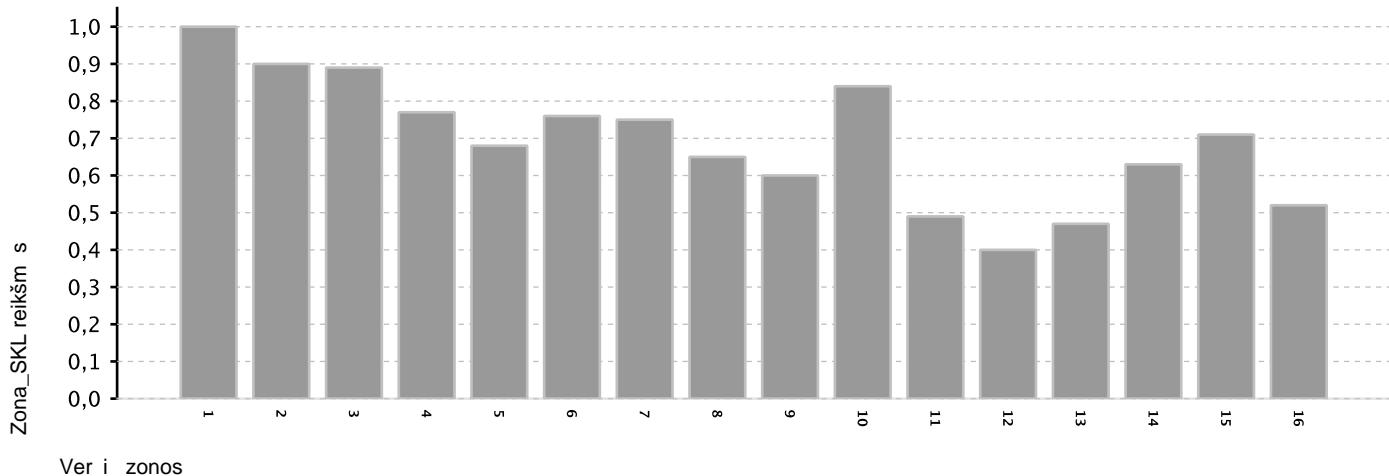
1.07



Vieno-dviej but namai

Modelis Nr.: 18646. Zona_SKL^(1.1) x Sn_SKL^(1.12) x (1.12) [^] RkKr_BIN x (0.95) [^] Šl_BIN x (1.04) [^] Duj_BIN x (0.95) [^] Vnd_BIN x Bpl_SKF^(1.19) x StMt_SKF^(0.9) x (1064 x Bpl_RKS - 266 x PgNPl_RKS - 266 x R sPl_RKS - 266 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: 1.12	
Akmenbetonis	0.78	Asbestcementis su karkasu	0.68	Blokeliai	0.97
Gelžbetonio plokšt s	0.9	Medis su karkasu	0.72	Molis	0.72
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	R stai	0.88
Stiklas su karkasu	0.59				

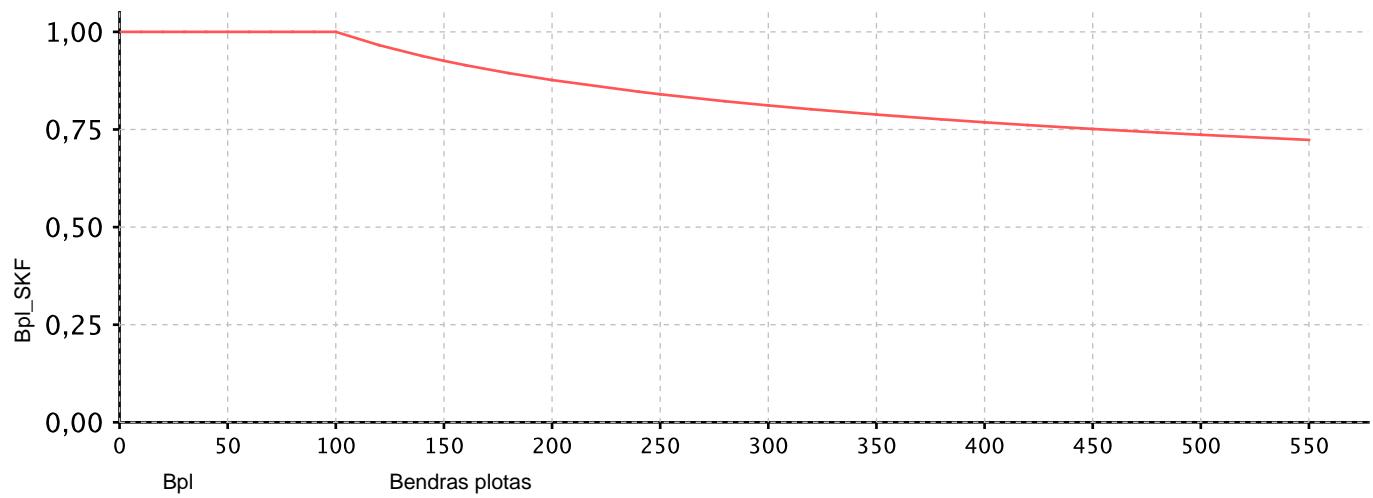
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.12	
	1000-1999	0.0	2000-2025	1.0

