



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

**TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA**

Nr. NSVM-139 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas Nekilnojamasis turtas, Tauragės rajono 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
Zenona Gedminaitė
Albinas Olendras

Tauragė, 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	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	11
2.2. Gyventojų skaičius	12
2.3. Gyventojų migracija	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	13
2.5. Įmonių skaičius	14
2.6. Nedarbo lygis	15
2.7. Investicijos	15
2.8. Statybos leidimai	17
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 paažinkimas	33
4.5. Rinkos modeliavimas	35
4.6. Ekspertinis vertinimas	36
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	36
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	38
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	38
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	39
5.2.1. Tauragės rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	39
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	39
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	40
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	44

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	47
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	49
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	49
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimas	50
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	50
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	51
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	58
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	59
9. LITERATŪROS SĀRAŠAS	60
10. PRIEDAI	62
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, 9 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 jvertinama 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, jvertinti 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 jvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

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

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Romas Petrauskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186);

Zenona Gedminaitė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000183);

Albinas Olendras, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausasis specialistas vertinimui, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000382).

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.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
5.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registru centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
7.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Tauragės rajono 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.	Tauragės rajono 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.	Tauragės rajono 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.	Tauragės rajono 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.	Tauragės rajono 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
13.	Tauragės rajono 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.	Tauragės rajono 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.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-657 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Tauragės 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 TAURAGĖS RAJONO 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

Tauragės rajono savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje. 2.1 pav. Tauragės rajono savivaldybės teritorija pažymėta pasviraus brūkšniais. Didelė dalis išsidėsčiusi Karšuvos žemumoje. Mažesnę dalį užima Vilkyškių kalvagūbris ir Žemaičių aukštumos pietinė dalis. Vakaruose ribojasi su Šilutės, pietvakariuose – su Pagėgių, šiaurėje – su Šilalės, pietryčiuose – su Jurbarko, rytuose – su Kelmės ir Raseinių rajonų savivaldybėmis. Tauragės rajono savivaldybės ir Tauragės apskrities centras – Tauragės miestas. Tauragės rajonas yra lengvai pasiekiamas tik kelių transportu, kitos transporto rūšys rajone mažai išvystytos arba neišvystytos. Rajoną kertanti geležinkelio linija Tauragę jungia su Šiauliais, Radviliškiu, Klaipėda, bet naudojama tik kroviniams gabenti. Tai miestas, esantis prie magistralinio kelio A12 Ryga–Šiauliai–Sovetskas–Kaliningradas. Rytinėje rajono dalyje

¹ Adresų registro 2020 m. duomenys.

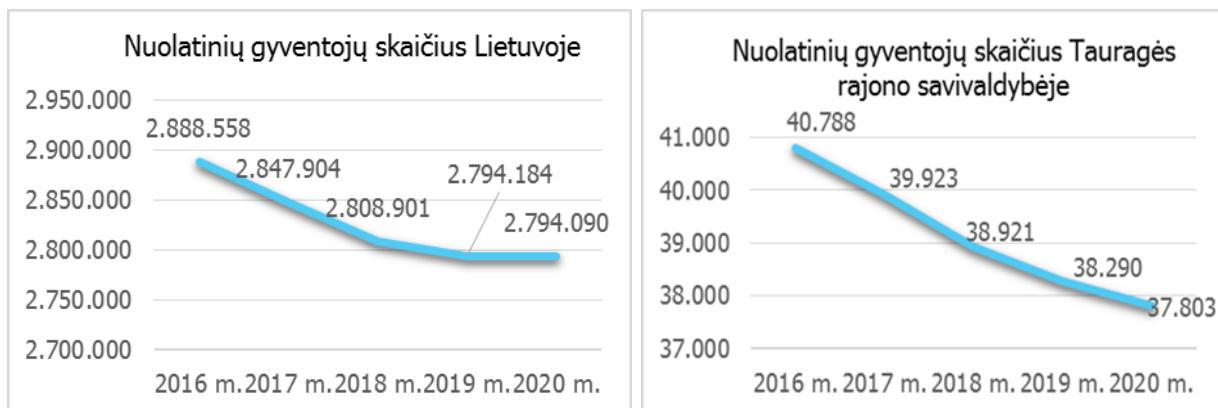
nedidelę teritorijos dalį kerta magistralė A1 Vilnius–Klaipėda. Per Tauragės rajono teritoriją eina krašto kelai 164, 147, 198, 199. Per rajoną teka upė Jūra su savo intakais – Šešuviu, Ežeruona, Šunija, Akmena ir daugelis kitų jų intakų. Kaip vieną iš rajono trūkumų, geografiniu - gamtiniu požiūriu, galima būtų įvardinti ežerų trūkumą. Rajone yra 9 nedideli ezerai ir 5 tvenkiniai. Rajone yra kelios nemažos pelkės – Plynoji, Artoji, Laukėsa, Leoniškės plynoji. Tauragės rajono miškingumas yra didesnis už Lietuvos vidurkį ir siekia 34,16 proc. Didžiausi rajono miškų masyvai: Karšuvos giria, Tauragės–Batakių miškai, Norkiškės–Petkaitynės miškas, Tyrelių miškas, Ringių miškas, Gryblaukio miškas, Jovainės, Maldynalio, Treinauskinės, Pagramančio miškai ir Balskų miškai.

Tauragės rajono savivaldybės teritorijos plotas 117,866 tūkst. ha, iš kurių 49,43 proc. tenka žemės ūkio naudmenoms, 38,33 proc. užima miškai, 2,51 proc. – vandens telkiniai, 3,01 proc. miestai ir gyvenvietės, 1,64 proc. – keliai, 5,08 proc. – kitos paskirties žemė². Savivaldybėje yra 2 miestai – Tauragė ir Skaudvilė, 4 miesteliai: Batakiai, Gaurė, Pagramantis, Žygaičiai ir 320 kaimų. Rajonas suskirstytas į 8 seniūnijas: Batakių, Gaurės, Lauksargių, Mažonų, Skaudvilės, Tauragės, Tauragės miesto ir Žygaičių. Rajone įkurta 19 bendruomenių.

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiamą neto tarptautinę migraciją – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiamą natūralią gyventojų kaitą – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Tauragės rajono savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 37 803 gyventojai, tai yra 487 gyventojais (1,3 proc.) mažiau nei 2019 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Tauragės rajono savivaldybėje sumažėjo 2 985 gyventojais (7,3 proc.).

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

³ Ibid.

⁴ Ibid.

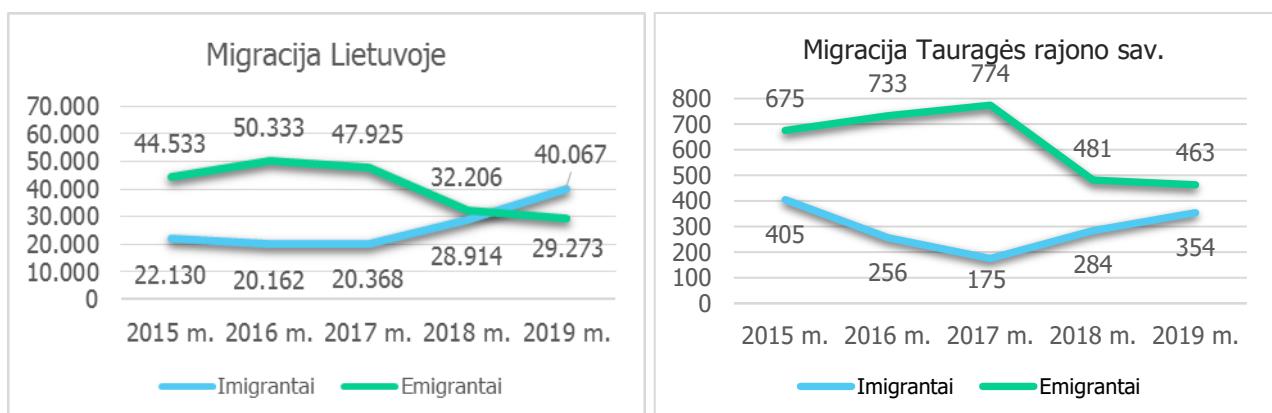
⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. Tauragės rajono savivaldybės miestuose gyveno 22 942 (60,69 proc.), o kaimiškoje dalyje – 14 861 gyventojas (39,31 proc.). 2019 m. pradžioje gyventojų tankis Tauragės apskrityje – 20,8 žmogaus viename kvadratiname kilometre, o Tauragės rajono savivaldybė apgyventa tankiau – 32,1 žmogaus viename kvadratiname kilometre.

▼ 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Tauragės rajono savivaldybėje migracijos saldo 2015–2019 m. laikotarpiu išliko neigiamas. Šis rodiklis pagerėjo, nes iš savivaldybės 2019 m. emigravo 463 asmenys (3,7 proc. mažiau nei 2018 m.). Tauragės rajono savivaldybėje didėja imigrantų skaičius (2019 m. – 70 asmenų daugiau nei 2018 m.).

▼ 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartą augimą.⁹ Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁰, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2019 m. augo 3,9 proc. Lietuvos ekonomikos augimą labiausiai skatinė namų ūkių vartojimas ir investicijos. Didelis atlyginimų kilimas ir nedidelis infliacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.¹¹

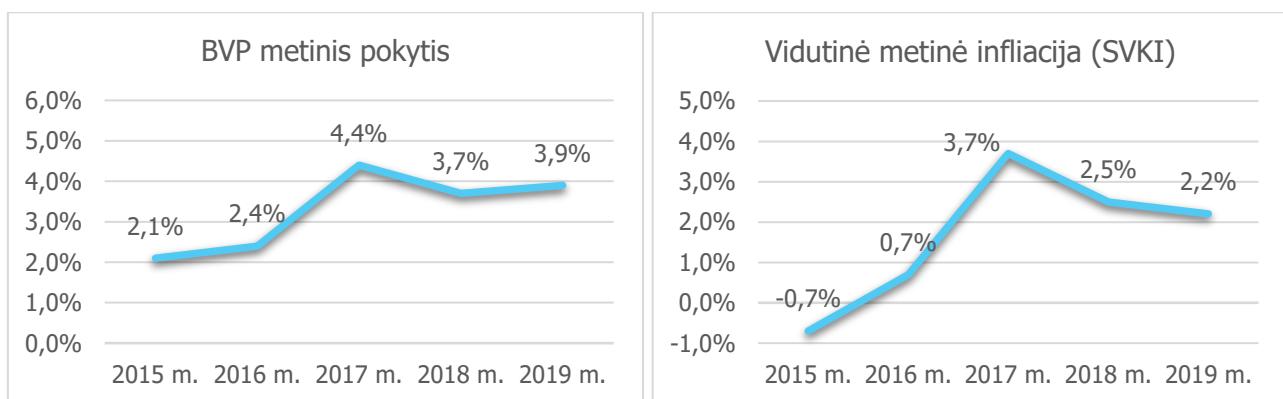
⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁸ *Ibid.*

⁹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

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

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

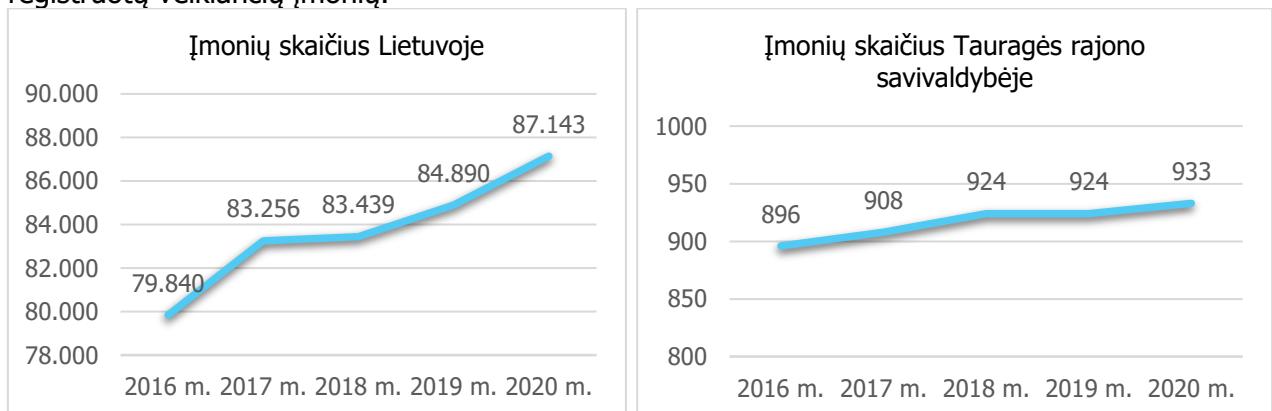


2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹²

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiajai 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.¹³

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁴, 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., 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 pradžioje¹⁵

Įmonių skaičius Tauragės rajono savivaldybėje pastaraisiais metais padidėjo 9 įmonėmis. 2020 m. pradžioje buvo įregistruotos 933 įmonės, o prieš metus – 924. Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės, kuriose dirba iki 9 darbuotojų, tokų įmonių net 763, kas sudaro

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

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

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

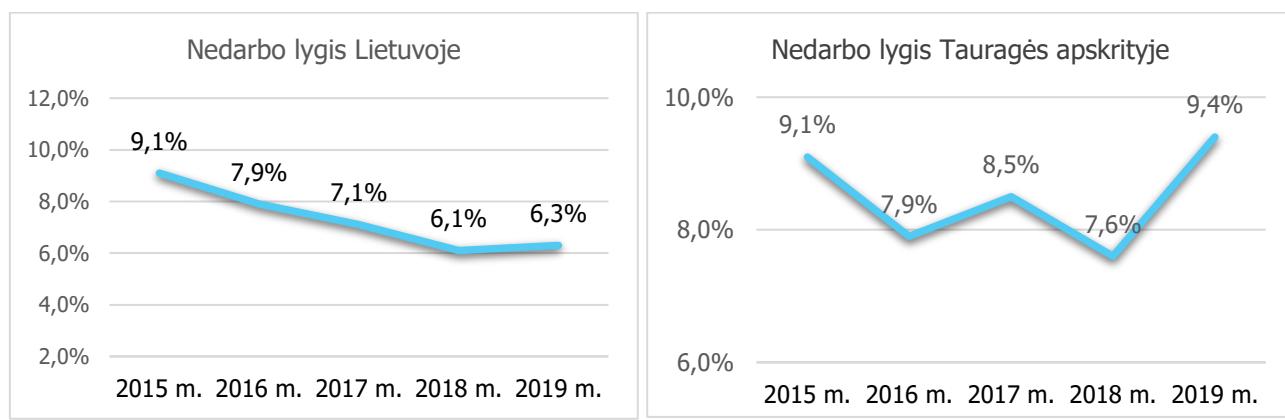
¹⁵ Ibid.

81,78 proc., 139 (14,90 %) įmonėse dirba 10–49 darbuotojai, 23 (2,47 %) įmonėse dirba 50–99 darbuotojai, 6 (0,64 %) įmonėse dirba 100–249 darbuotojai. Rajone veiklą vykdo 2 ūkio subjektai (0,21 %), kuriuose dirba nuo 250 iki 499 darbuotojų Tauragės rajono savivaldybėje veikiančiose įmonėse dirba 8 198 darbuotojai.

▼ 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniai punktais – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.¹⁷



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

Tauragės apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁹, nedarbo lygis Tauragės apskrityje per metus padidėjo 1,8 procentinio punkto nuo 7,6 proc. 2019 m. iki 9,4 proc. 2019 m. Tauragės apskrityje buvo 43,4 tūkst. užimtuų ir registruota 5 160 bedarbių. Pagal ekonominės veiklos rūšis gyventojų užimtumas pasiskirstęs taip, kad žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje dirba 8,3 tūkstančiai, mažiau pramonėje – 7,4 tūkstančiai ir statyboje – 3,6 tūkstančiai, o daugiausia dirbančių yra paslaugų srityje – 24,1 tūkstantis gyventojų.

▼ 2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²⁰, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2019 m. pabaigoje buvo 6 502 Eur arba 6,7 proc. didesnės nei prieš metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota

¹⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁷ Ibid.

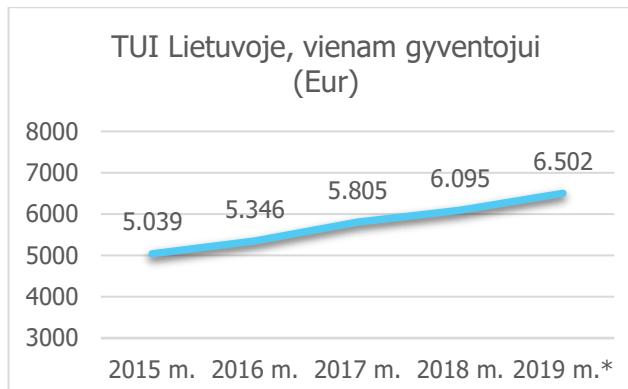
¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

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 pabaigoje²¹

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Tauragės rajono savivaldybėje TUI sudarė 902 Eur vienam gyventojui, tai žymiai daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 571 Eur. 2018 m. pabaigoje sukauptos tiesioginių užsienio investicijos (TUI) Tauragės apskrityje 49,56 mln. Eur, iš jų Tauragės rajono savivaldybėje – 34,55 mln. Eur.

2018 m. pabaigoje TUI Tauragės apskrityje buvo 20,0 mln. eurų didesnės nei praėjusiais metais tuo pačiu laikotarpiu ir nors, vertinant absolūčiais skaičiais tai nebuvo didžiausias TUI srautas 2018 m. tarp apskričių (8-a vieta, aplenkiant Utenos ir Šiaulių apskritis), tačiau santykine išraiška – sparčiausias (paaugo net 67,8%).²²

Tauragės apskrityje daugiau nei pusė (67 %) visų investicijų teko apdirbamosios gamybos sektoriui (iš jų 21,5 % – tekstilės gaminių gamybai, drabužių siuvimui, odos ir jos dirbinių gamybai, 12,1 % – guminių ir plastikinių gaminių ir kitų nemetalinių mineralinių produktų gamybai). Daugiau nei pusė (56 %) visų TUI srautų atkeliaavo iš Norvegijos (15,6 %), Danijos (15,3 %), Nyderlandų (13,7 %) ir Vokietijos (11,3 %).²³

Tauragės rajono savivaldybės strateginio plėtros plano vienas iš prioritetų yra kurti palankią aplinką investicijų pritraukimui, verslo plėtrai, didinant savivaldybės teritorijos konkurencingumą. Kurti patrauklias gyvenimo sąlygas, didinant viešųjų paslaugų teikimo kokybę ir prieinamumą. Urbanistinės plėtros ir viešosios infrastruktūros gerinimas Tauragės rajone vyksta nepertraukiama ir yra susijęs su besikeičiančiomis ekonominėmis ir socialinėmis sąlygomis, nes didėja gyventojų pragyvenimo lygis.

²¹Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

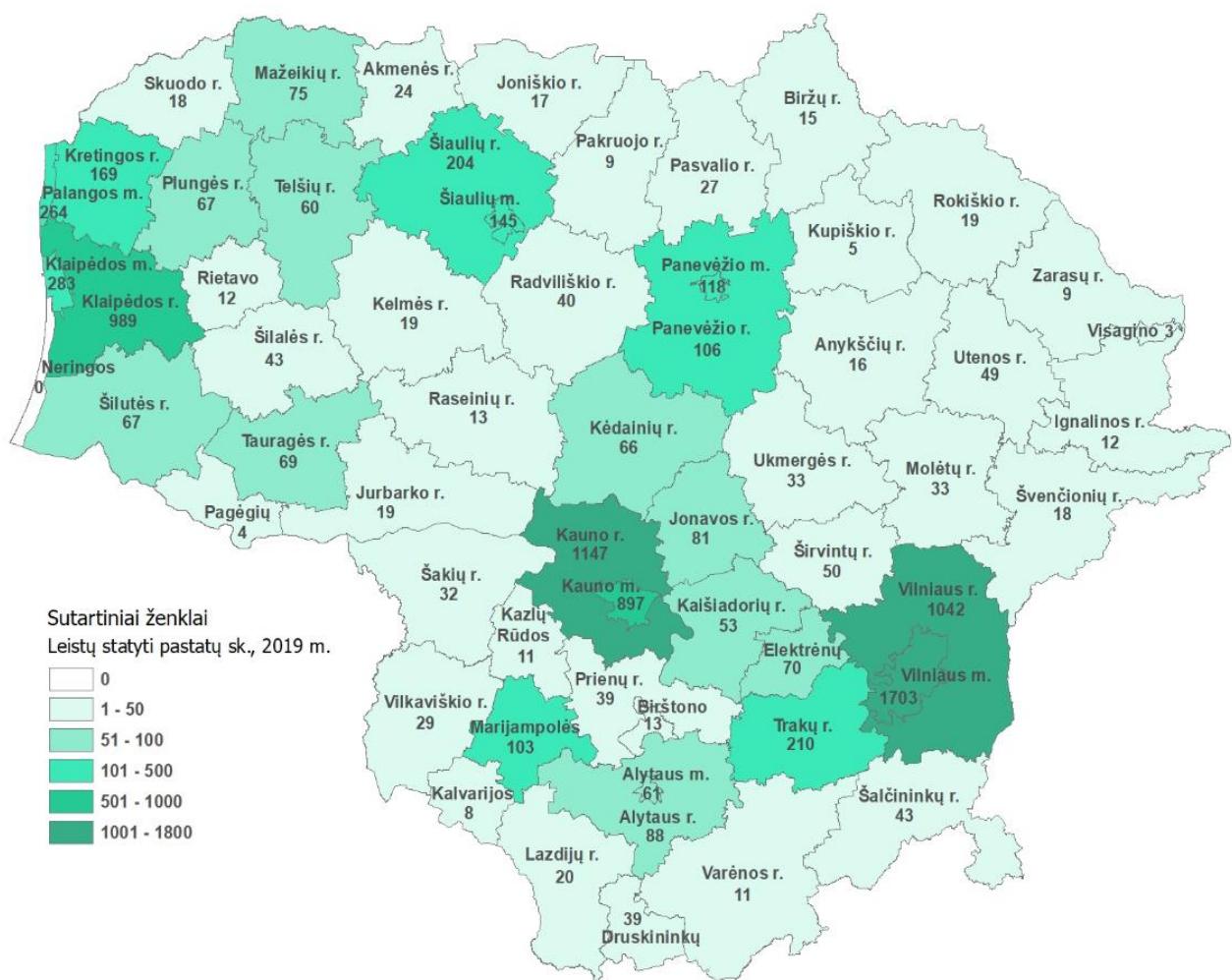
* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

²² VŠĮ „Versli Lietuva“ Tauragės apskrities ekonomikos struktūra ir raida. Regioninės ekonomikos apžvalga. 2020 m. birželis.

²³ Ibid.

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 individualius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamujų pastatų bėdrosis 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



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁶

Tauragės rajone 2019 m. iš viso leista statyti 69 naujus pastatus, iš jų 53 gyvenamuosius ir 16 negyvenamujų pastatų.