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				

Dujos	Laipsnis: Duj_BIN			Pagrindas: 1.04	
	Gamtin s	1.0	Suskystintos	0.0	N ra

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

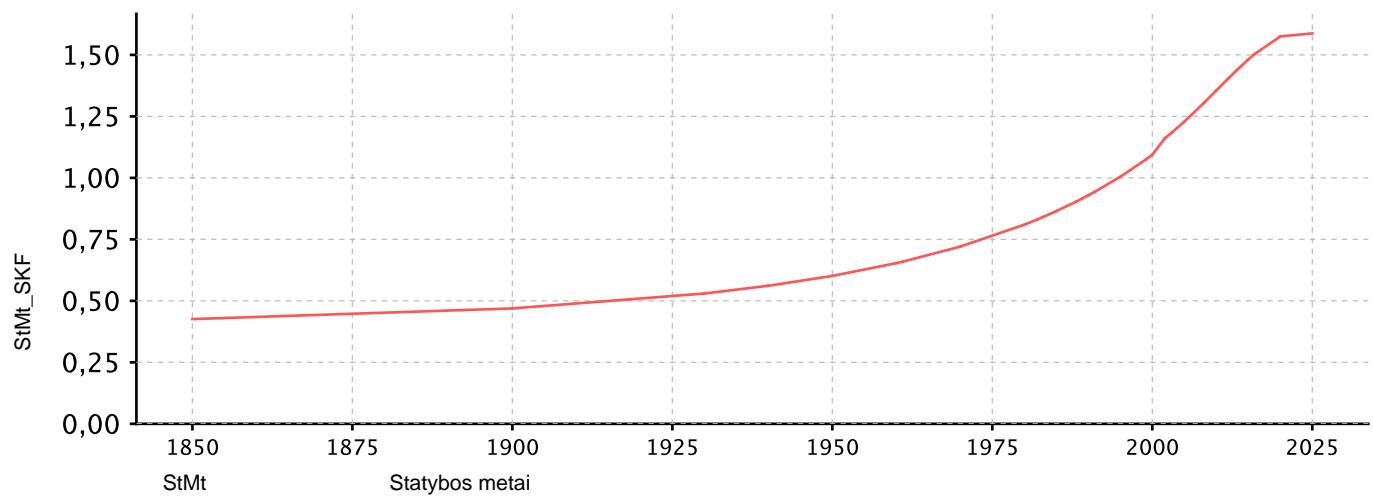
Bendras plotas	Bpl_SKF			1.19	



Statybos metai

StMt_SKF

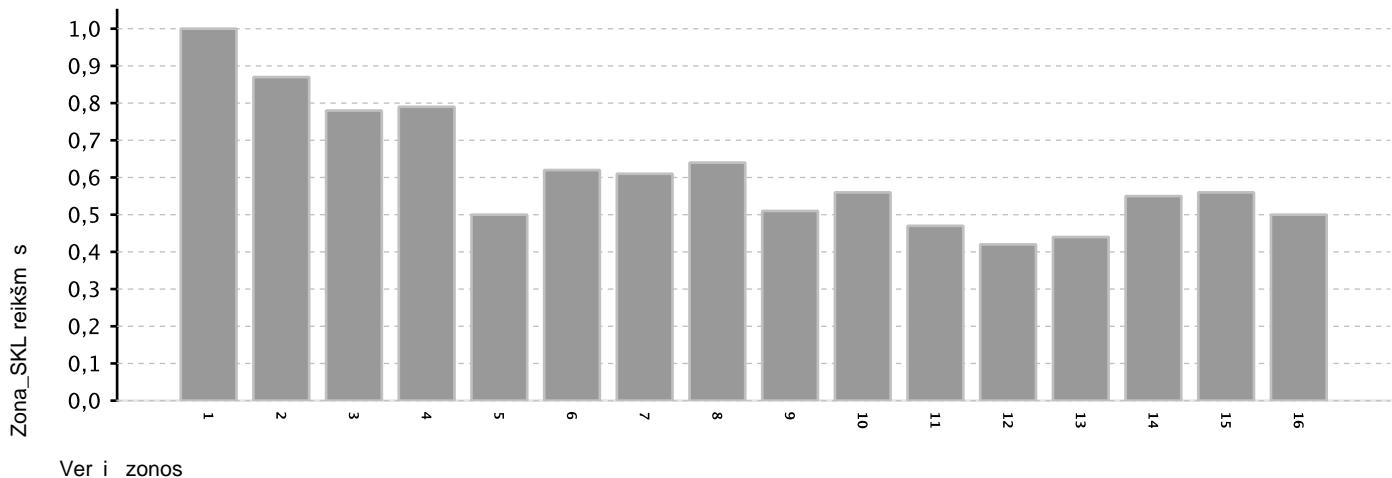
0.9



Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

Modelis Nr.: 18647. Zona_SKL[^](0.98) x Pask_SKL[^](0.91) x Sn_SKL[^](1.19) x Auk_SKL[^](0.82) x (1.06) ^ AmPb_BIN x (1.15) ^ RkKr_BIN x Bpl_SKF[^](1.15) x StMt_SKF[^](0.9) x (1568 x Bpl_RKS - 392 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.91	
Maitinimo	0.97	Paslaug	0.83	Prekybos	1.0
Viešbu i	0.9				