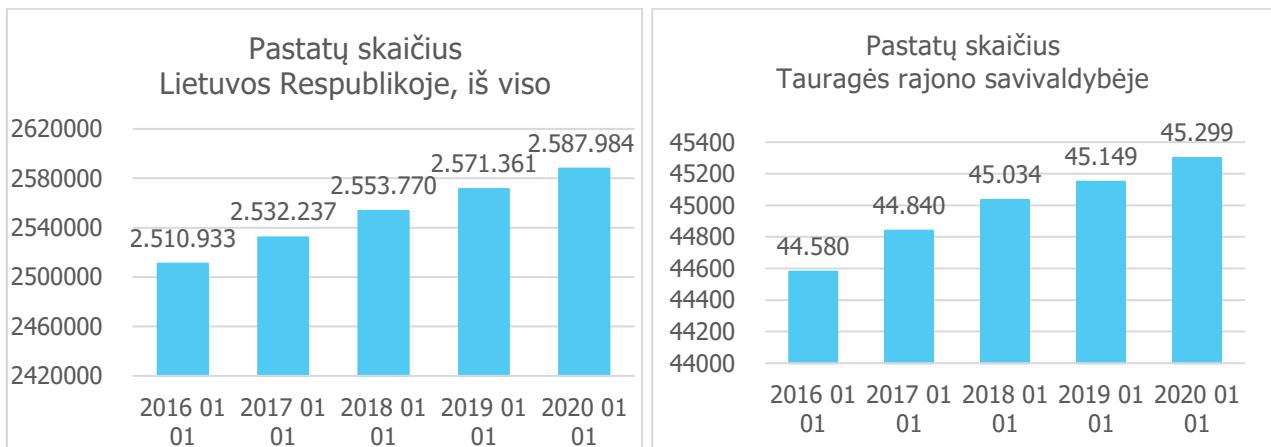
²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid.

2.9. Statinių statistiniai duomenys

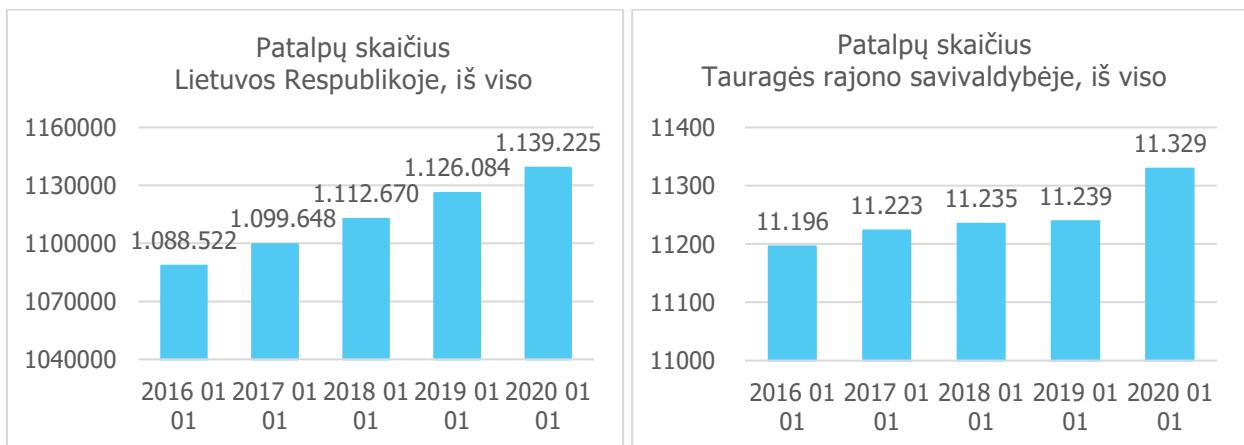
Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir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



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²⁷

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Tauragės rajono savivaldybėje buvo įregistruota 45 299 pastatai, tai yra 150 pastatų (0,33 proc.) daugiau nei prieš metus ir 719 pastatų (1,61 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 194 pastatai (0,26 proc.) fiksuojamas 2019 m. pradžioje, didžiausias – 260 pastatų (0,58 proc.) – 2017 m. sausio 1 d.

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

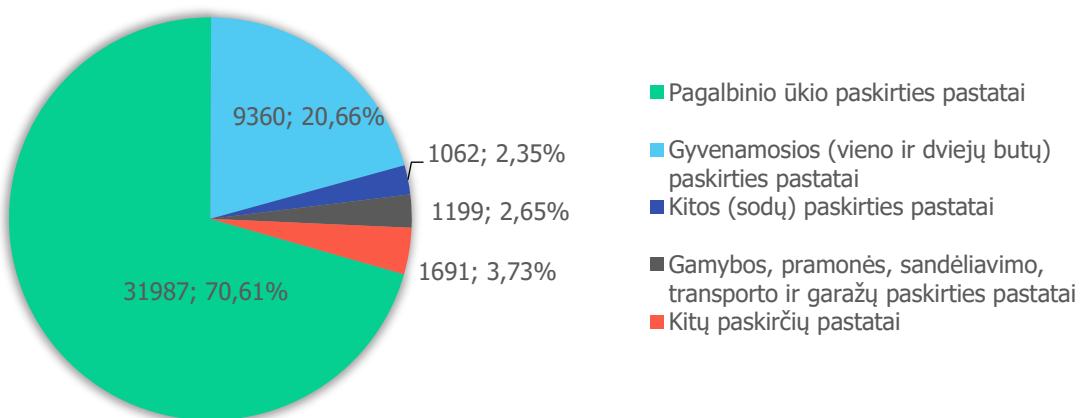


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁸

²⁷ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

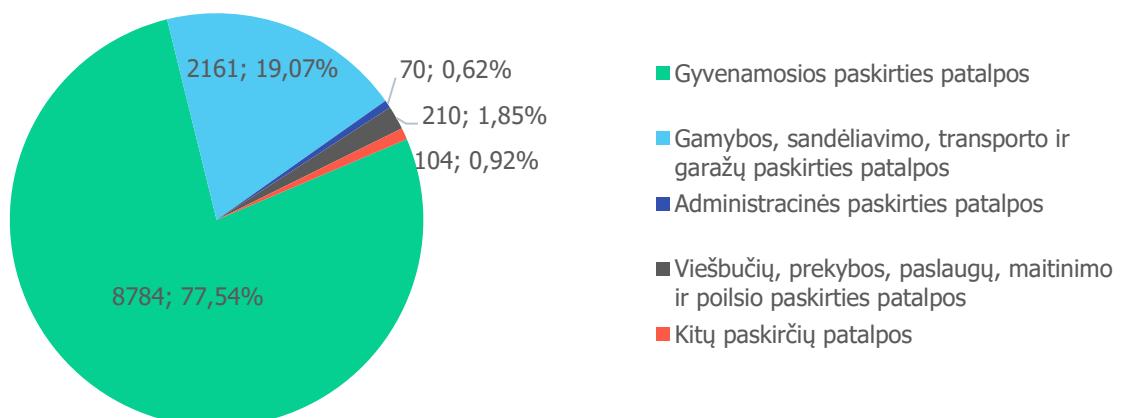
²⁸ Ibid.

Registrų centro duomenimis, Tauragės rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruota 11 329 patalpos, tai yra 90 patalpų arba 0,8 proc. daugiau nei prieš metus ir 133 patalpomis (1,19 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Tauragės rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁹

Registrų centro duomenimis, Tauragės rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 31 987 (tai sudaro 70,61 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 9 360 (20,66 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 1 062 (2,35 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 199 (2,65 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 1 691 (3,73 proc.), iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 268 (0,59 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 322 (0,71 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų - daugiabučių) paskirties pastatų – 548 (1,21 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 250 (0,55 proc.), administracinės paskirties pastatų – 147 (0,32 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 98 (0,22 proc.), gyvenamosios (jvairiomis socialinėmis grupėmis) paskirties pastatų – 33 (0,07 proc.), gydymo paskirties pastatai – 25 (0,06 proc.).

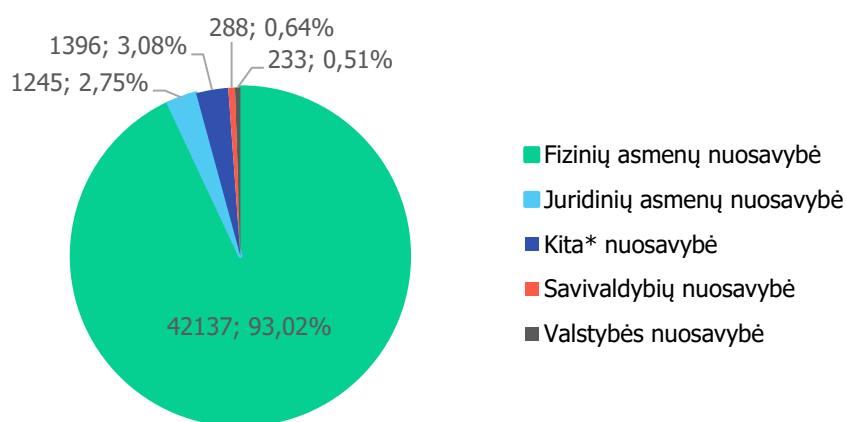


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Tauragės rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.³⁰

²⁹ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

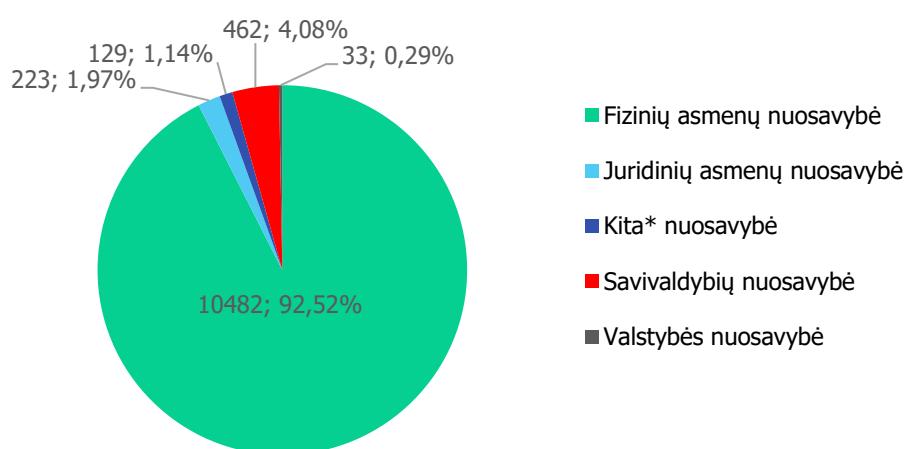
³⁰ Ibid.

Registrų centro duomenimis, Tauragės rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota butų ir gyvenamuju patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 8 714 (76,92 proc.), gyvenamosios (gyvenamuju patalpų) paskirties patalpų – 11, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 59, tai sudaro 8 784 (77,54 proc.) visų įregistruotų patalpų. Negyvenamuju patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota – 2 161 (19,07 proc.), administracinės paskirties patalpų – 70 (0,62 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 210 (1,85 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Nedidelę dalį sudaro kitų paskirčių patalpos – 104 (0,92 proc.), tai – specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 59 (0,52 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 7 (0,06 proc.), gydymo paskirties patalpos – 35 (0,31 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 3 (0,03 proc.).



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

Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Tauragės rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 42 137 arba 93,02 proc. visų įregistruotų (45 299) pastatų; juridiniams asmenims – 1 245 pastatai (2,75 proc.), valstybės nuosavybė – 233 pastatai (0,51 proc.), savivaldybių nuosavybė – 288 pastatai (0,64 proc.), kita* nuosavybė – 1 396 pastatai (3,08 proc. visų įregistruotų pastatų).



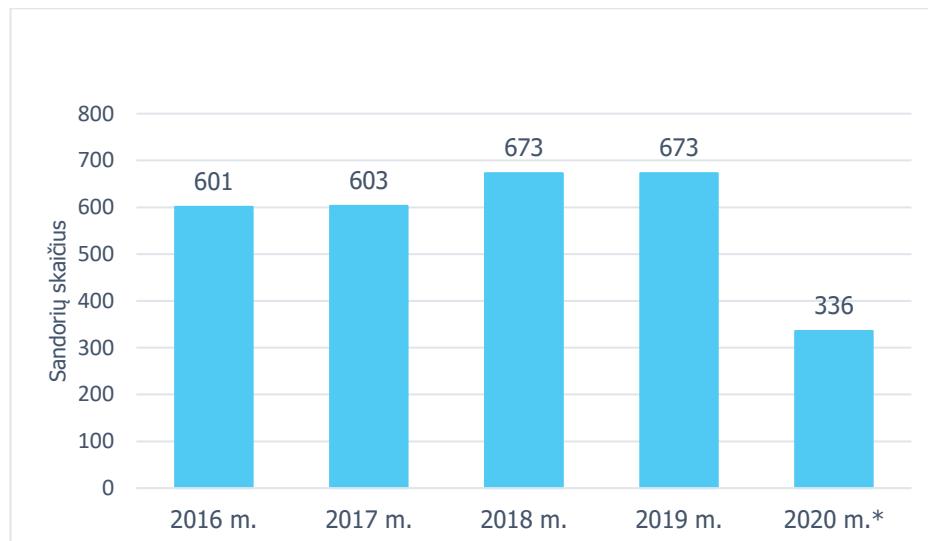
2.14 pav. Patalpų Tauragės rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.³²

³¹ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

³² Ibid.

Registrų centro duomenimis, patalpos Tauragės rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 10 482 patalpos (92,52 proc.), juridiniams asmenims – 223 patalpos (1,97 proc.), valstybės nuosavybei – 33 patalpos (0,29 proc.), savivaldybių nuosavybei – 462 patalpos (4,08 proc.), likusių dalį – 129 patalpas (1,14 proc. nuo visų įregistruotų patalpų 11 329) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita* nuosavybės teise.

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2016–2020* m. Tauragės rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**³³

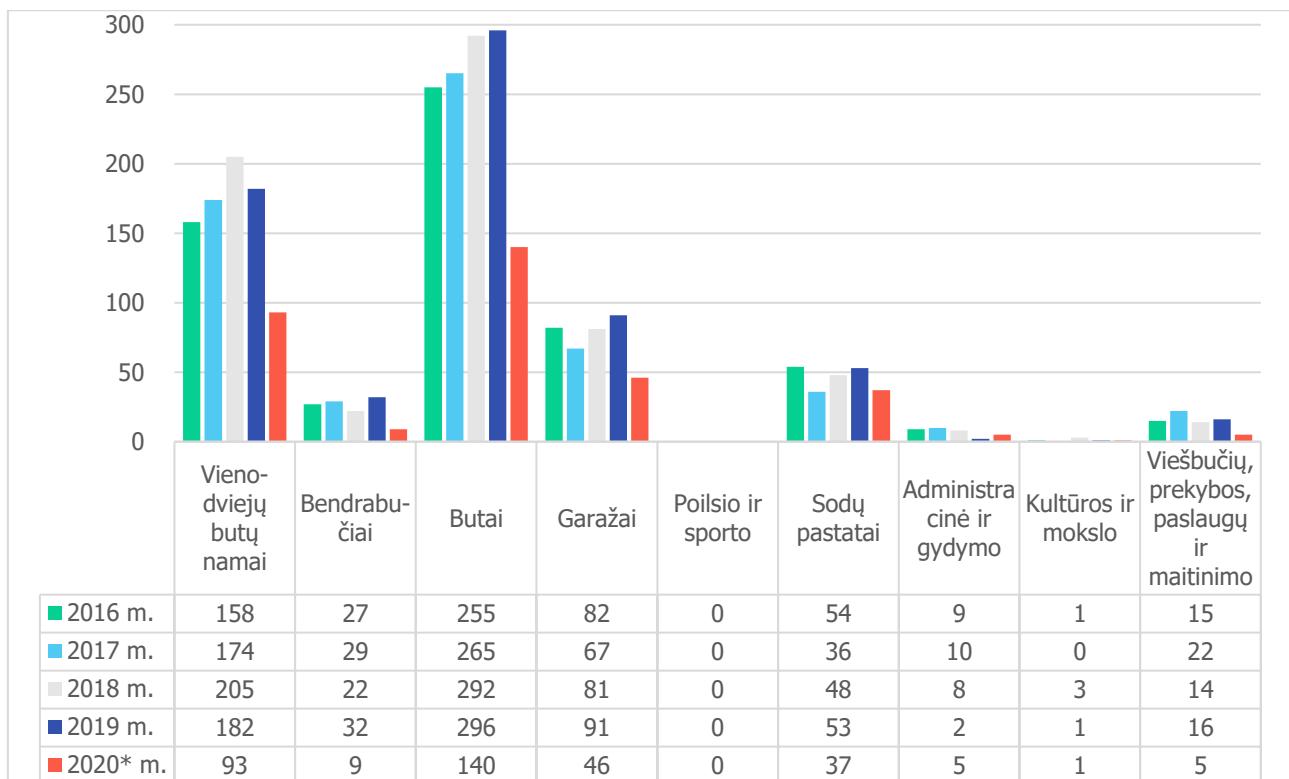
Tauragės rajono savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2018 ir 2019 metais (po 673). Pardavimų skaičius nuo 2016 m. didėja. 2016 m. buvo įregistruota 601, 2017 m. – 603, 2018 m. – 673, 2019 m. – 673, 2020* m. – 336 sandoriai. 2020*m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

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

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

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

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



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

Tauragės rajono savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu iš viso perleisti 2 886 nekilnojamojo turto objektai. Tauragės rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais daugiausia parduodama butų, kas sudaro 43,22 proc. visų pardavimų. Antroje vietoje paklausiausi vieno–dviejų butų namai, jų per visą laikotarpį parduota 28,15 proc. Garažų parduota 12,84 proc. lyginant su visais pardavimais savivaldybėje. Administracinės ir gydymo, bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių sandorių skaičius išlieka ne itin aukštas, siekia 1,23 proc. ir 2,43 proc. visų sandorių. Visai nebuvo sandorių susijusių su poilsiu ir sportu. Padidėjo bendrabučių paklausa, įvyko 4,02 proc. sandorių, o kultūros ir mokslo paskirties pastatų pardavimų – 0,21 proc. Sodų pastatų pardavimas beveik nesikeičia – sudaryta 7,92 proc. visų pardavimų savivaldybėje. Lyginant 2018 ir 2019 metus sandorių skaičius šiek tiek padidėjo, ypač sodų pastatų – 48 ir 53 vienetai. 2019 m. viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties parduotų pastatų skaičius padidėjo tik 2 vienetais, lyginant su 2018 m. 2018 metais 3 objekta buvo parduoti kultūros ir mokslo paskirties grupės, o pastaraisiais metais įvyko tik vienas sandoris. 2020* m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas sausio – liepos mėnesiais, todėl su ankstesniu metu pardavimais nėra lygintinas.

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

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

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

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirčių grupė masiniams vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.) Gyvenamoji (2 butų past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų) Gyvenamoji (butų)	Butai	Lyginamasis metodas
3.	Gyvenamoji (įv. 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 (anologo) pardavimo kaina;
 PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiamą).

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

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

- čia r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamaji turtą masinio vertinimo būdu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

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

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

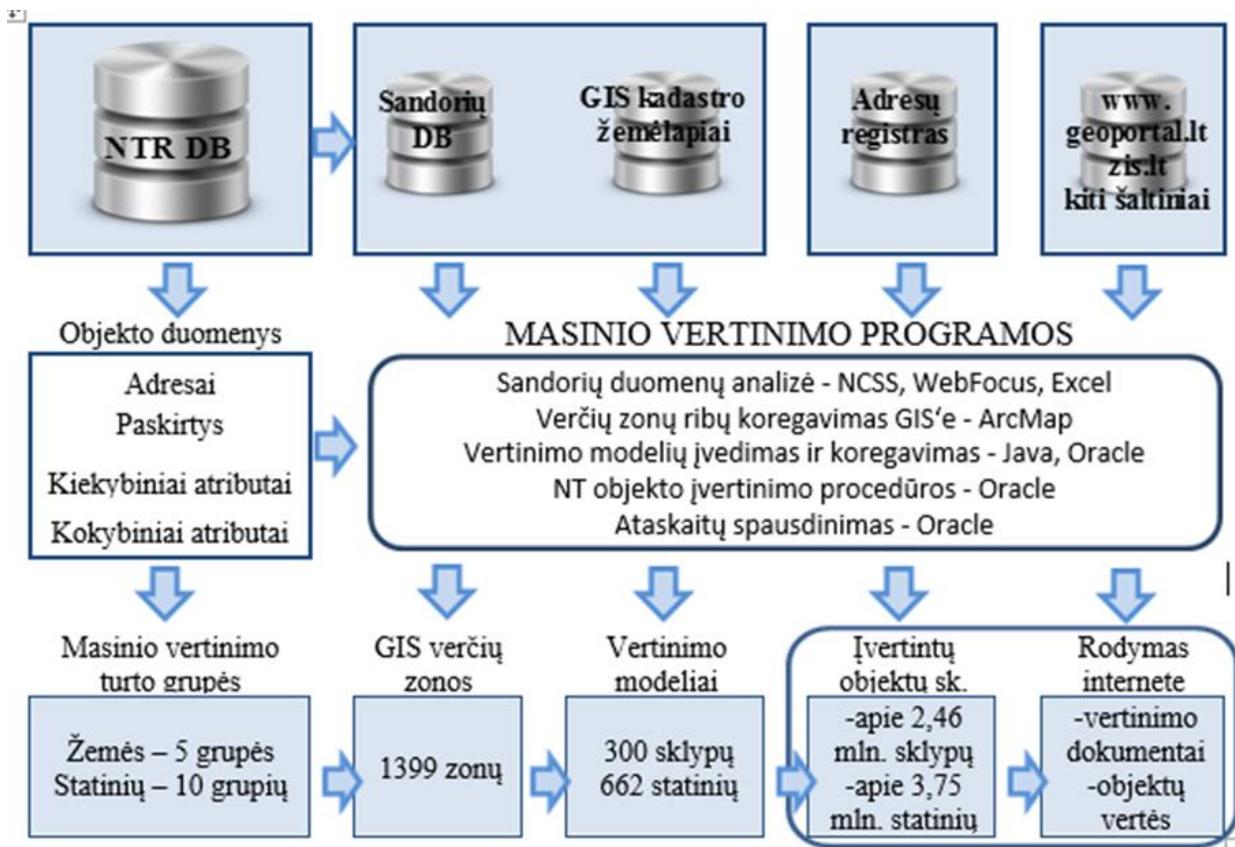
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

▼ 3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisykliės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonoje apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro rodiklius.* Vertinimo modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, taikant tiek lyginamąjį, tiek pajamų metodus, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

1. aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
2. žemės sklypo nuosavybės formos ir fizinių savybių;
3. nekilnojamojo turto valdymo formos;
4. nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo 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.

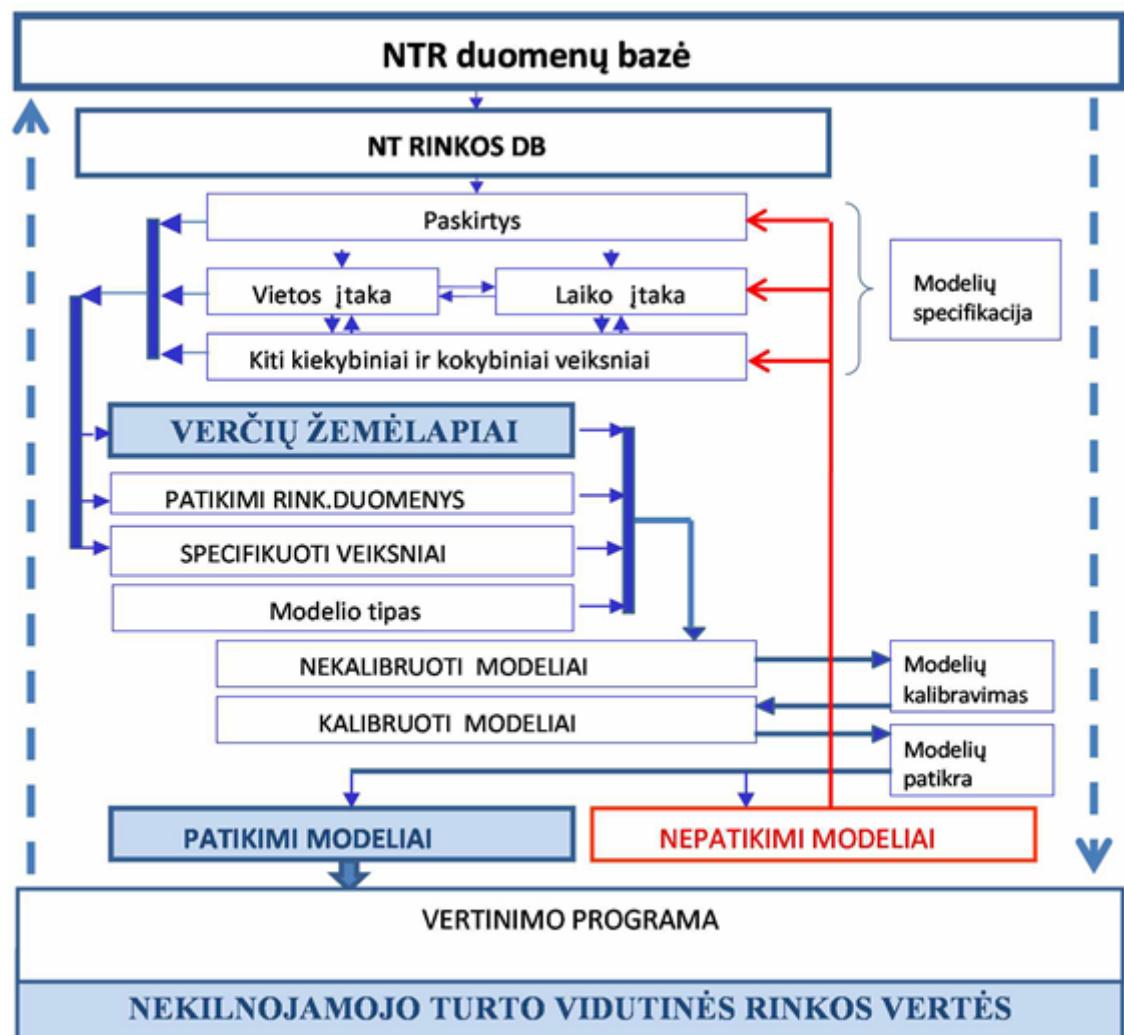
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 taisykliės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyste.

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

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

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;
 X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji;
 p – nepriklausomų kintamujų skaičius;

b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamuju koefficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. *Modelio kalibravimas* – koefficientų 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 koefficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

Modelių patikra. Nustačius koefficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Modelis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koefficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koefficiente, variacijos koefficiente 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 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 kintamuju 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 neesminiu priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys virsta funkciu. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

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

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

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

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

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

čia \hat{S}_i – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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 nuomas 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 taikomos rinkos modeliavimas arba ekspertinis vertinimas.

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Tauragės rajono savivaldybės teritorijoje 2016–2020* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta vieno–dviejų butų namų ir butų sandorių, atitinkamai 815 ir 1267 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo bei pagalbinio ūkio patalpų paskirčių grupių objektų sandorių.

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

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai	815	1	1061	191	168	145
Butai	1267	3	1623	404	227	404
Bendrabučiai	124	19	721	268	160	258
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	68	1	1935	300	410	140
Administracinė ir gydymo	29	17	1148	324	326	198
Garažai	357	4	435	65	39	59
Kultūros ir mokslo	5	9	58	33	22	34
Poilsio ir sporto	–	–	–	–	–	–
Sodų pastatai	227	3	942	133	109	105
Pagalbinio ūkio pastatų	2547	1	83	7	6	5
Patalpų	1	20	20	20	–	20

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

Vadovaujantis Nekilnojamomojo turto vertinimo taisyklių 6 p., nekilnojamomojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamomojo turto verčių zonomis 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 nekilnojamomojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2020 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

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

Porinė pardavimų analizė. Atnenkami nekilnojamomojo turto analogiškų objektų pardavimai, 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 pašalinia 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.

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

▼ 4.4. Vietos įtakos įvertinimas

▼ 4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

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

Nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiai veiksnių 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.).

Tauragės rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio zemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių žemėlapiio ir verčių aptarimo metu.

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

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

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

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

3. *Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamujų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių 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 atliki verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonas*; žemėlapje identifikavus pageidaujamą vietą.

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

▼ 4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaškinimas

Tauragės rajono savivaldybėje sudarytos 19 verčių zonas, iš kurių rajono centre – 6, likusioje savivaldybės teritorijoje – 13.

50.1.1 verčių zona. Centrinė miesto dalis, kurioje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybinės administracinės institucijos, prekybos ir paslaugų centralai, turgūs, bankų skyriai ir padaliniai, medicinos įstaigos, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Joje nekilnojamojo turto ploto vieneto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su kainų lygiu gretimose teritorijose.

50.1.2 verčių zona. Vietovė su priemiestinėmis vietovėmis išsidėsčiusi dešinėje Jūros upės pusėje, toliau nuo miesto centro. Ši zona sudaryta vadovaujantis nekilnojamojo turto pardavimo kainomis, kurių lygis yra žemesnis lyginant su 50.1.1 verčių zona. Zonai būdingas užstatymas individualiaisiais vieno-dvieju butų gyvenamais namais, yra daugiabučių namų, įvairios parduotuvės, veikiančios įmonės ir centralai.

50.1.3 verčių zona. Didelę teritorijos dalį užima Tauragės miesto pramoninis rajonas. Tai pietinė miesto regiono dalis, apie 1 km nutolusi nuo tankiausiai apgyvendintos teritorijos – Žalgirių mikrorajono, šalia geležinkelio linijos. Šioje zonoje gerai išvystytas gatvių tinklas, inžineriniai tinklai, įsisavinti aptleisti, apžėlę krūmais sklypai, nutiesti šaligatviai. Yra įkurtas Tauragės industrinės parkas (TIP) su geležinkelio atšaka. TIP yra patraukli pramoninė vieta, turinti daugiau nei 100 000 kv. m ploto pramoninių patalpų, paruoštų verslui ir skirtų plėtrai. Industrinės parkas siūlo pramoninių patalpų nuomą ir pardavimą. Veikia nemažai įmonių, iš kurių didžiausios būtų AB „Vilkaviškių pieninė“ ir AB „Tauragės grūdai“. Gyvenamujų namų valdos su mažais žemės sklypais, namai senesnės statybos, jų nedaug, įskūrė prie geležinkelio ar kitų gamybinių zonų, kur veikia triukšmas ir užterštumas. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų lygis, negu gretimose 50.1.4 ir 50.1.6 zonose, todėl ji išskirta iš atskirų verčių zonų.

50.1.4 verčių zona. Ši zona apima likusią Tauragės miesto dalį, kuri nepatenka į Beržės ir Šemetiškių rajono dalį (50.1.5 verčių zona), Jovarų rajoną (50.1.6 verčių zona), Pramonės rajoną (50.1.3) su priemiestinėmis vietovėmis. Tai dalis Senamiesčio, dalis Šemetiškių rajono, Aerodromo rajonas, Žalgirių mikrorajonas [su priemiestinėmis vietovėmis]. Daugiabučių namų rajonas Žalgiriai, kur namai, daugiausia blokiniai, statyti 1970-1996 metais, yra ir plytiniai. Aerodromo rajone vyrauja mišrus užstatymas: vieno-dvieju butų gyvenamieji namai persipynę su daugiaaukščiais bei visuomeninės paskirties statiniais. Komercinės paskirties žemės sklypai 50.1.4 verčių zonoje daugiausia išsidėstę prie magistralės Ryga–Šiauliai–Kaliningradas (Dariaus ir Girėno g.), Gedimino ir Šilalės gatvių. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu miesto centre (50.1.1 zona), todėl ji išskirta iš atskirų verčių zonų.

50.1.5 verčių zoną sudaro Beržės ir Šemetiškių rajonai su priemiestinėmis vietovėmis. Beržės rajonas užstatytas šiuolaikiniai individualiaisiais gyvenamaisiais namais su gan erdviais 10 – 12 arų sklypais, pasižymintis gan aukštomiškais kai kurių nekilnojamojo turto grupių kainomis. Šioje zonoje vyrauja sodybinis užstatymas. Dariaus ir Girėno gatvė, kertanti miestą iš rytų į vakarus, tai koridorius jungiantis Beržės ir Šemetiškių rajonus, kartu yra ryški kompozicinė ašis apie kurią yra susiformavę arba formuoja komerciniai objektai ar pan. Pagal Tauragės miesto urbanistinės plėtros planą intensyvi plėtra vyksta Šemetiškių rajone, nes strategiškai patogi vieta plėtrai, mažiausiai sąnaudų reikalauja šios teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais, prijungiant prie esamų miesto gatvių tinklo.

50.1.6 verčių zona. Jovarų rajonas, išsidėstęs pietvakarinėje miesto dalyje, toliausiai nuo miesto centro nutolęs, ramus, tvarkingas, bet žemesnėmis kainomis pasižymintis gyvenamasis rajonas, lyginant su 50.1.4 ar 50.1.5 verčių zonomis. Pietine riba praeina geležinkelis, žemės sklypai gan nedidelį 6–8 arai, namai mūriniai 1970–1990 m. statybos. Komercinės ir pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypų nedaug, nėra ūkinės veiklos, turtas turi mažesnę rinkos vertę, negu pramoniniame rajone (50.1.3).

50.2 verčių zona. Priemiestinė zona, susiliejusi su miesto 50.1.2 zona, turinti tolygiai išvystytą infrastruktūrą ir paslaugų tenkinimo sferą. Tai į pietvakarių nuo Tauragės miesto, dešiniajame Jūros upės krante įsikūrusios gyvenvietės Butkeliai, Taurai, Taurų dvaro kaimas ir Tarailiai. Didžiausią teritorijos dalį užima gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, bet yra ir daugiaubučių namų rajonas – Tauragės dvaras kaime. Dauguma šių pastatų rekonstruoti, modernizuoti. Šioje zonoje, lyginant su miestu, vyrauja didesni gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Taurų ir Tarailių kaimuose sparčiai vyksta naujų gyvenamųjų namų statybos, kurios numatytos pagal bendrajį planą. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis nekilnojamomo turto kainų lygis negu gretimoje miesto zonoje (50.1.2), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.3 verčių zona. Zona, apimanti priemiestinius kaimus, kur geras susisiekimas su miestu, geri kelialai, gyvenvietėse išvedžiotos komunikacijos: komunaliniai nuotekų ir vandentiekio tinklai. Daug privačių gyvenamųjų senos ir naujesnės statybos sodybų, yra ir daugiaubučių namų. Šioje zonoje, lyginant su 50.2 zona, didesni gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų išmatavimai, patraukli gamtinė aplinka. Dėl to čia fiksuojamas žemesnis nekilnojamomo turto kainų lygis negu gretimose teritorijose (50.1.2, 50.11), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.4 verčių zona. Zonuojant Tauragės rajono savivaldybės teritoriją, Skaudvilės miestas išskirtas į atskirą 50.4. verčių zoną, kadangi šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamomo turto kainų lygis negu gretimoje teritorijoje (50.9 zona). Skaudvilė įsikūrusi kairiajame Ančios upės krante, prie kelio Tauragė–Šiauliai, 26 kilometre. Mieste yra gimnazija, ambulatorijos, bažnyčios, prekybos centrai. Veikia kelios nedidelės įmonės. Miestas gražėja, rekonstruojami seni pastatai, statomi nauji. Nagrinėjant pirkimo pardavimo sandorius, daugiausia užfiksuota gyvenamojo būsto sandorių.

50.5 verčių zona. Zona apima visą Batakių miestelį, Batakių, Šiaudinės ir Čiuteikių kaimus, kurie sudaro vientisą vietovę su vienodai išvystytą infrastruktūrą, kas nekilnojamomo turto daro aktyvesnę ir brangesnę negu likusioje savivaldybės dalyje (50.9 verčių zona). Batakių miestelis įsikūręs ant Ančios upės kranto su užtvanka, tai seniūnijos centras. Vyrauja smulkūs, nespecializuoti ūkiai.

50.6 verčių zona. Zona apima visą Gaurės miestelį, Gaurės ir Gauraičių kaimus, kurie sudaro vientisą vietovę su vienodai išvystytą infrastruktūrą. Ramios Šešuvies upės vingy, jau daugiau, kaip penkis šimtus metų gyvuoja Gaurės miestelis. Šioms vietovėms būdingi tokie kriterijai: nedidelis kaimo gyventojų tankumas, mažai darbingo amžiaus žmonių užimta žemės ūkyje, miškininkystėje. Jaunesnio amžiaus gyventojai perka namų valdas, nes jos pigesnės negu mieste ar priemiestyje, o dirba Tauragės mieste. Tokiu būdu šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamomo turto kainų lygis negu aplinkui esančioje teritorijoje (50.9 zona), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.7 verčių zona. Zona apima visą Žygaičių miestelį, esantį prie kelio Tauragė – Vainutas – Šilutė, 21 kilometre, ant Ežeruonos upės kranto. Geras susisiekimas su savivaldybės centru Taurage. Yra keli stambesni ūkininkų ūkiai, o kiti smulkūs, nespecializuoti ūkiai. Aktyvi kaimo bendruomenė. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamomo turto kainų lygis negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.8 verčių zona. Zona apima visą Pagramančio miestelį, esantį pusiaukelėje tarp Tauragės (15 km) ir Šilalės (16 km). Jis randasi Pagramančio regioniniame parke Akmenos upės slėnyje. Gražus kraštovaizdis, bet miestelio plėtojimą riboja įvairūs draudimai ir ribojimai, taikomi regioninių parkų teritorijoms. Geras susisiekimas su savivaldybės centru Taurage, todėl nemažai gyventojų važinėja dirbtį į šį miestą. Aktyvi miestelio bendruomenė labai gražiai tvarkosi savo teritorijoje. Veikia kelios nedidelės įmonės užsiimančios medienos apdirbimu, baldų gamyba. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamomo turto kainų lygis, negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.9 verčių zona. Zona apima visą likusią Tauragės rajono savivaldybės dalį. Šioje zonoje užfiksuotas žemiausias nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, todėl ji apjungta į atskirą verčių zoną. Tokią rinkos konjunktūrą šioje zonoje suformavo nepakankamas infrastruktūros išvystymas, kaimiskų vietovių blosesnis susisiekimas su centru – Tauragės miestu, gyventojų demografiniai procesai, smarkiai mažėja gyventojų iki 50 žmonių turinčiose gyvenvietėse. Vyrauja smulkus ūkis. Toliau plečiamas vėjo jégainių parkas vakarinėje rajono dalyje, kuris šioje verčių zonoje gana didelis.

50.10 verčių zona. Zona apima visą Mažonų kaimą Tauragės rajone, į šiaurės rytus nuo kelio Mažeikiai–Tauragė, prie jo sankirtos su rajoniniu keliu. Seniūnijos centras Mažonai išsidėstę 3 km iki Jūros upės ir po 1,5 km nuo Šunijos bei Irtuonos upių. Mažonuose veikia kelios įmonės, parduotuvės, pradinė mokykla, biblioteka, kultūros namai. Nemaža dalis gyventojų dirba Tauragėje. Šis kaimas po truputį tampa užmiesčio gyvenviete, nes ūkininkaujančių tik apie 10 proc. visų kaimo gyventojų. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštėsnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu likusioje savivaldybės dalyje (50.9 zona), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.11 verčių zona. Atliekant sandorių analizę, kartu atsižvelgus į rajono savivaldybės specialistų pastabas, vadovaujantis Tauragės bendruoju planu, buvo nuspręsta dvi priemiesčio gyvenvietes – Papušynės ir Norkaičių apjungti į vieną verčių zoną. Ji apima priemiestinius Papušynės ir Norkaičių kaimus, kurie yra į šiaurę nuo miesto 0,3-2 km atstumu. Geras susisiekimas su miestu, geri kelialai, gyvenvietėse nutiestos komunikacijos: nuotekų šalinimo tinklai, komunalinis vandentiekis. Papušynės kaimas, nuo Tauragės į šiaurę gan plačiai išsidėsčiusi gyvenvietė – prasidedanti Tauragės medelynu ir besibaigianti miesto kapinėmis, apimantis kelis masivus. Papušynės kaime pastaraisiais metais vyksta daug privačių gyvenamujų namų statybų, yra nemažai dviaukščių senesnės statybos daugiabučių namų. Sandorių analizė parodo, kad šiuose kaimuose daug aukštėsnės nekilnojamojo turto kainos, negu toliau nuo miesto esančiuose miesteliuose ar likusioje teritorijos dalyje.

50.12 verčių zona. Zona apima visą Lauksargių kaimą, kuris yra prie kelio Ryga – Šiauliai – Tauragė – Karaliaučius, 9 km į pietvakarius nuo Tauragės miesto. Seniūnijos centras. Kaimas įsikūręs tarp Vilkos ir Jūros upių. Lauksargiai – kompaktiškai užstatytas kaimas. Lauksargiuose veikia pagrindinė mokykla, biblioteka, bendruomenės ir kultūros namai, ambulatorija. Šis kaimas po truputį tampa užmiesčio gyvenviete, todėl nekilnojamojo turto rinka aktyvesnė, negu aplinkiniuose kaimuose, priklausantiems 50.9 verčių zonai.

50.13 verčių zona. Zona apima Bernotiškės k., Joniškės k., Juodpetrių k., Lapurvio k., Leoniškės k., Molupio, Trakšeliškių ir Papušynės kaimų dalį. Joniškės ir Bernotiškės kaimai 7–11 km į šiaurės rytus nuo Tauragės miesto, išskiria aukštėsnėmis gyvenamujų teritorijų paskirties ir mėgėjų sodo žemės sklypų kainomis, nes aplink vaizdingos vietovės. Sodo žemės sklypuose, nekeičiant žemės sklypo paskirties, statomi nauji namai, rekonstruojami esami todėl, kad geras susisiekimas su Taurage, važinėja visuomeninis transportas. Šios zonas kaimai yra palei magistralę A12 Ryga–Šiauliai–Tauragė–Kalininkovas. Minėti kaimai randasi ramioje, patrauklioje gamtinėje aplinkoje, labai netoli nutolę nuo Tauragės miesto, todėl šiuose kaimuose daug aukštėsnės nekilnojamojo turto kainos, negu toliau nuo miesto esančiuose miesteliuose ar likusioje rajono savivaldybės dalyje.

50.14 verčių zona. Zona apima Mažonų seniūnijos Sungailiškių, Užbūdupio ir Ringių kaimus. Šie kaimai 5–10 km į šiaurę nuo Tauragės miesto, prie krašto kelio Mažeikiai–Plungė–Tauragė, išskiria aukštėsnėmis gyvenamujų teritorijų paskirties ir žemės ūkio žemės sklypų kainomis. Minėti kaimai randasi ramioje, patrauklioje gamtinėje aplinkoje, kaimų pakraščiais prateka Jūros upė. Ringių kaime įsikūręs ir veikia Pagramančio regioninio parko Lankytojų centras.

4.5. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksniių 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 veiksniių

(turto vertės ir nuomas kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas nejvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

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 vienetyų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.*

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

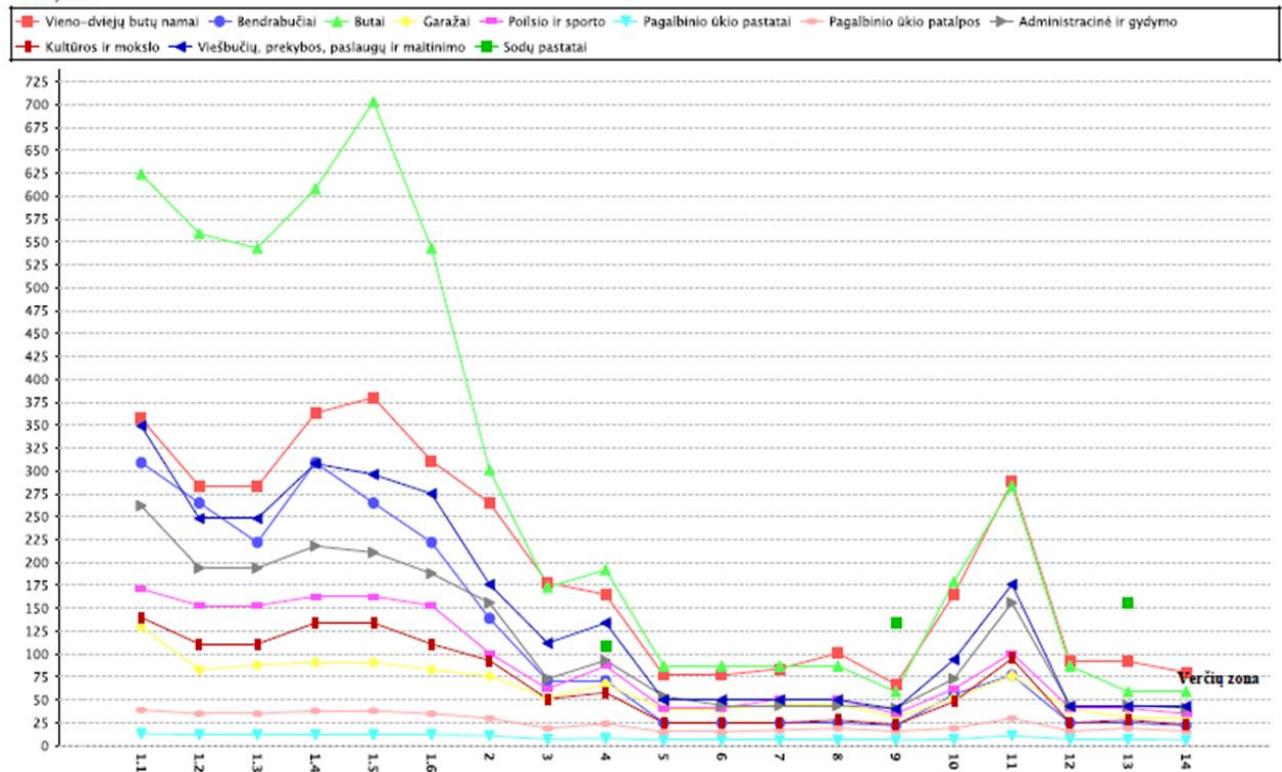
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

Tauragės rajono savivaldybės nekilnojamomo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

Tauragės r. sav.