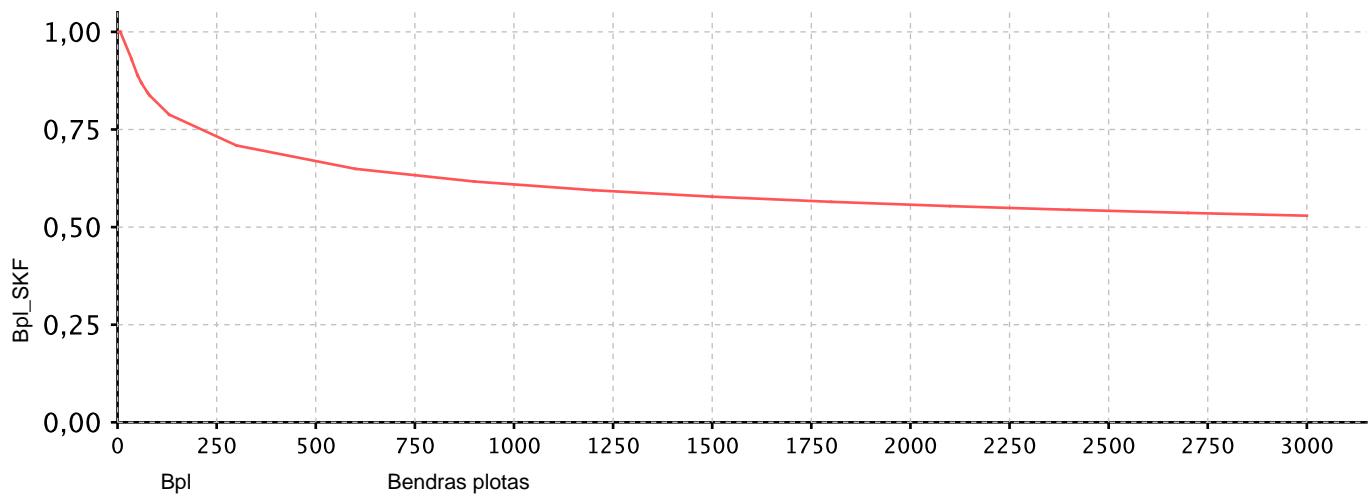
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.19	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.86	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokšt s	0.88	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	R stai	0.84	Stiklas su karkasu	0.59

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.82	
0-0	0.82	1-1	1.0	2-2	0.9
3-25	0.85				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.06	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.15	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