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

Vertė, Eur



4.1 pav. Tauragės rajono savivaldybės nekilnojamomo 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 požiuriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir

atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Tauragės rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

▼ 5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

▼ 5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo 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 Nekilnojamojo 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 metodus 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.

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo 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.

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

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

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:
 $((BP \times (Užim \% / 100)) - (MokV \times (NTm \% / 100) + VRV \times (Drau \% / 100) + BP \times (Vald \% / 100) + BP \times (Remo \% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$

čia $BP = (\text{vid. nuomas vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$
 čia: $\text{vid. nuomas vertė} = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p};$
 X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji,
 b_0 – vidutinė (bazinė) nuomas kaina,
 b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų 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. Tauragės rajono savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Tauragės rajono savivaldybės pradinių nuomas duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomas kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mén.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	47	0,22	371,9	18,31	68,18	3,85
Administracinė ir gydymo	48	0,17	350	35,13	74,68	5,84

▼ 5.2.2. Rinkos duomenų patikra

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

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

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

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Tauragės rajono savivaldybė turi 19 verčių zonų, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomas kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomas vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

b_0 – konstanta,

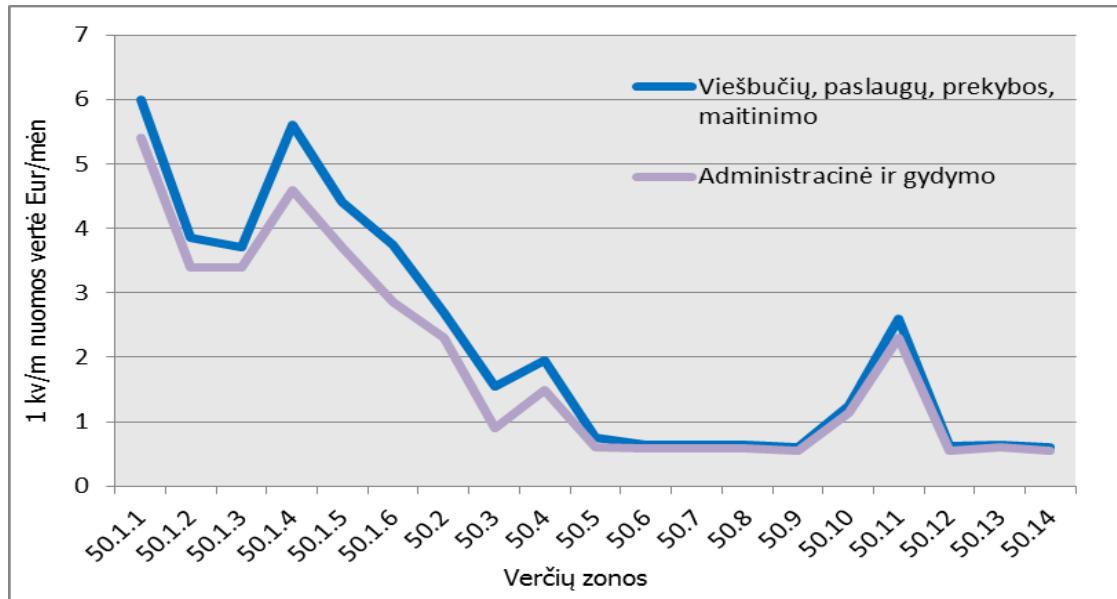
b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamujų koeficientai.

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

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

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

pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomas vertę, patikra pateikta 5.1 pav.



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

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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrujų nuomas pajamų ir išlaidų.

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

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

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

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrujų metinių pajamų. Tauragės rajono savivaldybėje nustatyta, kad

vertinamo komercinio naudojimo (prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) ir gydymo turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,2) = 0,8, o viešbučių ir administracinių turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Tauragės rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamojo turto mokesčis ¹	Administracinė ir gydymo	0,6
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,6
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. Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2019 m. balandžio 16 d. sprendimu Nr. T-150 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo 2020 metams“, nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 0,6 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokesčis = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,006.

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 apdraustą daiktų išigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtinges draudimo sumos nustatymo metodikas.

3. Turto valdymo išlaidos – 2 proc. bendryų 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, skirtų einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienų metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis 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, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant gryniasias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamomo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. Iš skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomas mokesčio dydis remiasi realiaja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamomo 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 metodui ir susietų investicijų metodui kapitalizavimo norma skaičiuojama, kai naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, labiau pagalbiniai, nes gaunama orientacinė kapitalizavimo normos reikšmė, kai rinkos duomenys nepakankamai patikimi.

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

$$r = Y_b + \sum DY_i$$

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

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

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

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

Tauragės rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Tauragės rajono savivaldybėje per metus įvykę nedaug komercinio naudojimo turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

Tauragės rajono savivaldybėje viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinių ir gydymo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2020-02-12	Tauragės r. sav.	Tauragė	Vytauto g. 70..80	Prekybos	49805	115,55	5339	10,84
2019-09-27	Tauragės r. sav.	Tauragė	J. Tumo-Vaižganto g.120..130	Maitinimo	15000	33,07	1487	9,90
2019-08-19	Šilalės r. sav.	Šilalė	V. Kudirkos g. 1..10	Prekybos	120000	371,72	12520	10,43
2020-05-26	Plungės r. sav.	Kuliai	Aušros g. 10..20	Viešbučių	3747	43,74	449	11,97
2020-04-15	Mažeikių r. sav.	Mažeikiai	Melioratorių g. 1..10	Prekybos	110000	336,82	10516	9,55
2020-02-06	Kretingos r. sav.	Kretinga	Šventosios g. 50..60	Maitinimo	41511	168,74	4604	11,09
2019-11-28	Kretingos r. sav.	Jokūbavas	Kretingos g. 1..10	Prekybos	6813	40,87	664	9,75
2019-08-22	Kretingos r. sav.	Darbėnai	Lakštingalų g. 1...10	Paslaugų	13203	102,08	1373	10,4
Kapitalizavimo norma priimama								10,00
2019-08-09	Šilalės r. sav.	Bytlaukis	Yžnės g. 1..10	Gydymo	4000	104,98	472	11,83
2020-07-01	Pagėgių sav.	Natkiškiai	Sodo g.10..20	Administracinė	3000	99,04	363	12,22
2019-08-22	Kelmės r. sav.	Gerletiškė	Gerletiškė 1	Administracinė	407	8,97	45	11,06
2020-01-08	Tauragės r. sav.	Tauragė	Dariaus ir Girėno g.1..10	Gydymo	250784	519,65	23201	9,25
2020-07-29	Marijampolės r. sav.	Marijampolė	Gedimino g. 10..20	Administracinė	5000	41,22	590	11,83
Kapitalizavimo norma priimama								11,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnoamojo 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.

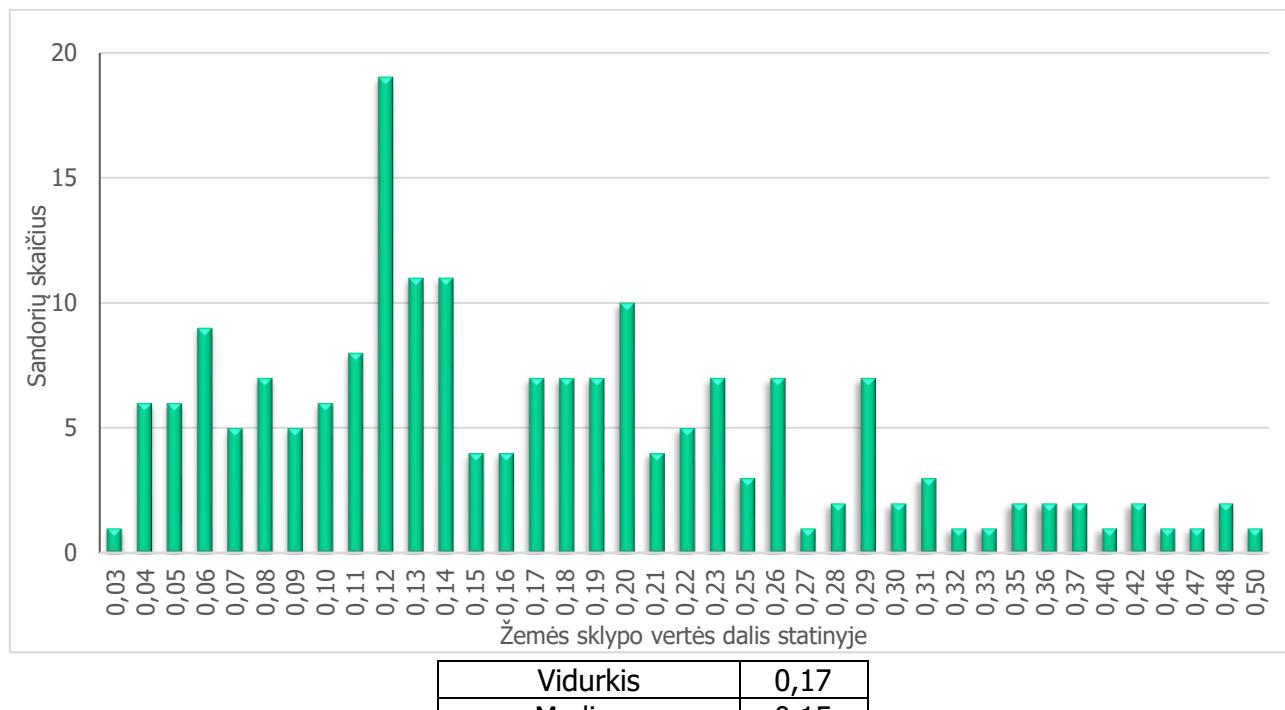
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.6 lentelė:

5.6 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

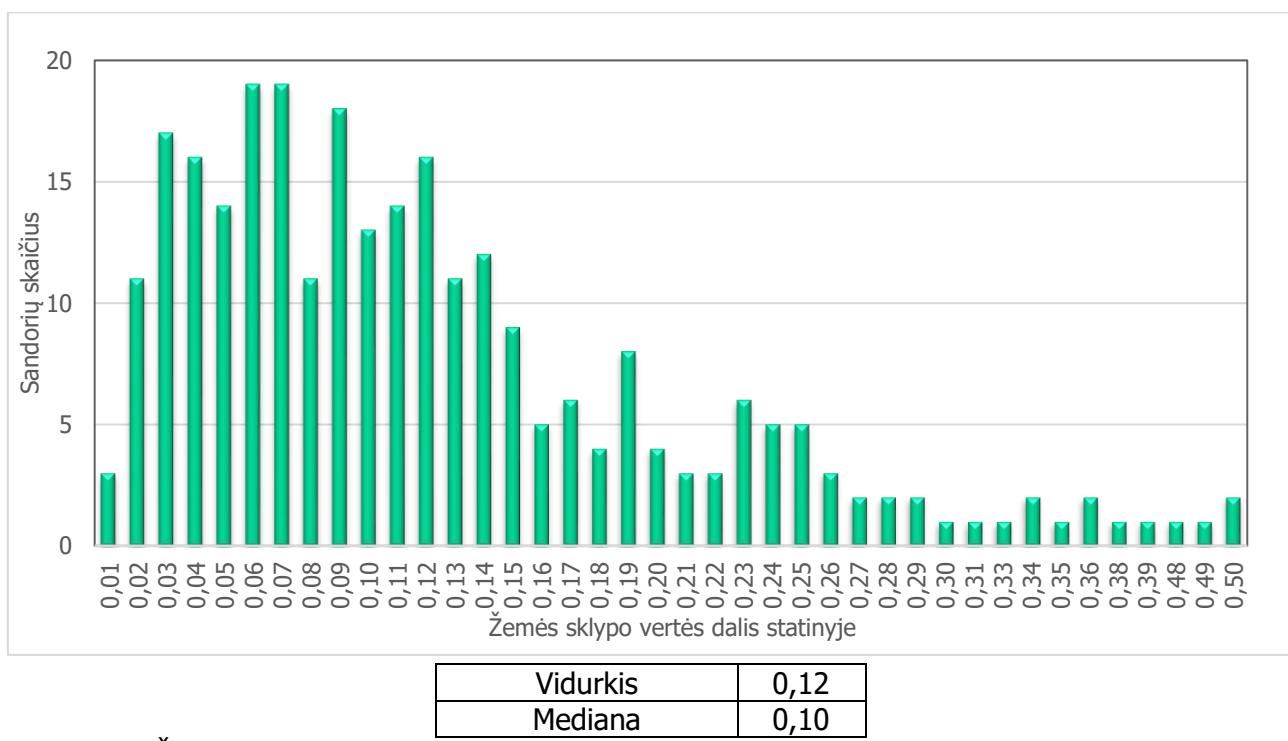
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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

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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
50.1.1	101	272,63	272,08	0,20
50.1.2	8	212,70	204,38	4,07
50.1.3	36	193,18	185,63	4,07
50.1.4	38	227,65	219,59	3,67
50.1.5	1	224,15	215,52	4,00
50.1.6	5	186,37	179,54	3,80
50.2	4	164,71	159,21	3,46
50.3	3	66,36	63,98	3,72
50.4	22	91,25	91,78	-0,58
50.5	2	54,57	52,02	4,89
50.6	2	42,13	40,55	3,90
50.7	8	44,76	44,74	0,04
50.8	3	45,70	43,87	4,17
50.9	27	42,20	41,30	2,18
50.10	1	74,24	71,37	4,02
50.11	5	130,48	125,34	4,10
50.12	3	41,41	40,30	2,75
50.13	3	43,21	41,83	3,28
50.14	1	46,90	45,43	3,24
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
50.1.1	161	375,70	355,25	5,75
50.1.2	13	235,90	224,60	5,03
50.1.3	28	228,93	218,19	4,92
50.1.4	101	334,82	319,00	4,96
50.1.5	7	291,59	277,77	4,97
50.1.6	2	283,76	269,04	5,47
50.2	13	171,67	163,46	5,03
50.3	6	111,74	106,49	4,94
50.4	23	132,78	126,34	5,10
50.5	4	54,50	52,17	4,46
50.6	3	51,87	49,70	4,38
50.7	5	53,21	50,75	4,85
50.8	3	51,15	48,70	5,03
50.9	47	38,23	36,44	4,91

50.10	5	91,83	86,92	5,65
50.11	2	194,45	185,29	4,94
50.12	4	38,82	36,94	5,09
50.13	5	52,17	50,16	4,00

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

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objekto grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objekto grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisés aktais nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomas rinka bendrai néra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Tauragės rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomas sandorių duomenų pajamų metodu taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kinas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomas kinas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius 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 – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

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

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

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

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

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma 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 lyginamuju metodu*.

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

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

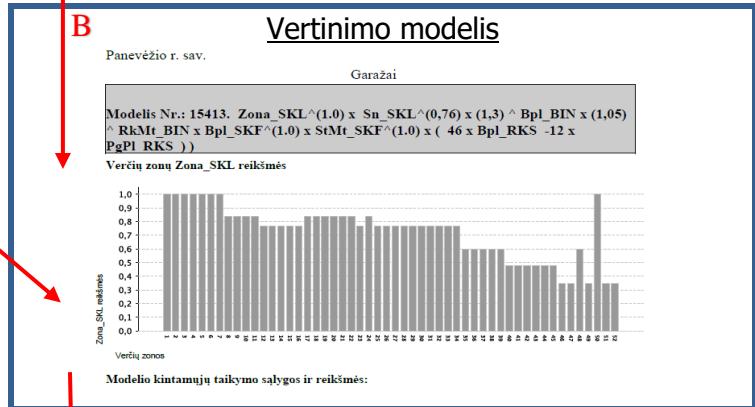
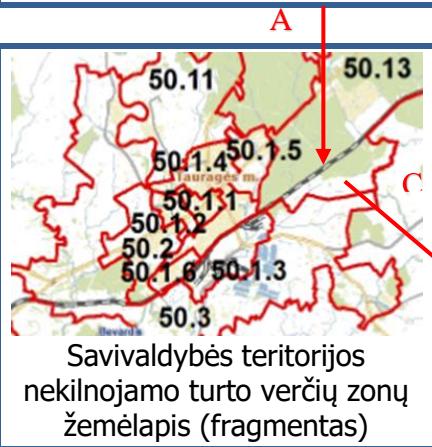
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).

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

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

Nekilnojamojo turto charakteristikos:

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



D

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė

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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Tauragės miestas, Žemaitės g. 34;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 50.1.4;
- naudojimo paskirtis: butų;
- statybos metai: 1989;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 50,16 kv. m;
- vandentiekis: komunalinis miesto tinklų ;
- nuotekų šalinimas: komunalinis;
- šildymas: bendras centrinis;
- aukštasis: antras;
- atnaujinimo (modernizavimo): nėra;
- rekonstravimo-kapitalinio remonto: nėra.

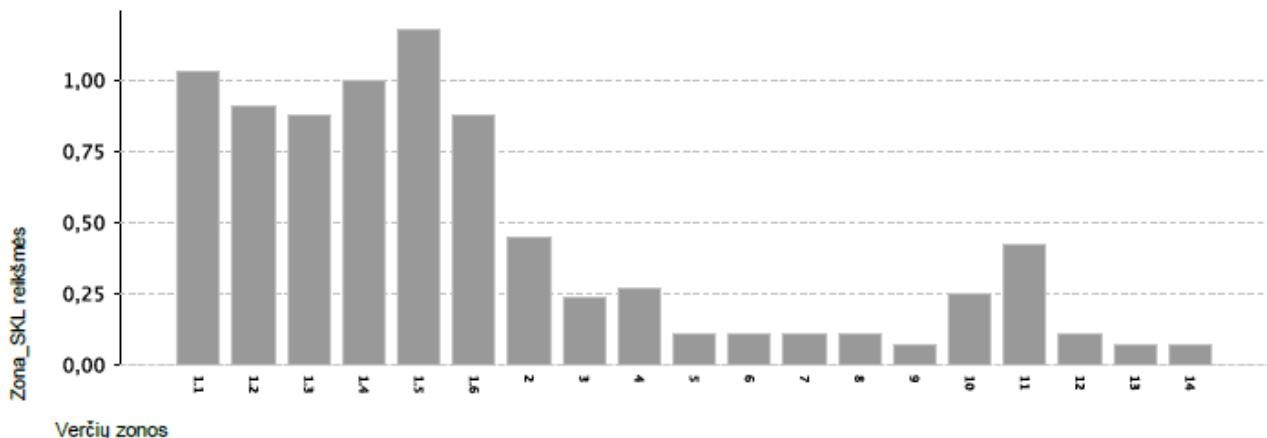
Gyvenamosios (butų) naudojimo paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal butų paskirties grupės modelį:

Modelis Nr.: 18888. Zona_SKL[^](0.88) x Sn_SKL[^](0.99) x (1.06) [^] AmPb_BIN x (1.1) [^]
RkKr_BIN x (0.97) [^] AukV_BIN x Bpl_SKF[^](0.97) x StMt_SKF[^](0.92) x (649 x Bpl_RKS - 162
x PgNPl_RKS - 162 x RūsPl_RKS - 162 x GarPl_RKS)

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

Tauragės mieste, Žemaitės gatvė yra 50.1.4 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Butų paskirties grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuojų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamujų taikymo sąlygos ir reikšmės:

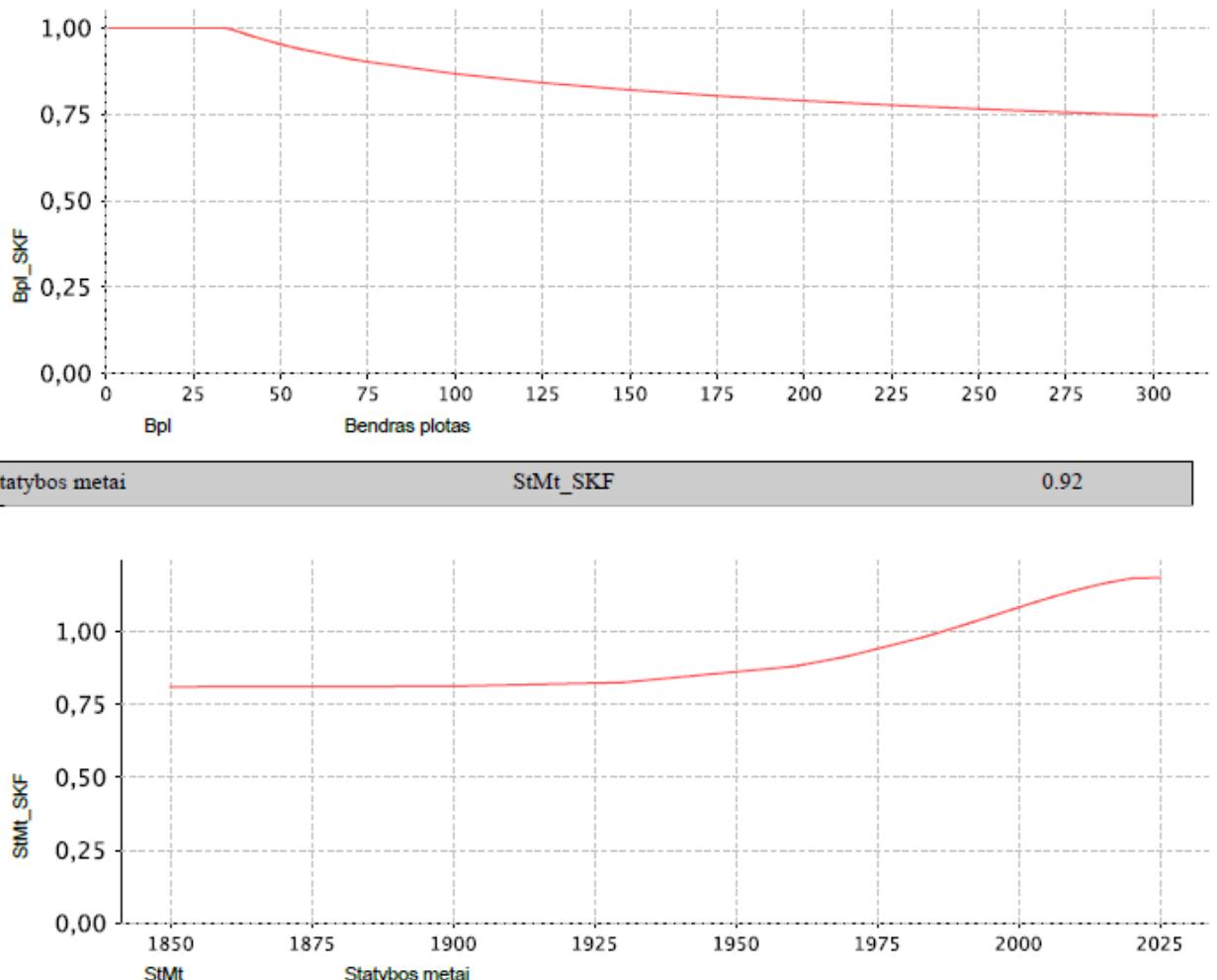
Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.99
Akmenbetonis	0.77	Asbestcementinis su karkasu	0.67	Blokeliai
Gelžbetonio plokštės	1.01	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	Rąstai	0.77	Stiklas su karkasu

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

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN	Pagrindas: 1.1
1000-1995	0.0	1996-2025	1.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.97



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

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

$$S=1^{0,88} \times 1^{0,99} \times 1,06^{0,0} \times 1,1^{0,0} \times 0,97^{0,0} \times 0,9522^{0,97} \times 1,0141^{0,92} \times (649 \times 50,16 - 162 \times 0 - 162 \times 0 - 162 \times 0) = 31\ 446 \text{ Eur, suapvalinus } - 31\ 400 \text{ Eur}$$

Išvada: vertinamo plytų, 1989 m. statybos, 50,16 m² bendro ploto buto, esančio Tauragės mieste, Žemaitės gatvėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 31 400 Eur.

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

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

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

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

- Pagal nekilnojamoho turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamoho turto registre, nustatoma paskirčių grupė.

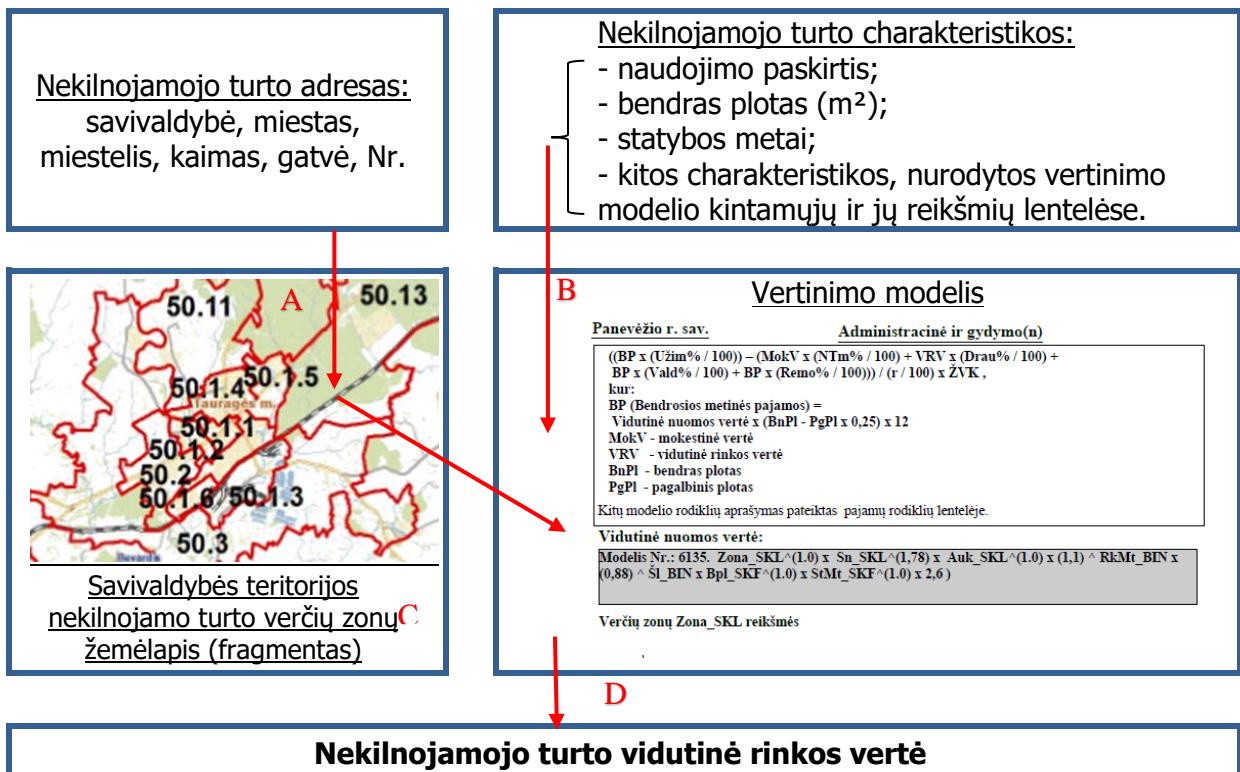
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

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 rodyklės).

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: Tauragės miestas, J. Tumo-Vaižganto g.;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 50.1.4;
- naudojimo paskirtis: prekybos;
- statybos metai: 1977;
- sienų medžiaga: plytos
- bendras plotas: 46,90 kv. m;
- pagalbinis nenaudingasis plotas: 6,99 kv. m;
- nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas;
- šildymas: bendras centrinis;

- vandentiekis: komunalinis miesto tinklų;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: néra;
- rekonstravimo-kapitalinio remonto metų: néra.

Prekybos paskirties objekto vidutinė nuomas vertė apskaičiuojama pagal viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo naudojimo paskirčių grupės modelį:

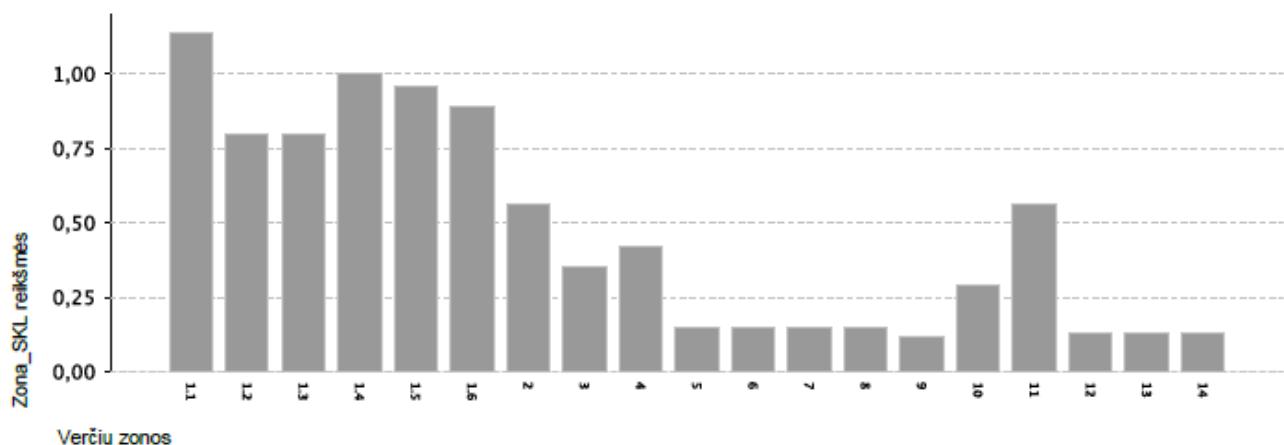
Vidutinė nuomas vertė:

Modelis Nr.: 6105. $Zona_SKL^{(0.96)} \times Pask_SKL^{(0.97)} \times RkKr_SKL^{(1.12)} \times Sn_SKL^{(1.07)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times \dot{S}l_SKL^{(1.09)} \times (1.06)^{AmPb_BIN} \times (0.86)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(0.94)} \times 5.81$

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

Tauragės mieste J. Tumo-Vaižganto gatvė yra 50.1.4 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamuju ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamuju taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.97
Maitinimo	1.0	Passaugų	1.0	Prekybos
Viešbučių	0.99			1.04

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL			Laipsnis: 1.11
1000-1970	1.0	1971-1989	1.02	1990-1996
1997-2010	1.05	2011-2019	1.1	2019-2099

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.07
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu

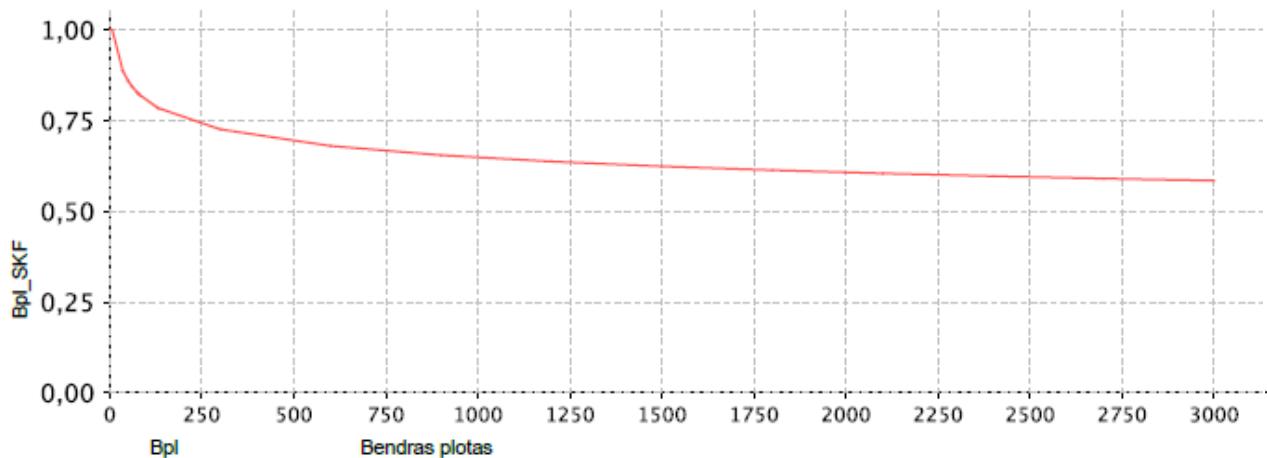
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 1.0
	0-0	0.8	1-1	1.0	2-3
	4-5	0.9	6-99	0.8	

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL				Laipsnis: 1.09
	Bendras centrinis šildymas	1.12	Vietinis šildymas	0.94	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	1.0			

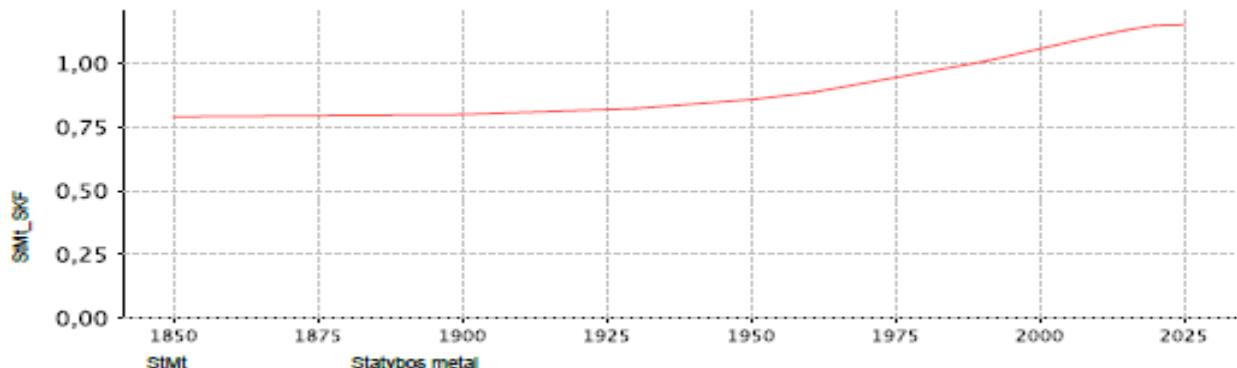
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.06
	1000-1999	0.0	2000-2099	1.0

Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.86
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			1.0



Statybos metai	StMt_SKF			0.94



7.6 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodų 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:

$$\text{Vidutinė nuomas vertė} = 1,0^{0,96} \times 1,04^{0,97} \times 1,12^{0,0} \times 1,0^{1,07} \times 1,0^{1,0} \times 1,12^{1,09} \times 1,06^{0,0} \times 0,86^{0,0} \times 0,865^{1,0} \times 0,946^{0,94} \times 5,81 = 5,61 \text{ Eur/m}^2/\text{mēn.}$$

Suskaičiavus vertinamo objekto 1 kv. m vidutinę nuomas vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

Viešbučių, prekybos, paslaugų 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 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:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$BP = 5,61 \times (46,9 - 6,99 \times 0,25) \times 12 = 3039,5 \text{ Eur},$$

$$((BP \times (Užimproc. / 100)) - (MokV \times (NTmproc. / 100) + VRV \times (Drauproc. / 100) + BP \times (Valdproc. / 100) + BP \times (Remoproc. / 100))) / (r / 100) \times ŽVK$$

$$S = ((3039,5 \times (80/100)) - (17 000 \times (0,6 / 100) + 20 600 \times (0,1 / 100) + 3039,5 \times (2,00 / 100) + 3039,5 \times (2,00 / 100))) / (10 / 100) \times 0,9 = 19686,78 \text{ Eur, suapvalinus} - 19700 \text{ Eur.}$$

Išvada: vertinamų 46,9 m² bendro ploto (pagalbinis plotas 6,99 m²) prekybos paskirties patalpų, esančių plytų mūro, 1977 m. statybos metų pastate, Tauragės mieste, J. Tumo-Vaižganto g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 19 700 Eur.

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

▼ 7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 punkte nustatyta tvarka.

Apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, apvalinama iki sveikų skaičių, laikantis skaičių apvalinimo taisyklių (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs), tokiu tikslumu:

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

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

Registru tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

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

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

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.

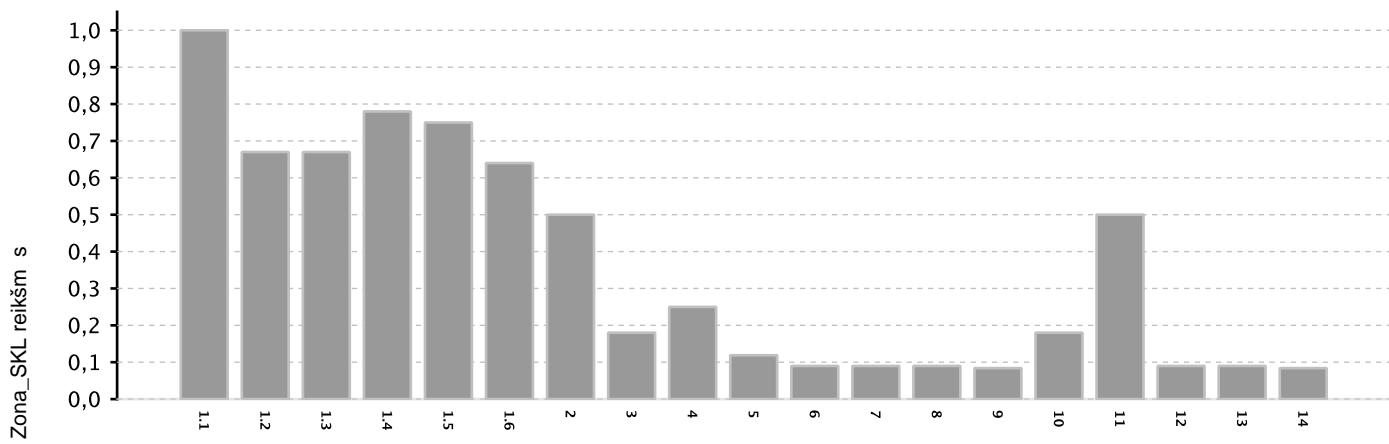
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

Modelis Nr.: 18889. Zona_SKL^{0.745} x Sn_SKL^{1.16} x Auk_SKL^{1.0} x (0.98) [^]
Pask_BIN x (1.06) [^] AmPb_BIN x (1.11) [^] RkKr_BIN x (1.04) [^] Šl_BIN x (1.05) [^] Kanal_BIN x
Bpl_SKF^{0.96} x StMt_SKF^{0.98} x (380 x Bpl_RKS - 95 x PgPl_RKS)

Ver i zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo slygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.16	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementinis su karkasu	0.73	Blokai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.76	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	Rūstai	0.85	Stiklas su karkasu	0.92

Aukštasis	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-4	0.95
5-999	0.89				

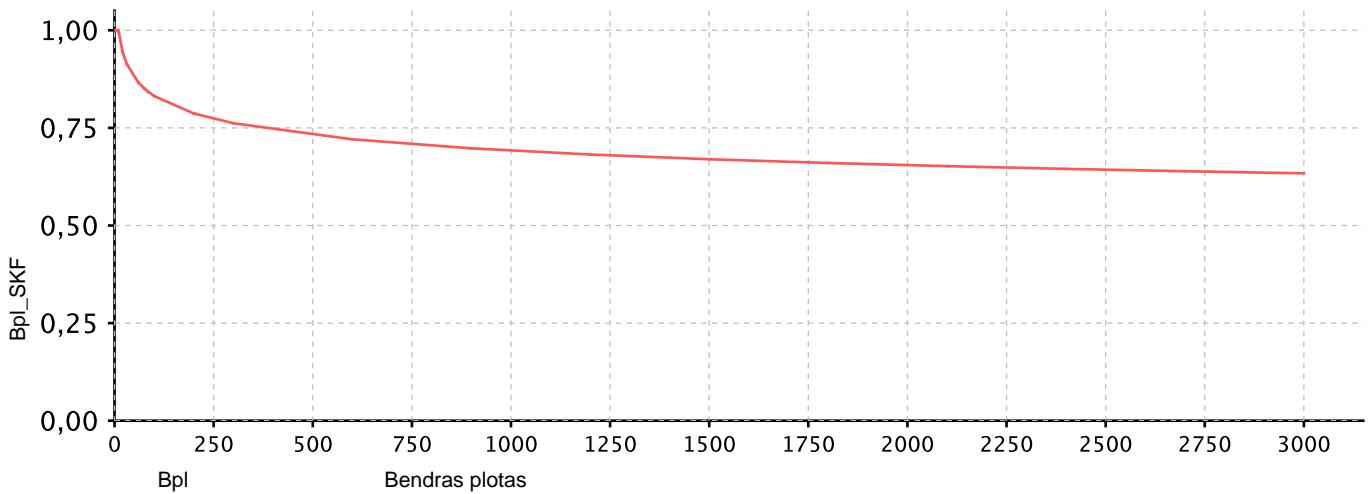
Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN			Pagrindas: 0.98	
Administracinių	1.0				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.11	
1000-1995	0.0	1996-2025	1.0		

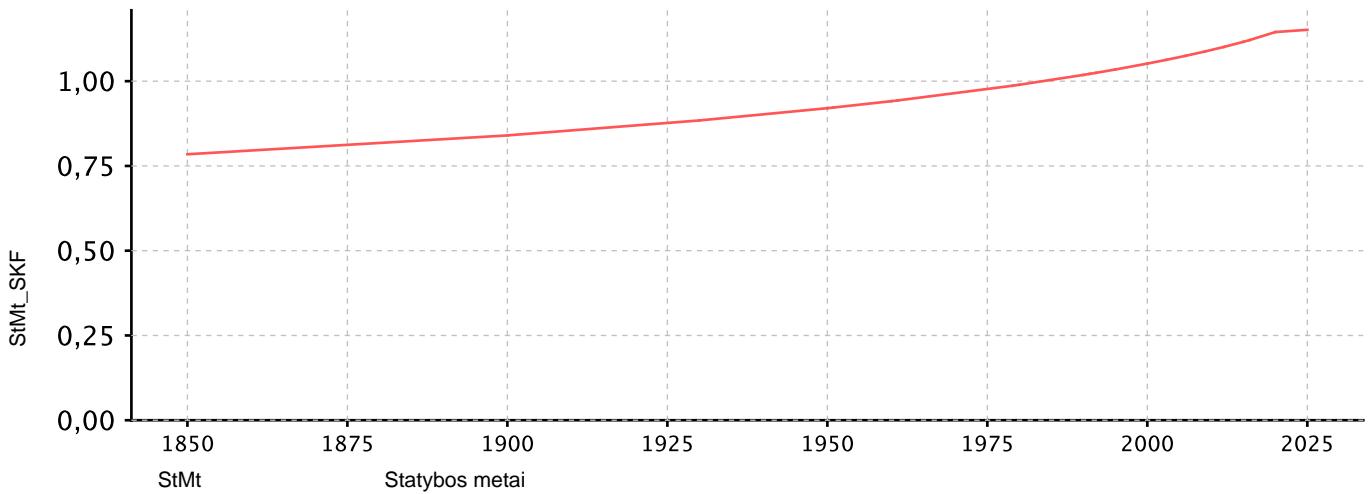
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.06	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.04	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 1.05
Komunalinis nuotek	1.0	N ra
	0.0	Vietinis nuotek šalinimas
		1.0
Bendras plotas	Bpl_SKF	0.96



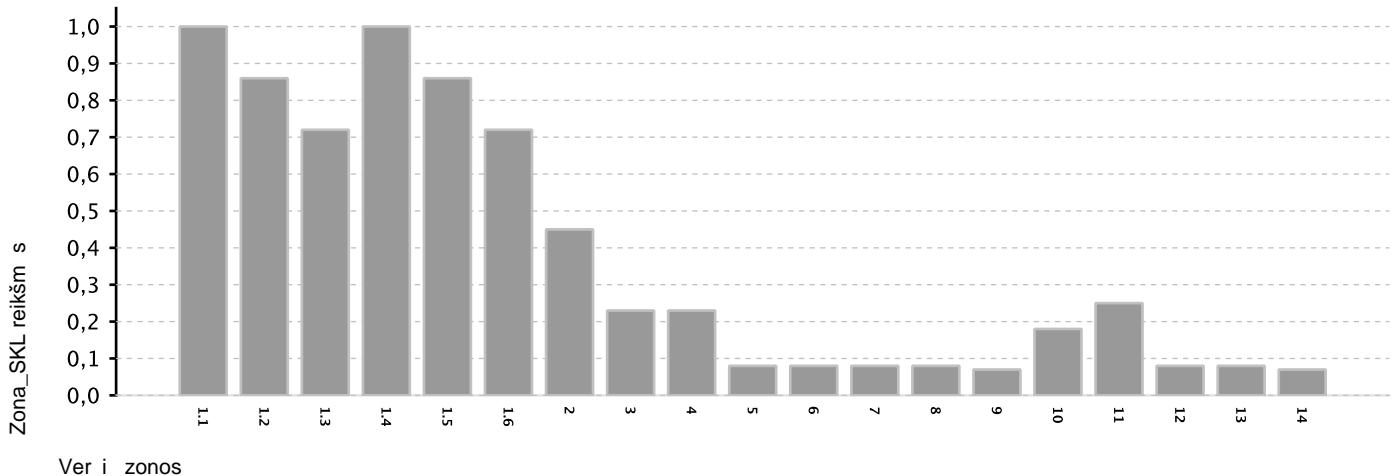
Statybos metai	StMt_SKF	0.98
----------------	----------	------



Bendrabu iai

Modelis Nr.: 18887. Zona_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.03) x (1.1) ^(1.06) x AmPb_BIN x (0.97) ^(0.9) x AukV_BIN x Bpl_SKF^(0.9) x StMt_SKF^(0.95) x (349 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