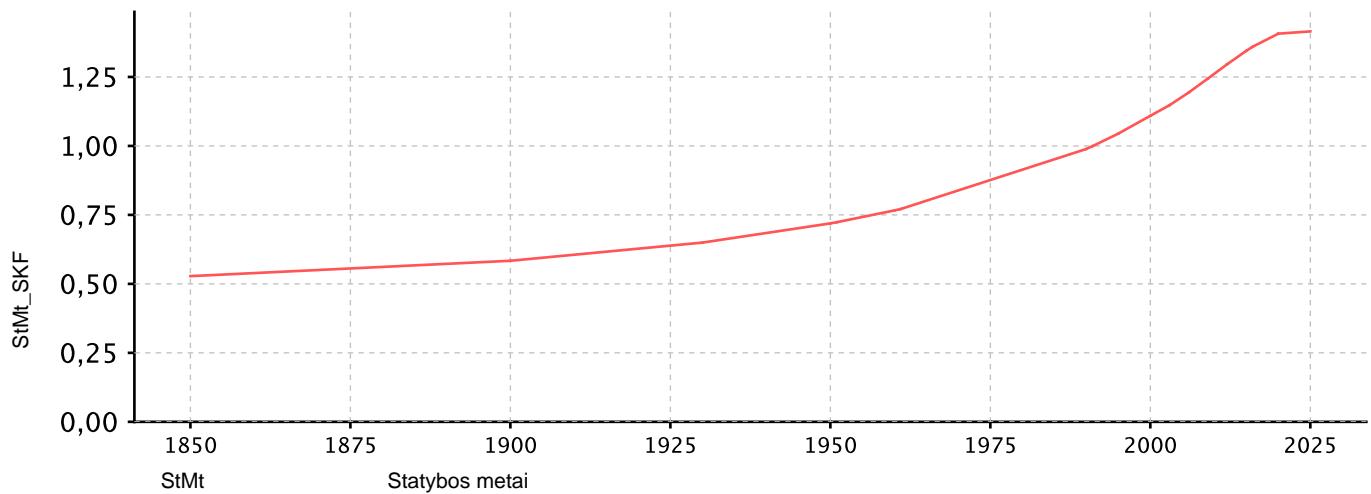
Bendras plotas	Bpl_SKF			1.15



Statybos metai

StMt_SKF

0.9



VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

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

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

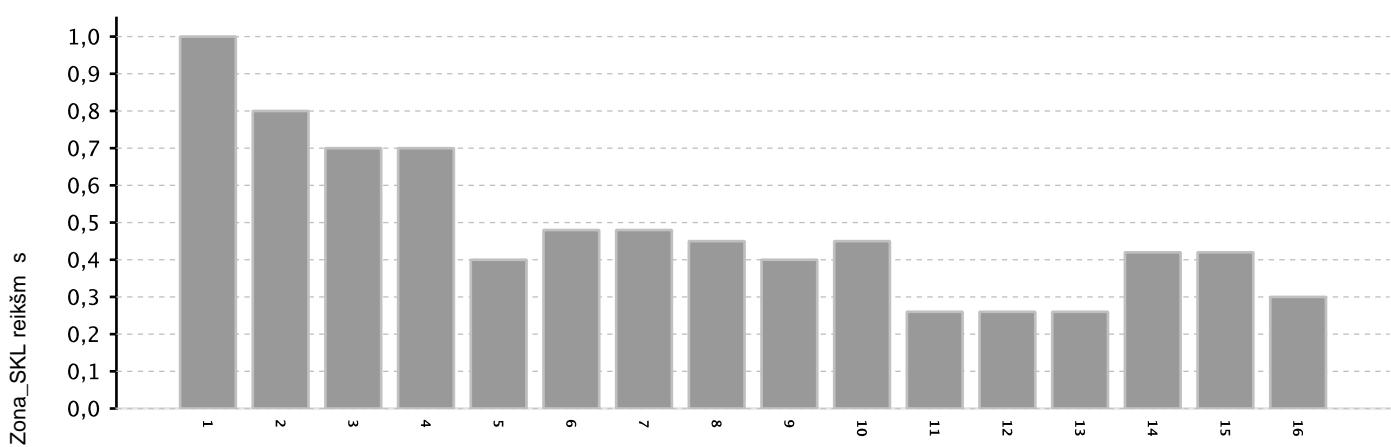
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė :

Modelis Nr.: 6543. Zona_SKL^{0.95} x Sn_SKL^{1.22} x Auk_SKL^{0.82} x (1.15) ^{1.06} RkKr_BIN
x (1.06) ^{AmPb_BIN} x (0.96) ^{Šl_BIN} x (0.94) ^{Vnd_BIN} x Bpl_SKF^{1.36} x StMt_SKF^{1.05}
x 12.2

Vertė iš zonų Zona_SKL reikšmės



Vertė iš zonos

Modelio kintamųjų taikymo slygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.22	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementis su karkasu	0.87	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.61	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plytos	1.0
Rūstai	0.82	Stiklas su karkasu	0.93		

Aukštės	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.82	
0-0	0.82	1-1	1.0	2-2	0.9
3-25	0.85				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto