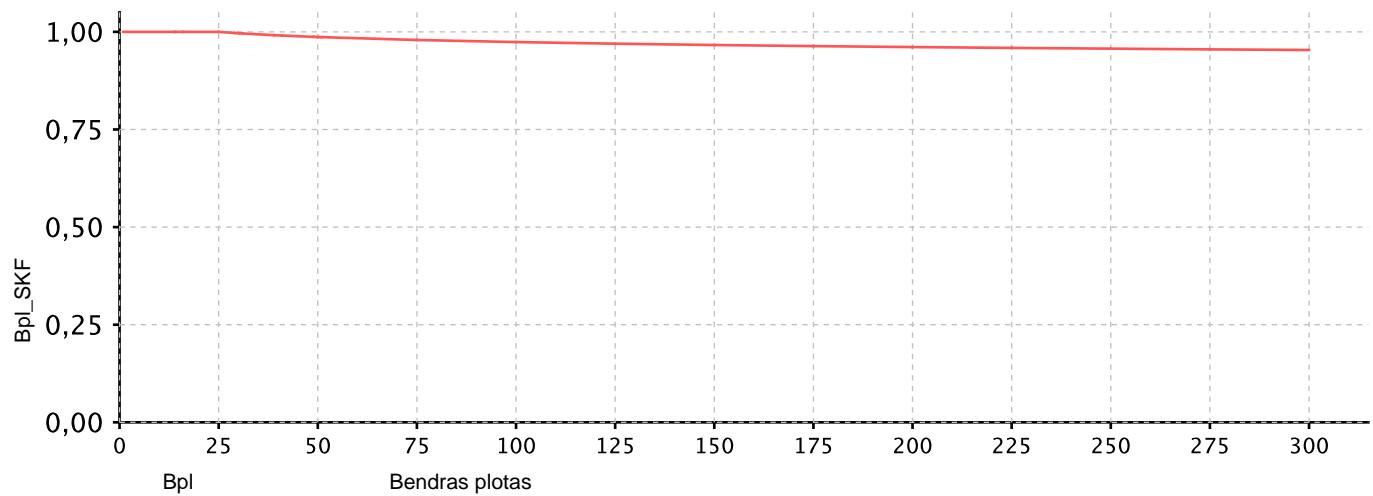
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.03	
Akmenbetonis	0.76	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokšt s	0.98	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.54	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.83
Plytos	1.0	R stai	0.77	Stiklas su karkasu	0.85

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

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

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

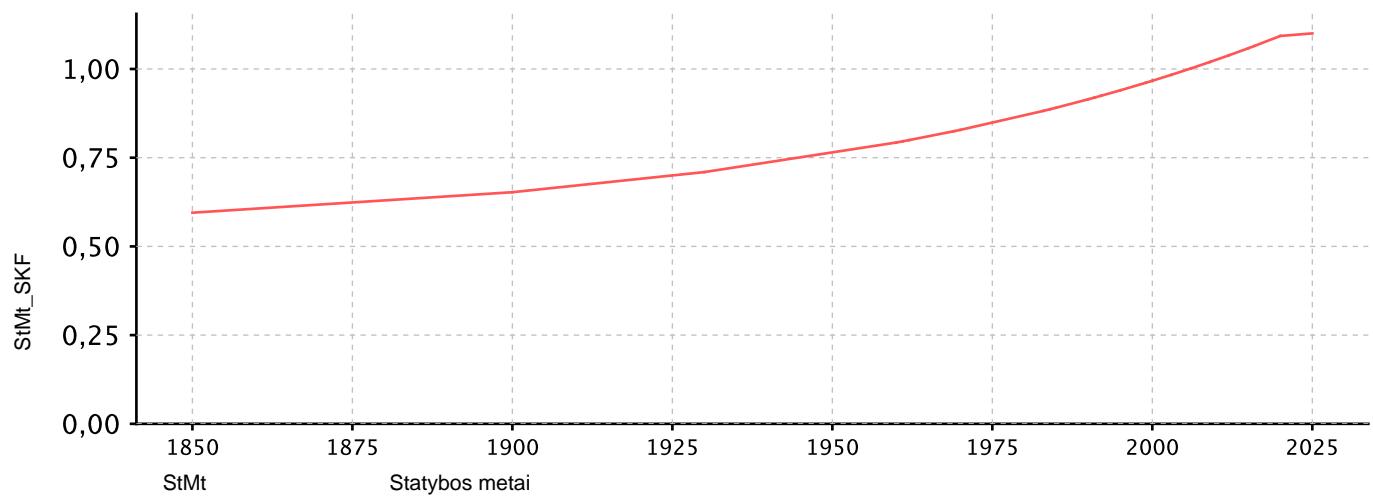
Bendras plotas	Bpl_SKF		0.9	



Statybos metai

StMt_SKF

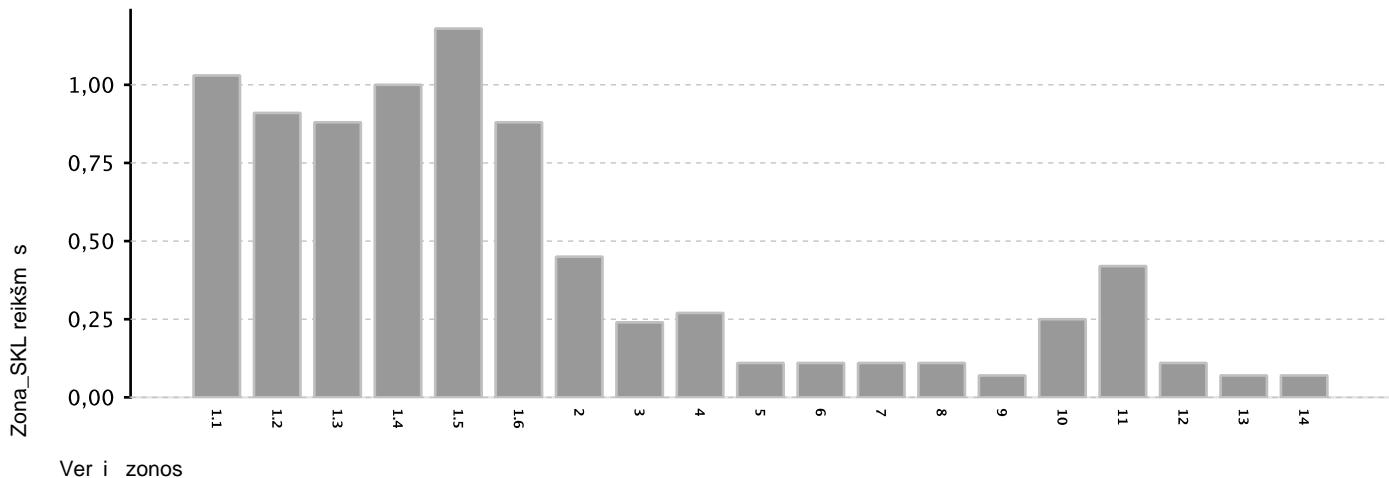
0.95



Butai

Modelis Nr.: 18888. Zona_SKL^(0.88) x Sn_SKL^(0.99) x (1.06) ^(1.1) ^ AmPb_BIN x (1.1) ^ RkKr_BIN x (0.97) ^ AukV_BIN x Bpl_SKF^(0.97) x StMt_SKF^(0.92) x (649 x Bpl_RKS - 162 x PgNPl_RKS - 162 x R_sPl_RKS - 162 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

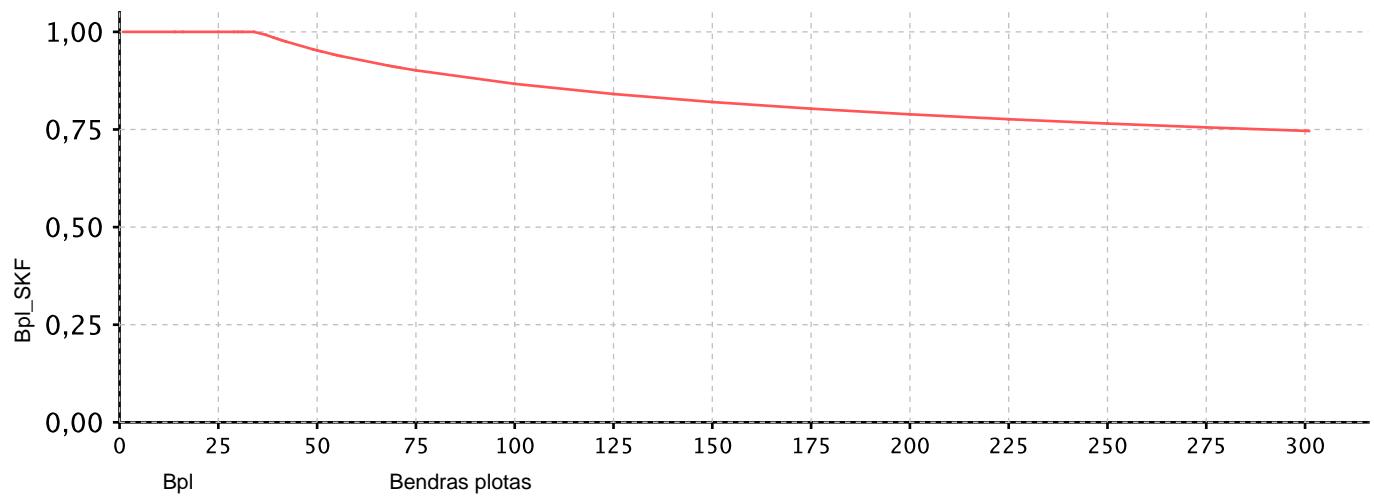
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	0.77	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	1.01	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.86
Plytos	1.0	R stai	0.77	Stiklas su karkasu	0.88

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

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.1
1000-1995	0.0	1996-2025	1.0

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

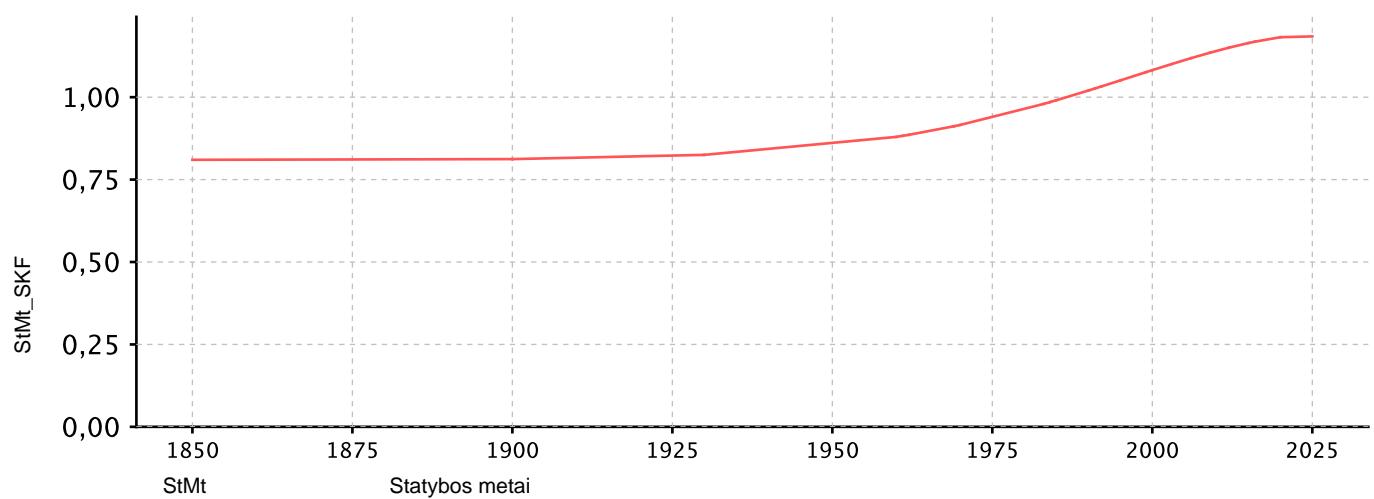
Bendras plotas	Bpl_SKF		0.97



Statybos metai

StMt_SKF

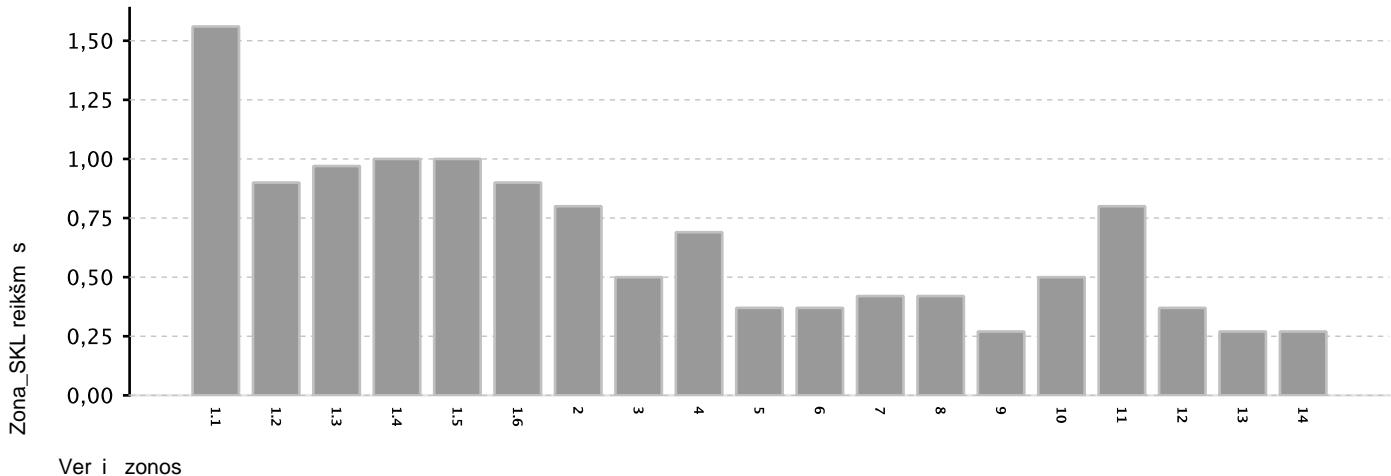
0.92



Garažai

Modelis Nr.: 18890. Zona_SKL^(0.81) x Sn_SKL^(0.9) x (1.1) ^{(RkKr_BIN x Bpl_SKF^(0.91) x StMt_SKF^(1.12) x (98 x Bpl_RKS - 25 x PgPl_RKS)}

Ver i zon Zona_SKL reikšm s

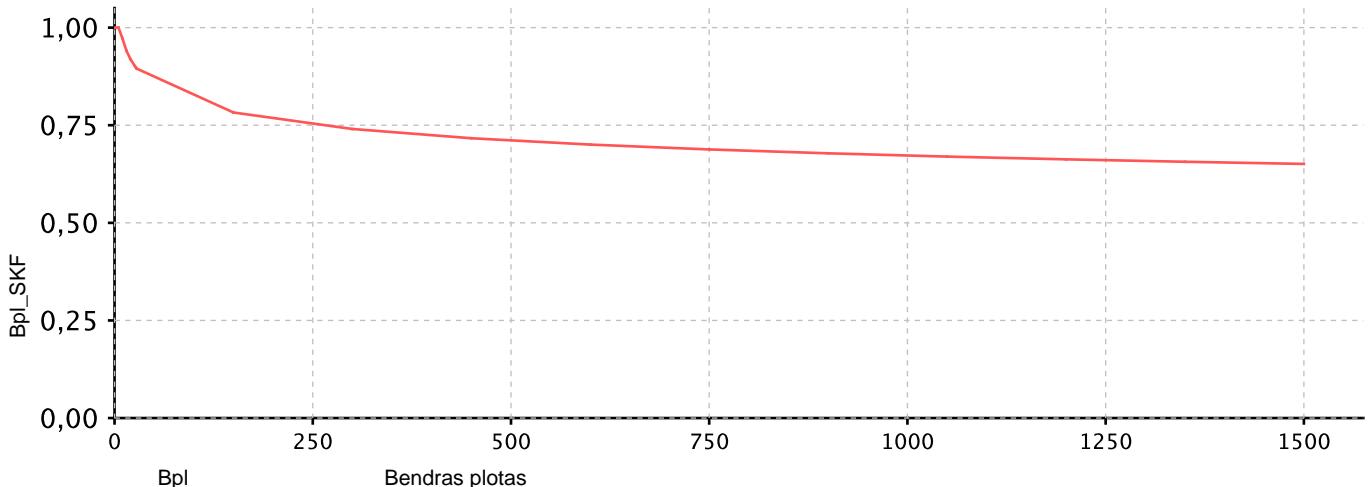


Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

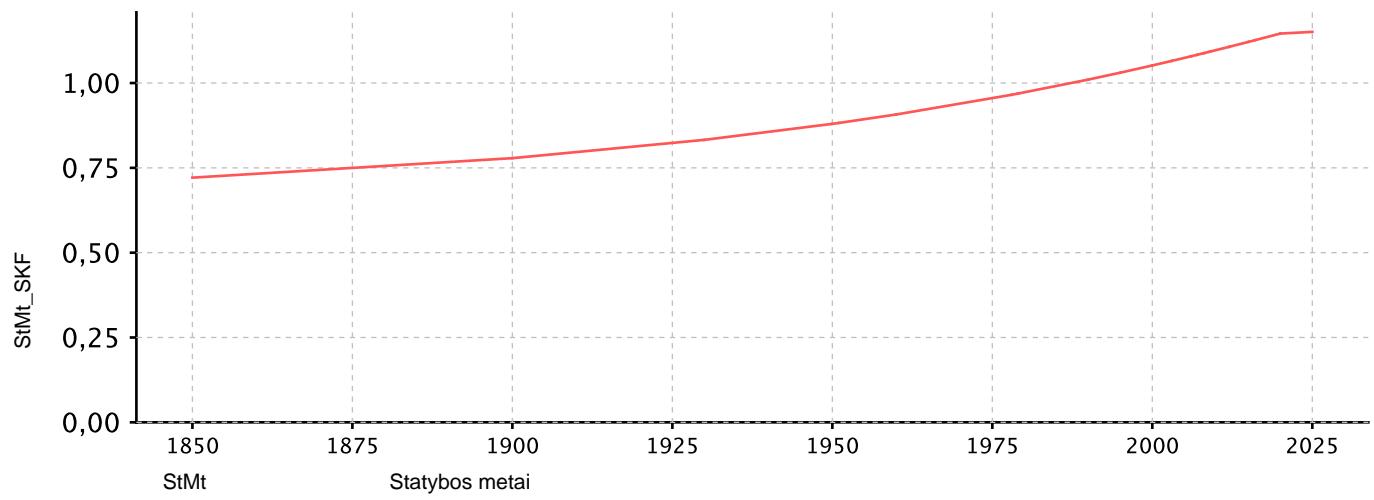
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.77	Asbestcementis su karkasu	0.58	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	R stai	0.82	Stiklas su karkasu	0.94

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.91
----------------	---------	------



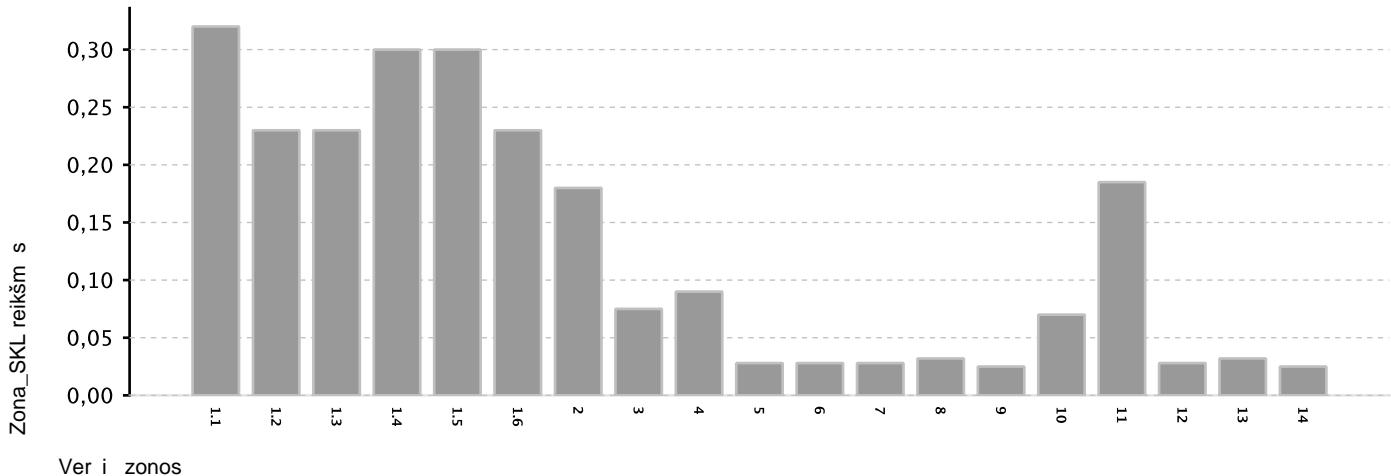
Statybos metai	StMt_SKF	1.12
----------------	----------	------



Kultros ir mokslo

Modelis Nr.: 18891. Zona_SKL^(0.7) x Sn_SKL^(0.9) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.06) [^] AmPb_BIN x (1.17) [^] Šl_BIN x Bpl_SKF^(0.82) x StMt_SKF^(0.7) x (520 x Bpl_RKS - 130 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

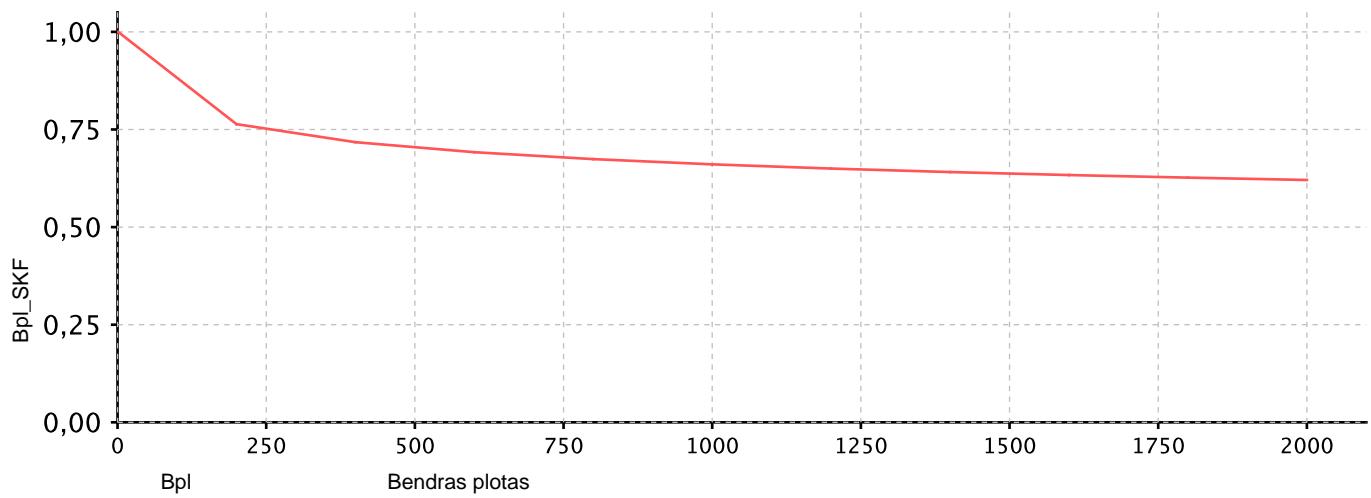
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.69	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	R stai	0.85	Stiklas su karkasu	0.9

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
1000-1995	0.0	1996-2025	1.0

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.17
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0
Ind. centrinis šildymas	1.0		N ra