Laipsnis: RkKr_BIN

Pagrindas: 1.15

1000-1999

0.0

2000-2025

1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai

Laipsnis: AmPb_BIN

Pagrindas: 1.06

1000-1999

0.0

2000-2025

1.0

Šildymas

Laipsnis: Šl_BIN

Pagrindas: 0.96

Bendras centrinis šildymas

1.0

Vietinis šildymas

0.0

N ra

0.0

Ind. centrinis šildymas

1.0

Vandentiekis

Laipsnis: Vnd_BIN

Pagrindas: 0.94

Komunalinis vandentiekis

0.0

N ra

1.0

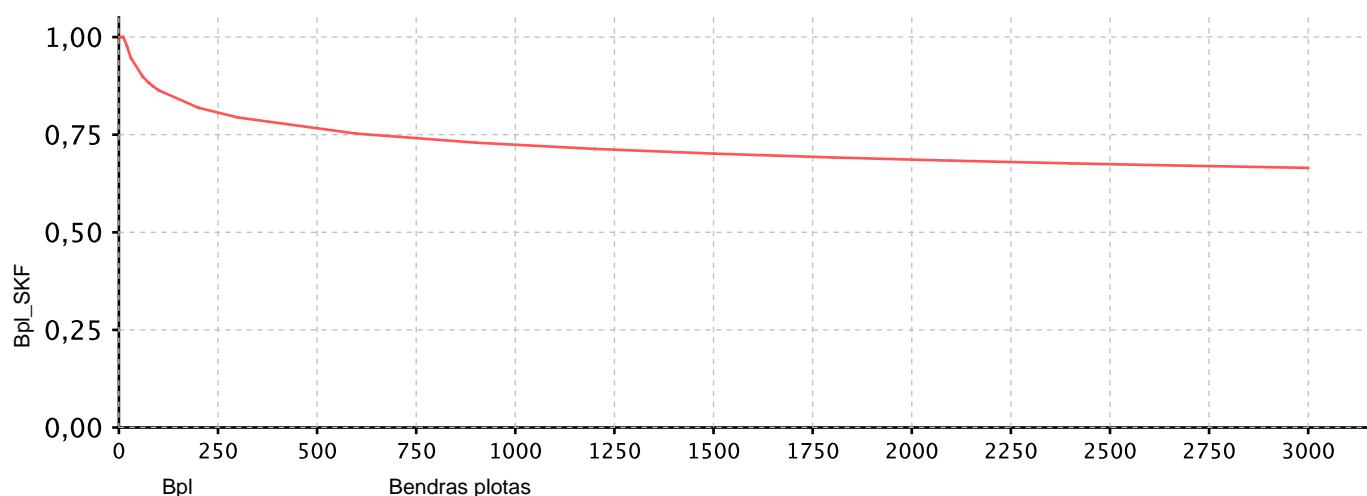
Vietinis vandentiekis

0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

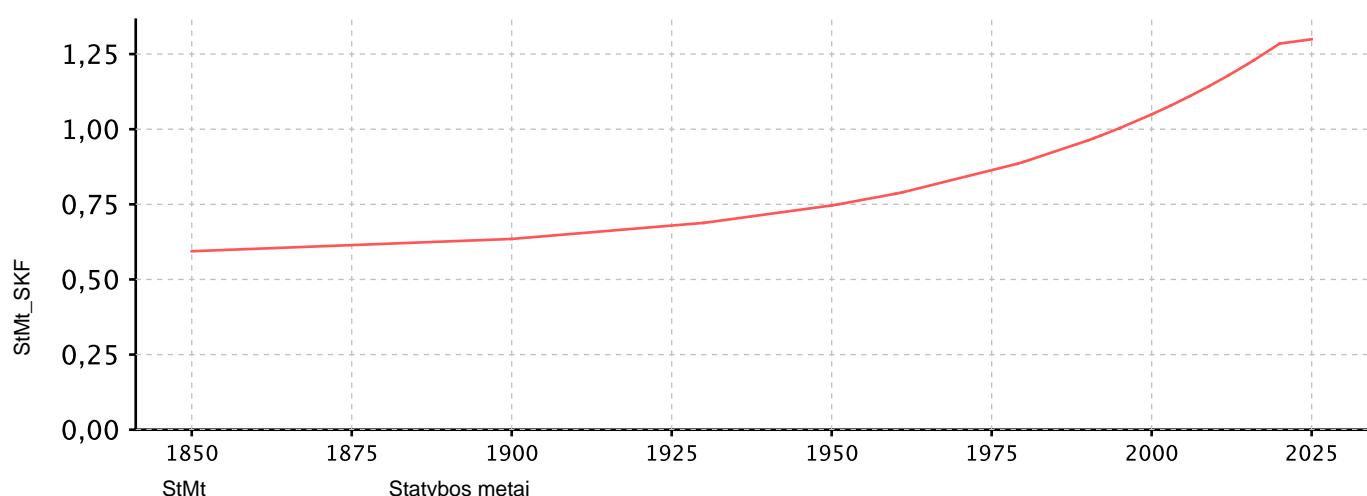
1.36



Statybos metai

StMt_SKF

1.05



Pajam rodikliai

Paskirtis:	Administracin	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,5

Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85

Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

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

kur:

BP (Bendrosios metin s pajamos) =

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

MokV – mokestin vert

VRV – vidutin rinkos vert

BnPl – bendras plotas

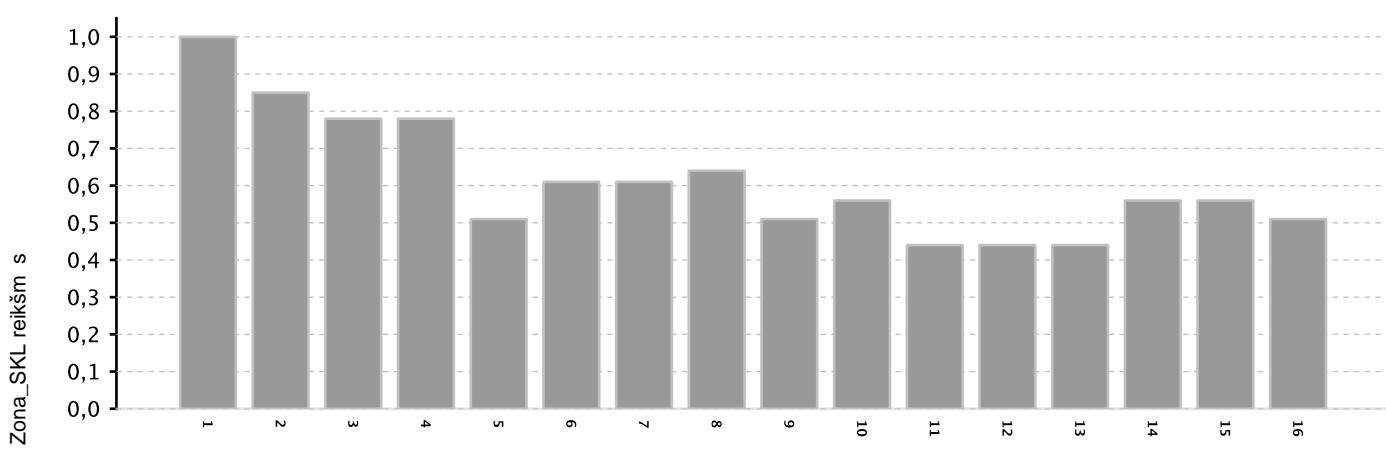
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentel je.

Vidutin nuomas vert :

Modelis Nr.: 6544. Zona_SKL^(0.96) x Pask_SKL^(0.91) x Sn_SKL^(1.19) x Auk_SKL^(0.82) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.06) [^] AmPb_BIN x Bpl_SKF^(1.15) x StMt_SKF^(1.15) x 17.5

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Ver i zonas

Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.91
Maitinimo	0.97	Paslaug	0.83	Prekybos
Viešbu i	0.9			1.0

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.19
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.86	Blokeliai
Gelžbetonio plokšt s	0.88	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	R stai	0.84	Stiklas su karkasu

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 0.82
0-0	0.82	1-1	1.0	2-2
3-25	0.85			0.9

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.06
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