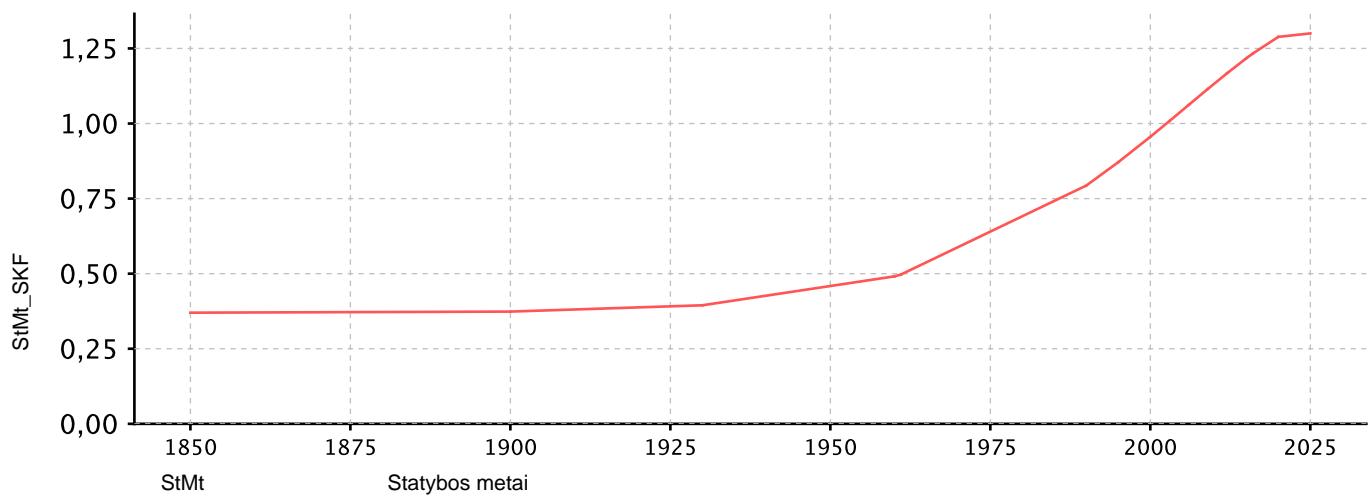
Bendras plotas	Bpl_SKF	0.82



Statybos metai

StMt_SKF

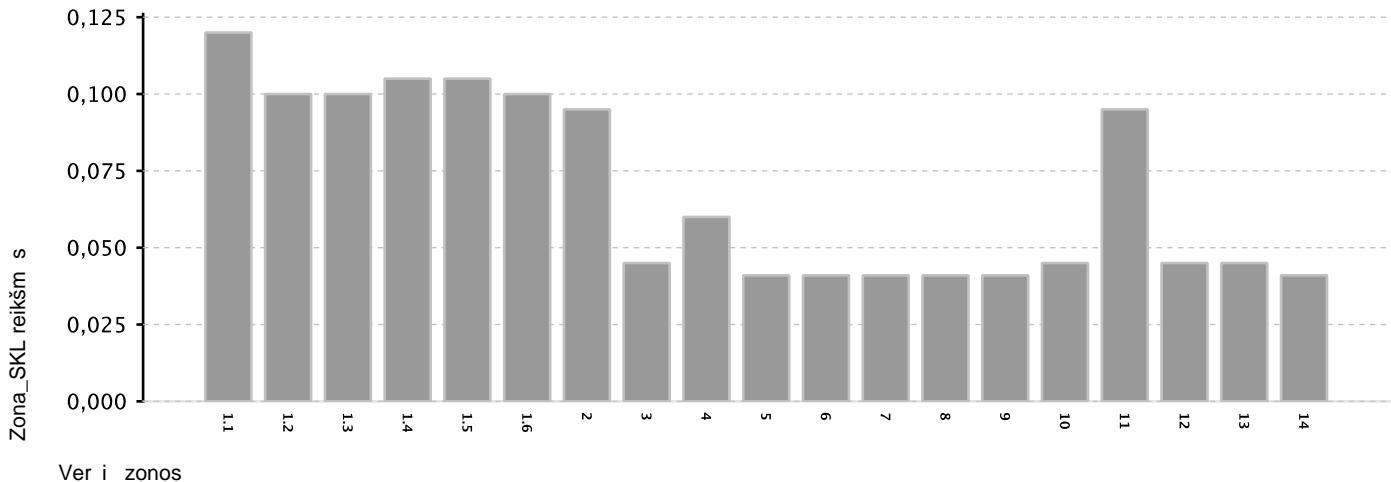
0.7



Pagalbinio kio pastatai

Modelis Nr.: 18893. Zona_SKL^(0.7) x Sn_SKL^(0.9) x (1.1) ^(1.15) x RkKr_BIN x Šl_BIN x (1.06) ^(1.06) x Kanal_BIN x T_ris_SKF^(0.85) x StMt_SKF^(0.79) x (81 x T_ris_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

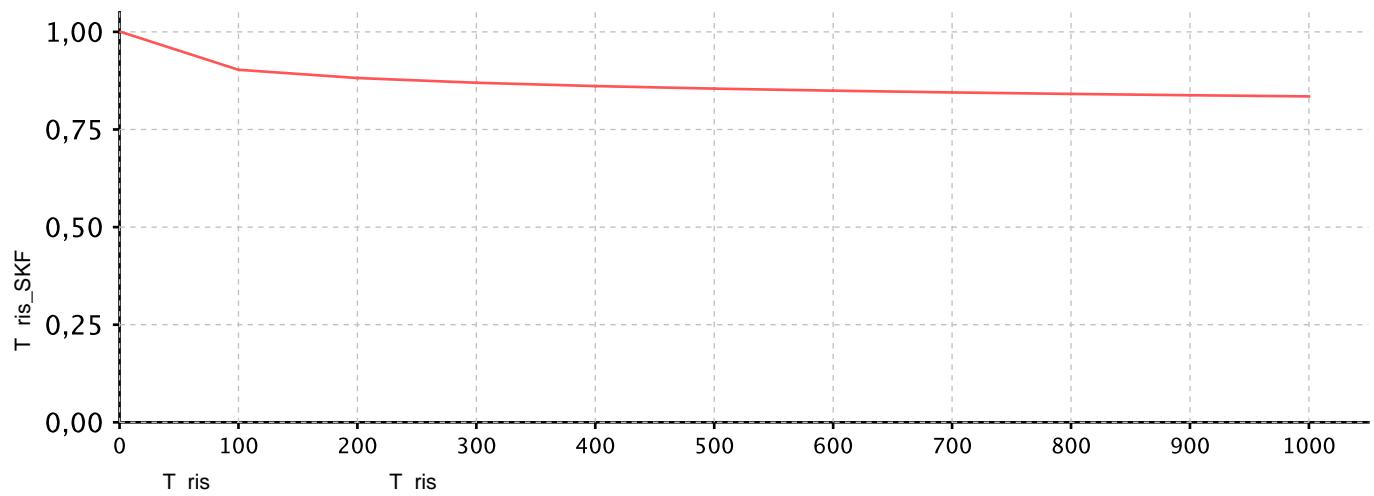
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.98	Medis su karkasu	0.69	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.53	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.98
Plytos	1.0	R stai	0.84	Stiklas su karkasu	0.89

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

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

Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotek	1.0	N ra	0.0	Vietinis nuotek šalinimas

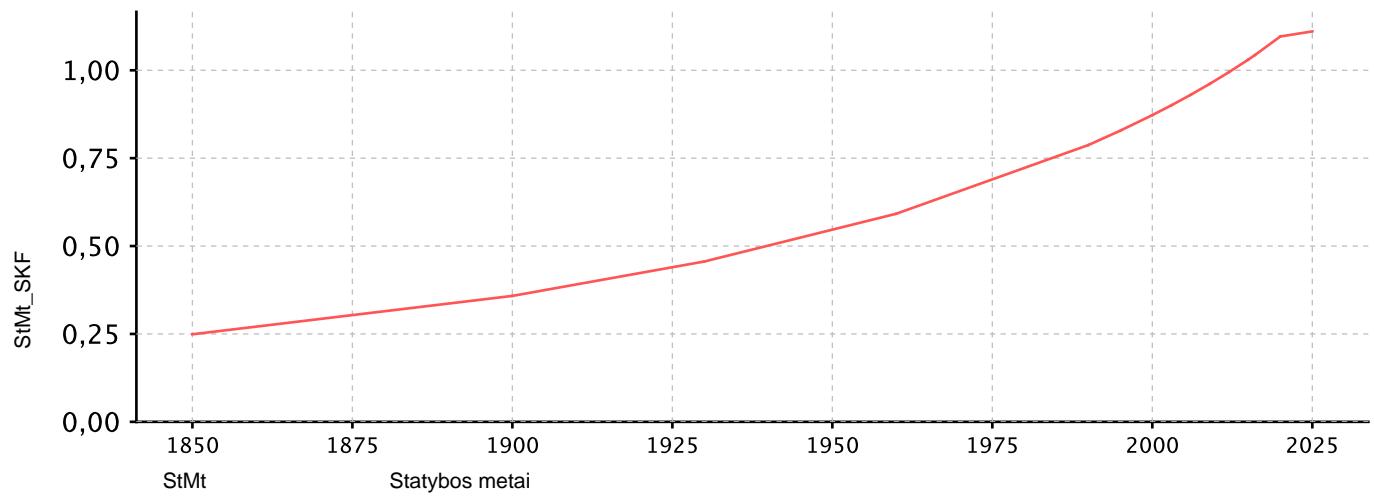
T ris	T_ris_SKF		0.85



Statybos metai

StMt_SKF

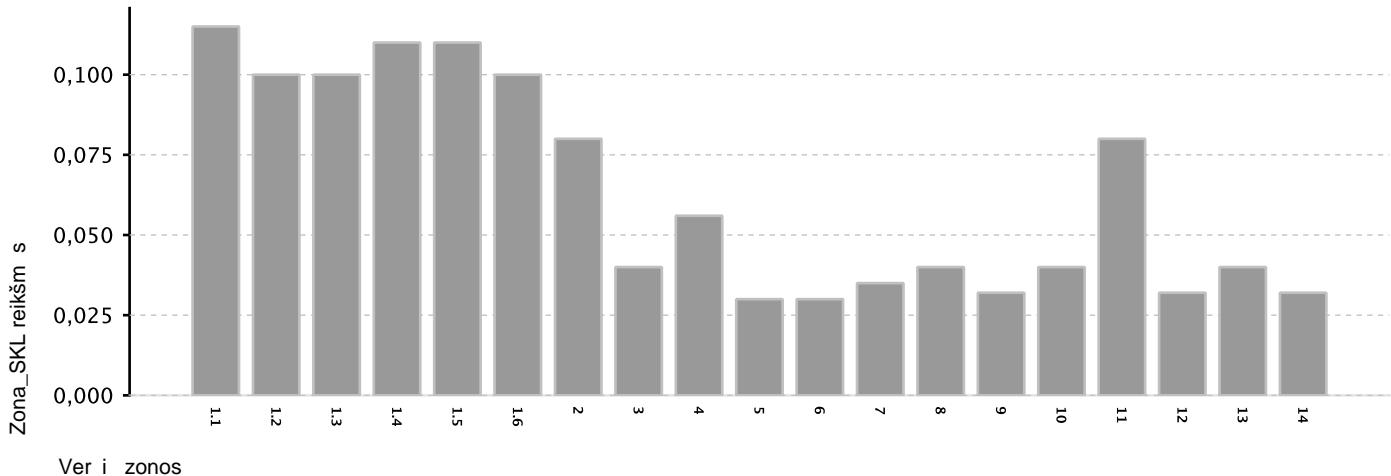
0.79



Pagalbinio kio patalpos

Modelis Nr.: 18894. Zona_SKL^(0.7) x Sn_SKL^(0.9) x (1.1) ^(1.15) x RkKr_BIN x Šl_BIN x (1.06) ^(0.98) x Kanal_BIN x Bpl_SKF^(0.8) x StMt_SKF^(0.8) x (230 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

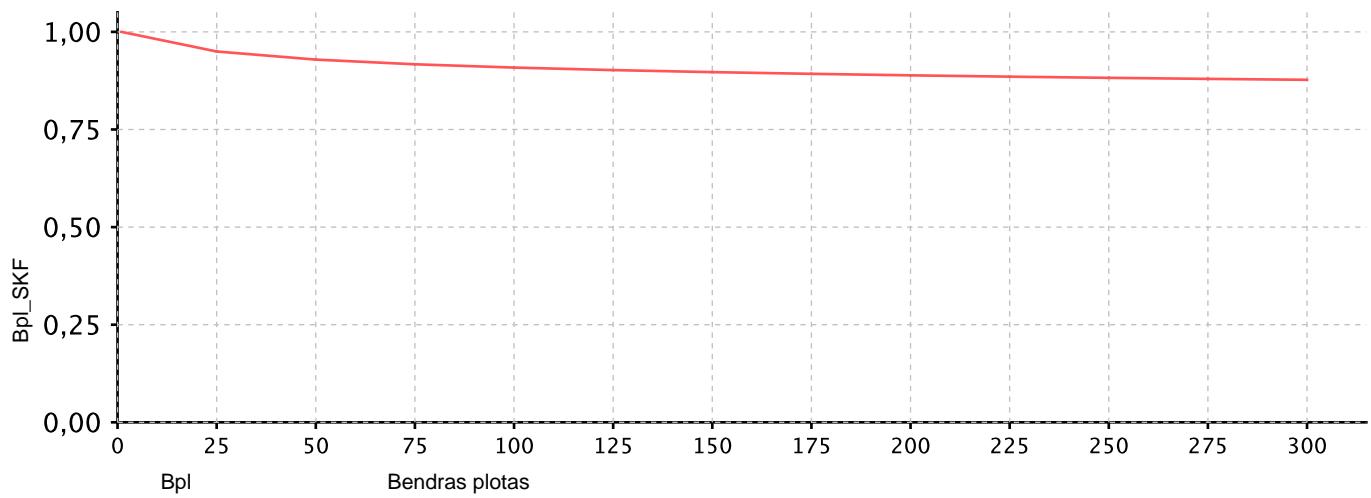
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.99	Medis su karkasu	0.69	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.53	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.89
Plytos	1.0	R stai	0.84	Stiklas su karkasu	0.89

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

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

Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotek	1.0	N ra	0.0	Vietinis nuotek šalinimas

Bendras plotas	Bpl_SKF		0.98	



Statybos metai

StMt_SKF

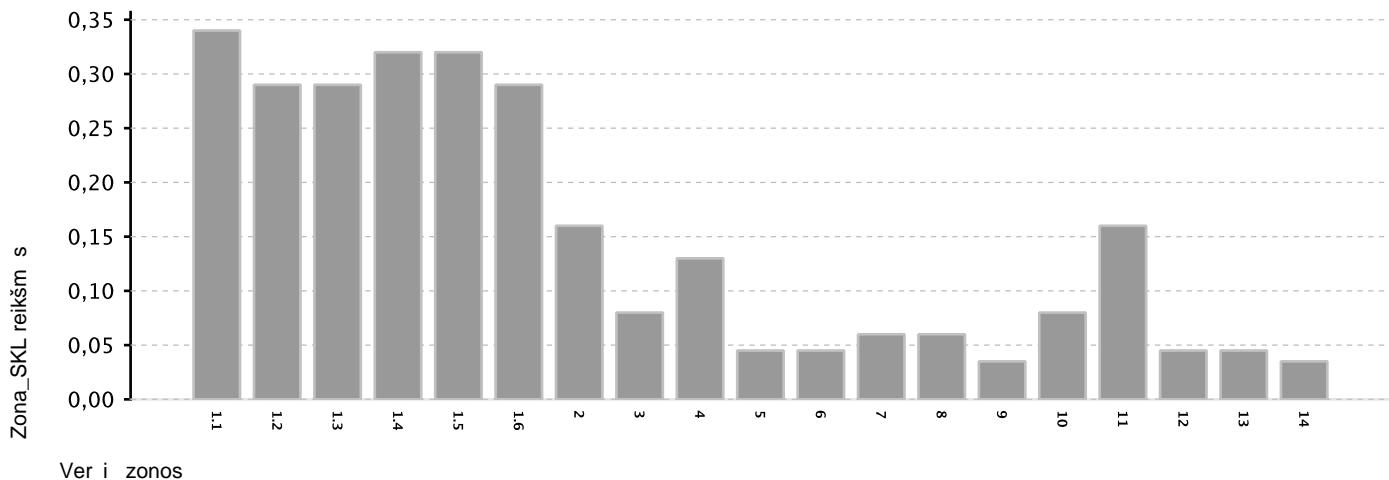
0.8



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 18892. Zona_SKL^(0.7) x Sn_SKL^(0.9) x (1.15) [^] RkKr_BIN x (1.06) [^] AmPb_BIN x (1.17) [^] Šl_BIN x Bpl_SKF^(1.39) x StMt_SKF^(0.82) x (521 x Bpl_RKS - 130 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

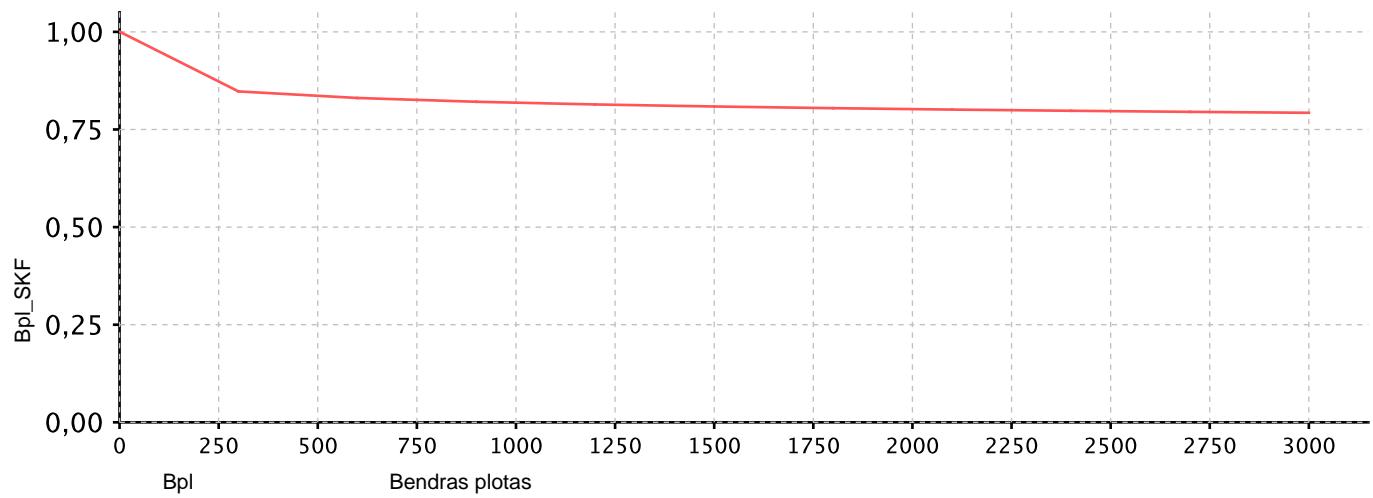
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.69	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	R stai	0.85	Stiklas su karkasu	0.89

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	
1000-1995	0.0	1996-2025	1.0	

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.17	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	N ra
Ind. centrinis šildymas	1.0			0.0

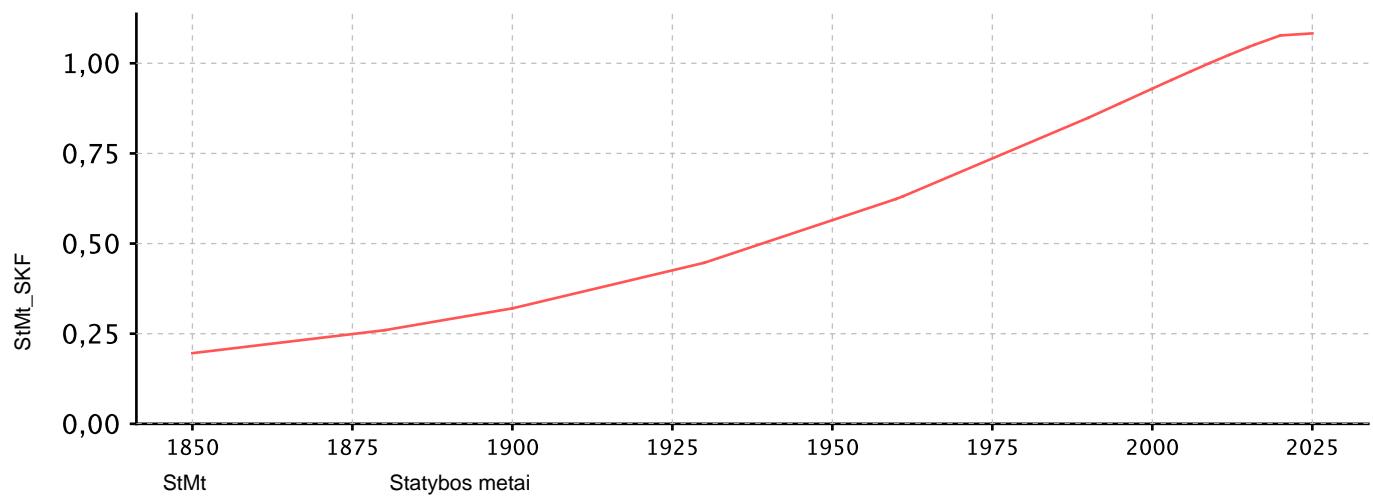
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.39



Statybos metai

StMt_SKF

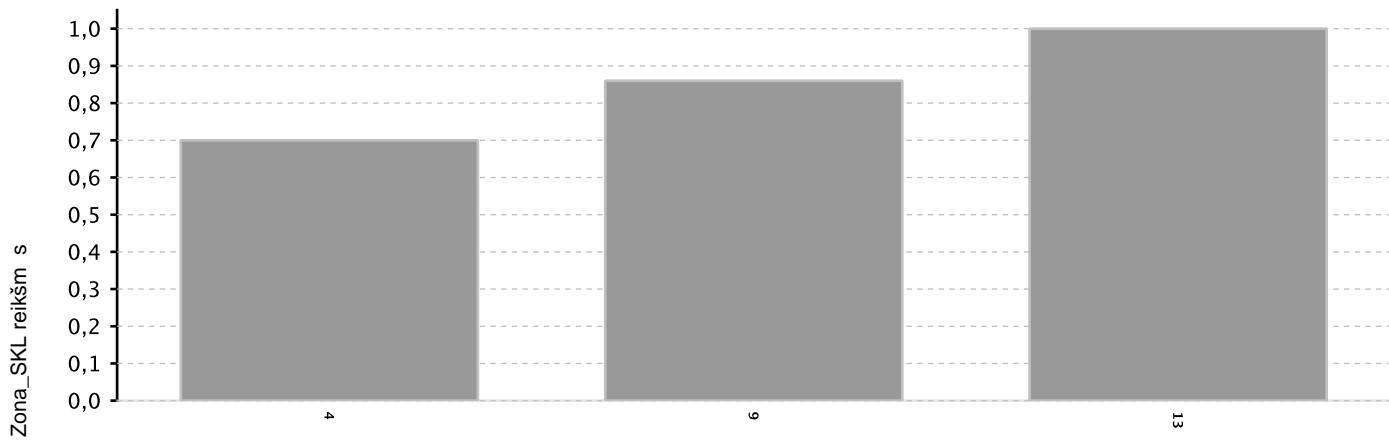
0,82



Sod pastatai

Modelis Nr.: 18896. Zona_SKL[^](1.0) x Sn_SKL[^](1.0) x Šl_SKL[^](0.8) x (1.12) [^] RkKr_BIN x (1.03) [^] Kanal_BIN x Bpl_SKF[^](0.79) x StMt_SKF[^](1.2) x (167 x Bpl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