1000-1999

0.0

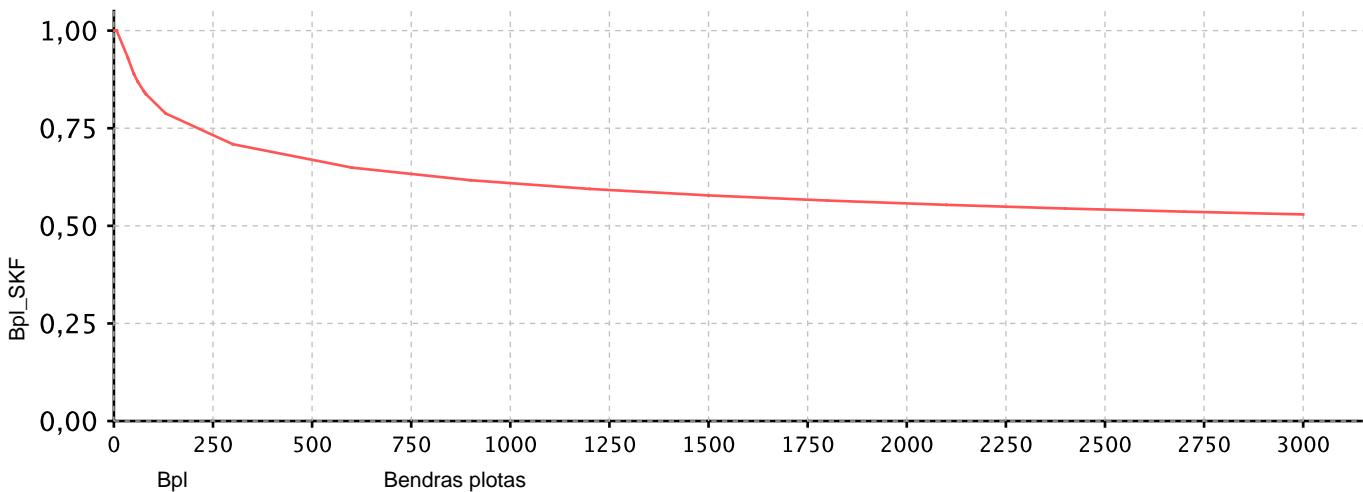
2000-2025

1.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

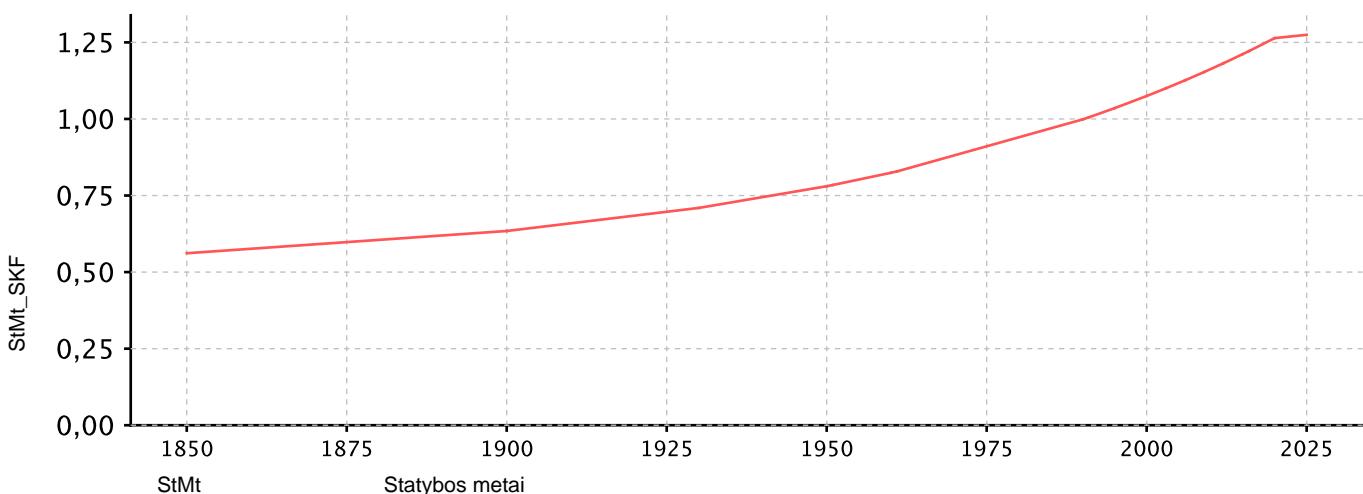
1.15



Statybos metai

StMt_SKF

1.15



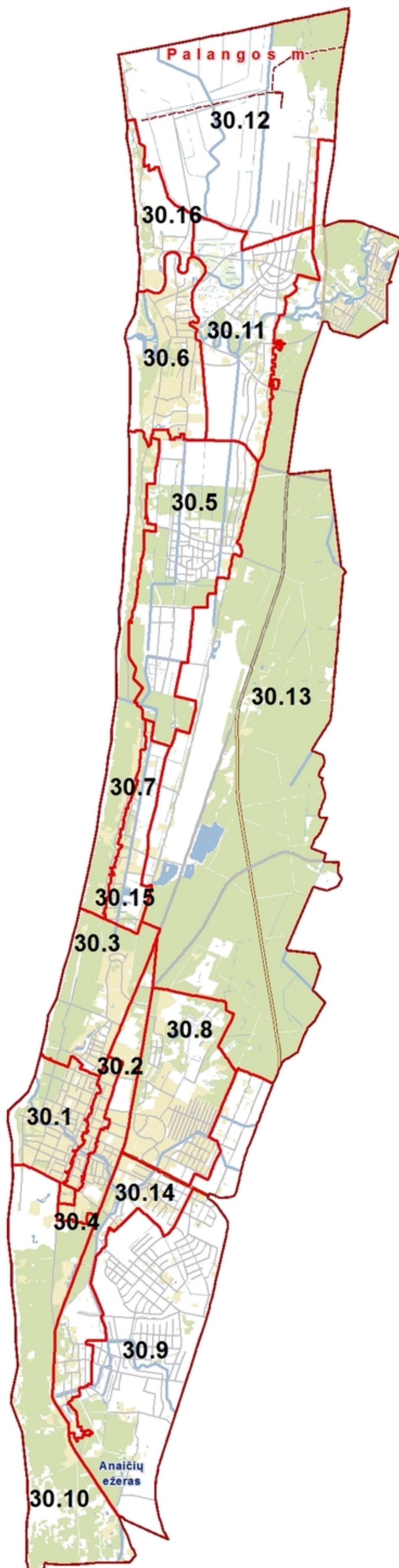
Pajam rodikliai

Paskirtis: Maitinimo		
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis: Paslaug		
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80

ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis: Prekybos		
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis: Viešbu i		
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85

Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:68.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonas riba

5.2 Verčių zonas Nr.

RENGĖJAS:



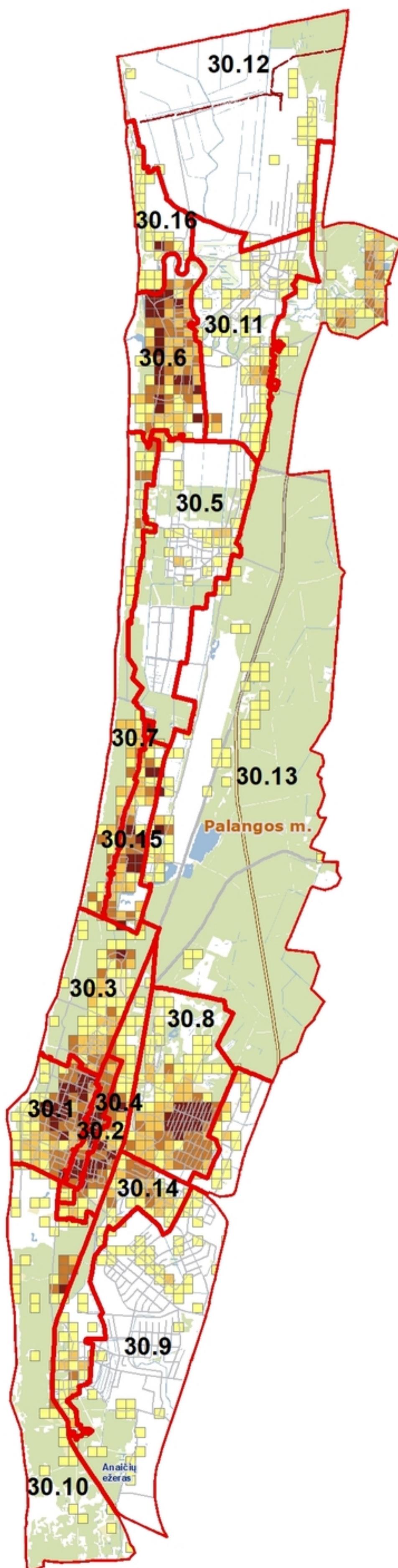
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Palangos miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:70.000



Sutartiniai ženklai

Pastatų skaičius ploto vienete

1 - 4
5 - 9
10 - 18
> 18

Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



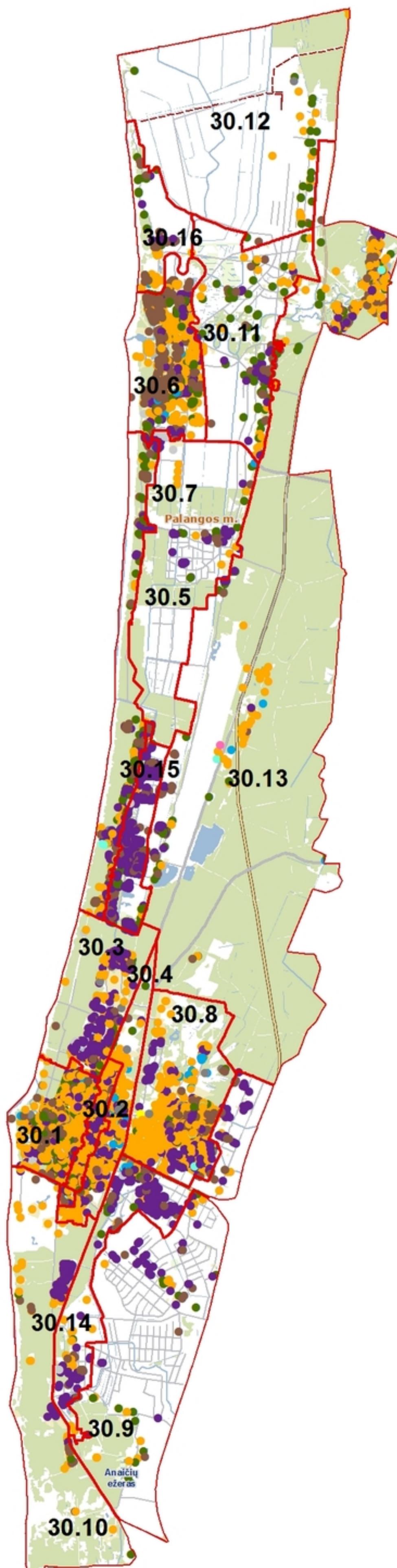
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatų išsidėstymo Palangos miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:68.000



Sutartiniai ženklai

Sienų medžiaga

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

 Verčių zonas riba

25.4 Verčių zonas Nr.

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Palangos miesto 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 Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2020 m. rugpjūčio 21 d. buvo paskelbta leidinyje „Palangos tiltas“.

Per nustatyta 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. 2 interesantai vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Romas Petruskas

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

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 visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-09-30 15:56 Nr. NSVM-28 (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	Indré Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:52
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:53
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-08-25 10:17 - 2022-08-25 10:17
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:55
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:56
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	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 15:24
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 15:24
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 15:57
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 15:57
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	2020-10-01 08:25 nuorašą suformavo Indré Rubežienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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

Vadovaudamas 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“ papraše Palangos miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Palangos miesto savivaldybė pastabų nepateikė.

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

Romas Petrauskas

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

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 derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-20 09:12 Nr. NSVM-73 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Indré Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:02
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:02
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-08-25 10:17 - 2022-08-25 10:17
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:03
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:03
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-08-25 10:15 - 2022-08-25 10:15
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:07
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:07
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-09 15:07 - 2021-01-08 15:07
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:13
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:13
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-09 15:07 - 2021-01-08 15:07
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201019.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	

Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-20 11:47 nuorašą suformavo Indrė Rubežienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrai

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

Del NTMĮ paleitimai_07-24.docx

Biudžetinė įstaiga
Lukiskių g. 2, LT-01512 Vilnius

Tel. (8 5) 239 0000
El. paštas finmin@finmin.lt
Faks. (8 5) 279 1481
<http://www.finmin.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650

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