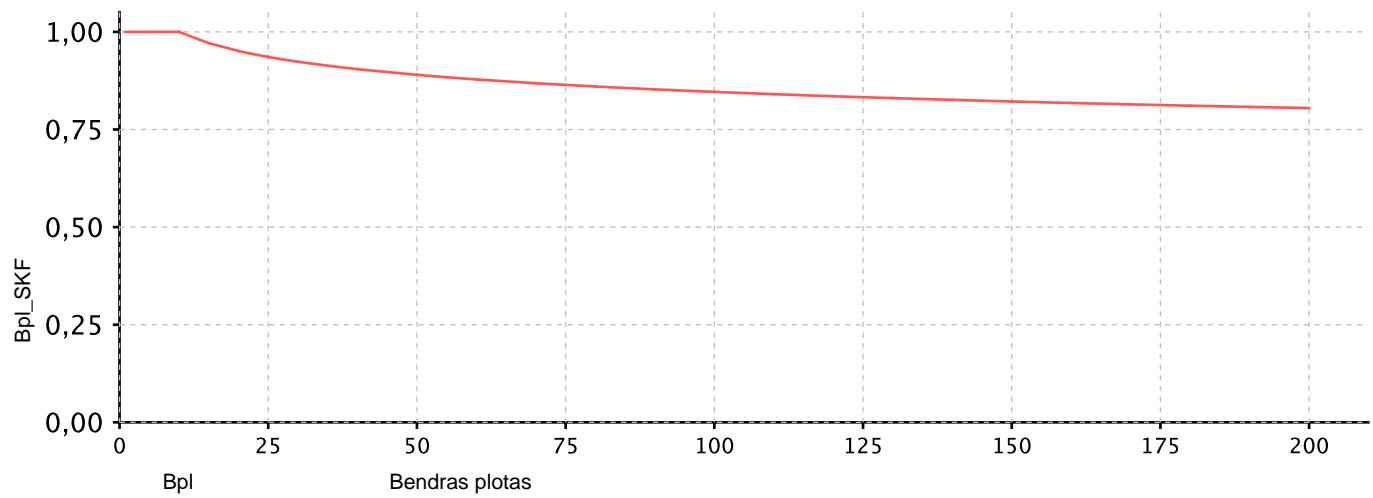
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.79	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	1.05
Gelžbetonio plokšt s	0.98	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.63	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	R stai	0.85	Stiklas su karkasu	0.94

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL			Laipsnis: 0.8	
Bendras centrinis šildymas	1.15	Vietinis šildymas	1.1	N ra	1.0
Ind. centrinis šildymas	1.1				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.12	
1000-1995	0.0	1996-2025	1.0	

Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 1.03	
Komunalinis nuotek	1.0	N ra	0.0	Vietinis nuotek šalinimas	1.0

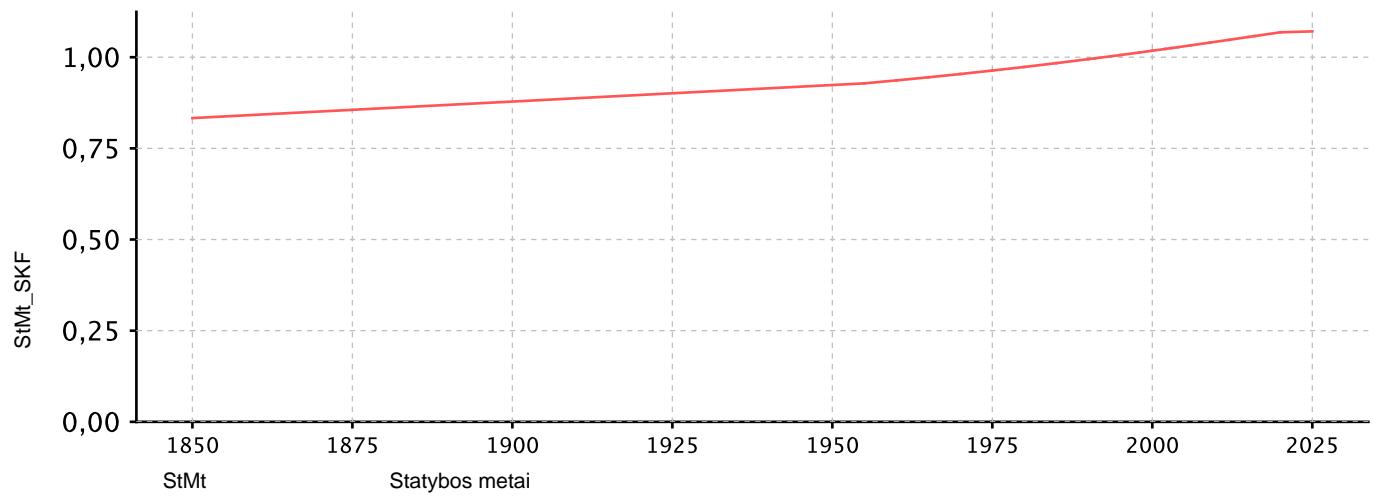
Bendras plotas	Bpl_SKF			0.79	



Statybos metai

StMt_SKF

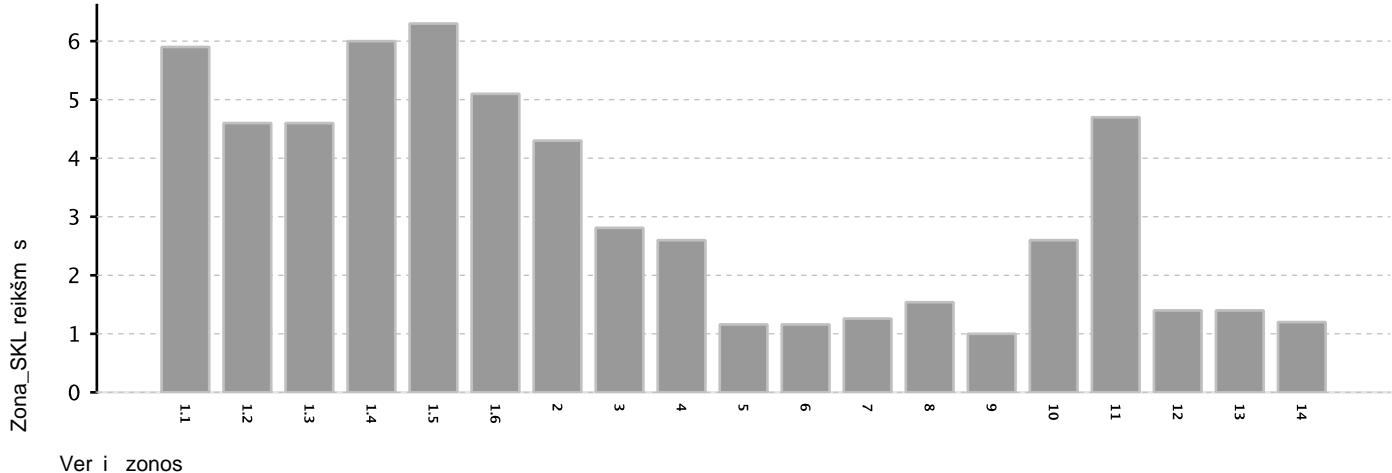
1.2



Vieno-dviej but namai

Modelis Nr.: 18886. Zona_SKL^(0.94) x Sn_SKL^(0.9) x (1.1) ^(0.94) x RkKr_BIN x Šl_BIN x (0.96) ^(1.05) x IsApd_BIN x Bpl_SKF^(1.1) x StMt_SKF^(0.92) x (85 x Bpl_RKS - 21 x PgNPl_RKS - 21 x R sPl_RKS - 21 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: 0.9	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokšt s	0.98	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.56	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.85
Plytos	1.0	R stai	0.8	Stiklas su karkasu	0.89

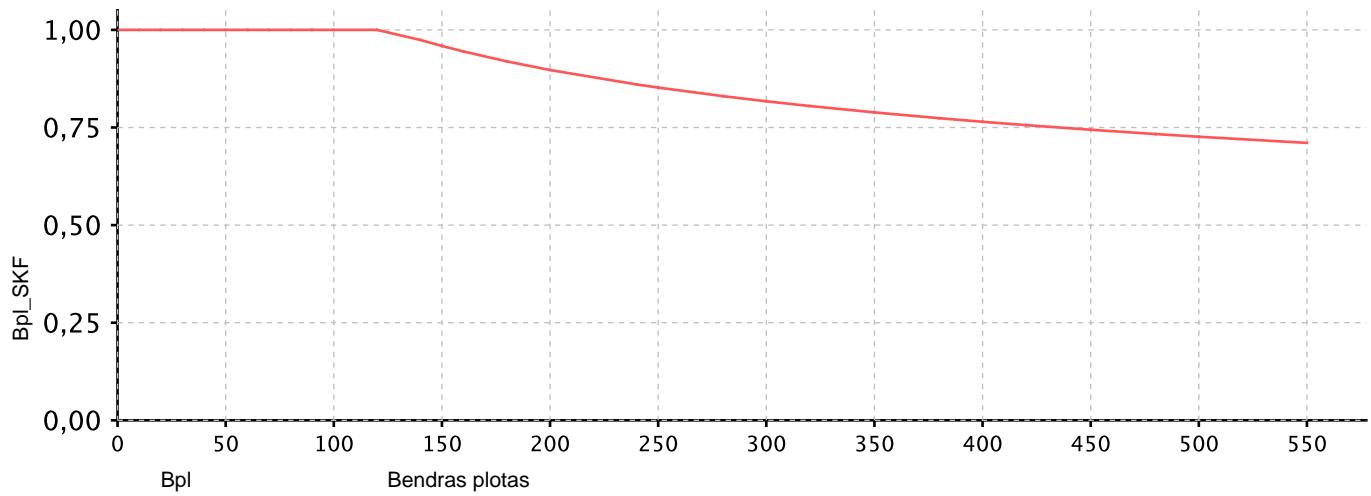
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.1	
1000-1989	0.0	1990-2025	1.0		

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

Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.96	
Komunalinis nuotek	0.0	N ra	1.0	Vietinis nuotek šalinimas	0.0

Apm rytas	Laipsnis: IsApd_BIN			Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plyt m ras	1.0				

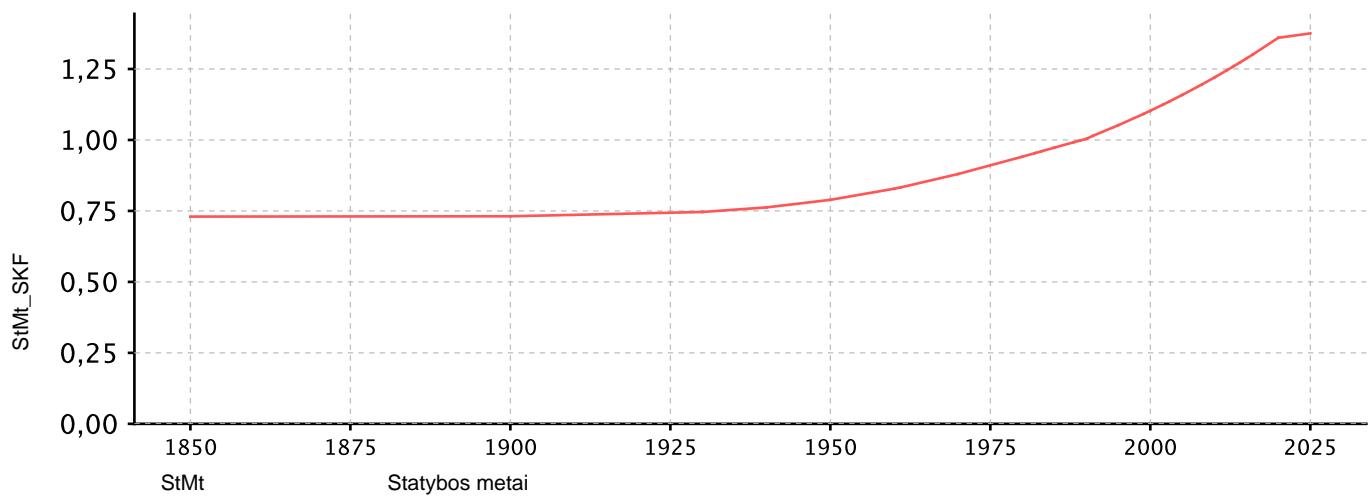
Bendras plotas	Bpl_SKF			1.1	



Statybos metai

StMt_SKF

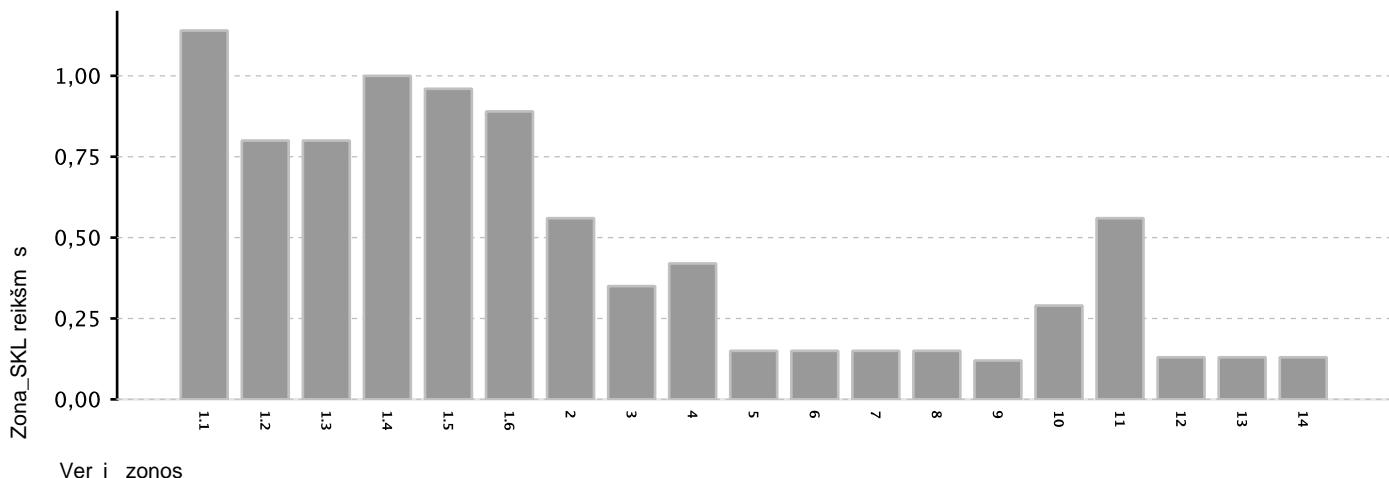
0.92



Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

Modelis Nr.: 18895. Pask_SKL^{0.97} x Zona_SKL^{0.96} x RkKr_SKL^{1.12} x Sn_SKL^{1.07} x Auk_SKL^{1.0} x Šl_SKL^{1.09} x (1.06) ^{AmPb_BIN} x (0.86) ^{Kanal_BIN} x Bpl_SKF^{1.0} x StMt_SKF^{0.94} x (474 x Bpl_RKS - 119 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	1.0	Paslaug	1.0	Prekybos
Viešbu i	0.99			1.04

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.12	
1000-1970	1.0	1971-1989	1.02	1990-1996
1997-2010	1.05	2011-2019	1.1	2020-2025

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.07	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	R stai	0.83	Stiklas su karkasu

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2
3-5	0.9	6-99	0.8	

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.09	
Bendras centrinis šildymas	1.12	Vietinis šildymas	0.94	N ra
Ind. centrinis šildymas	1.0			0.85

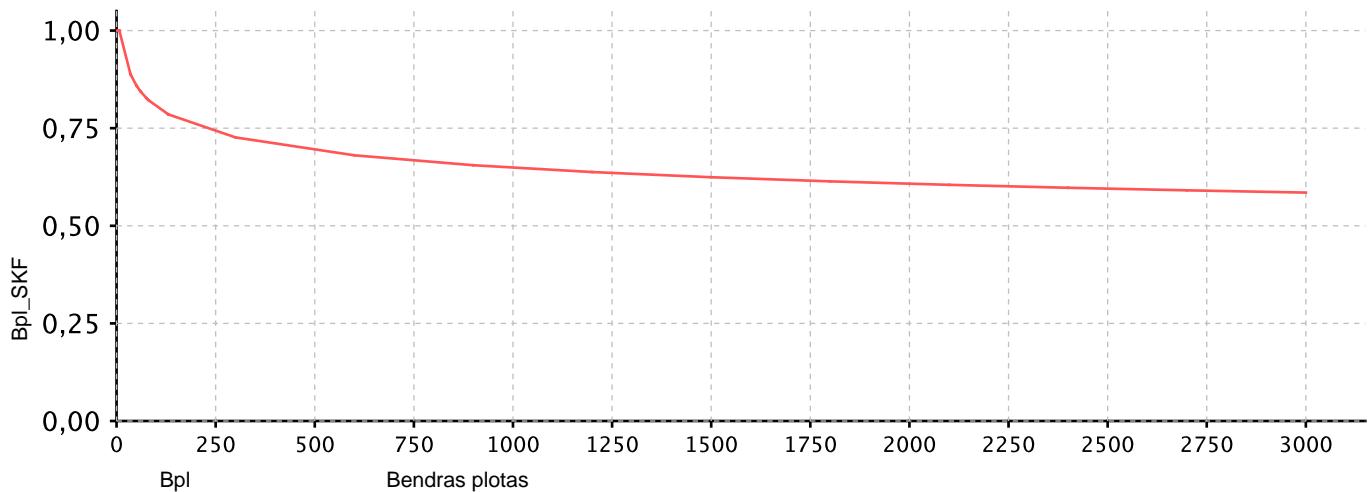
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.06	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.86	
Komunalinis nuotek	0.0	N ra	1.0	Vietinis nuotek šalinimas

Bendras plotas

Bpl_SKF

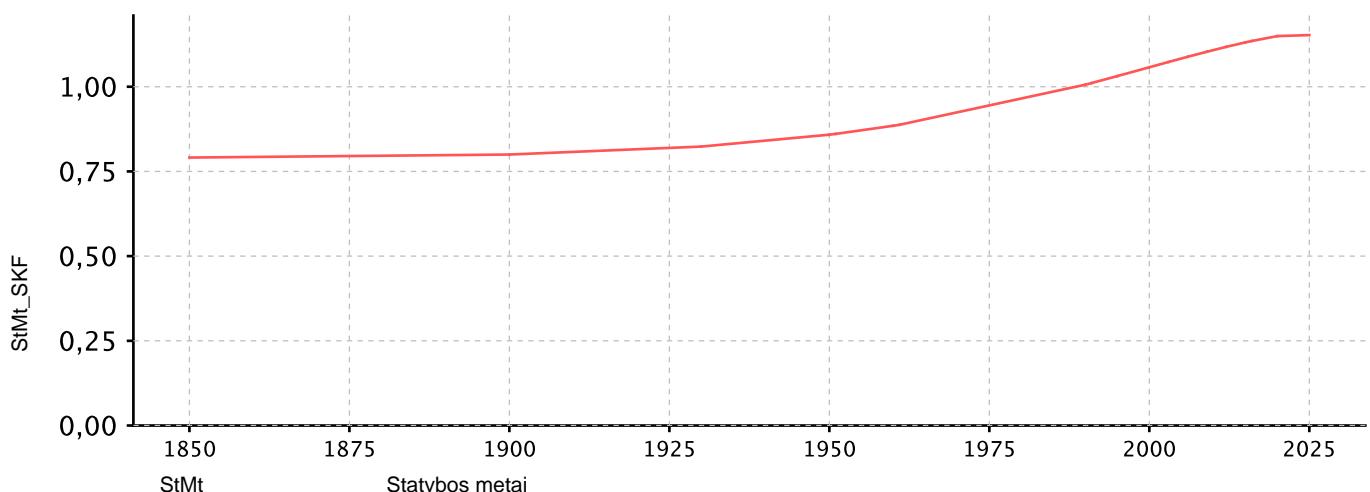
1.0



Statybos metai

StMt_SKF

0.94



Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

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

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

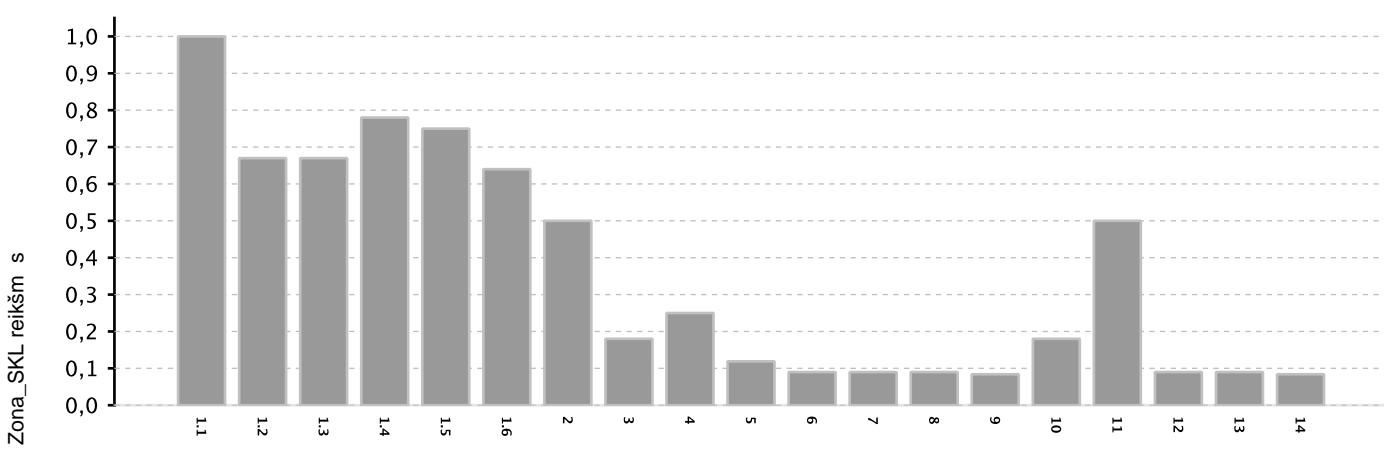
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė :

Modelis Nr.: 6110. Zona_SKL^{0.745} x Sn_SKL^{1.16} x Auk_SKL^{1.0} x (0.98) [^] Pask_BIN x (1.06) [^] AmPb_BIN x (1.11) [^] RkKr_BIN x (1.04) [^] Šl_BIN x (1.05) [^] Kanal_BIN x Bpl_SKF^{0.96} x StMt_SKF^{0.98} x 5.5

Vertės iš zonų Zona_SKL reikšmės



Verės iš zonos

Modelio kintamųjų taikymo savybės ir reikšmės:

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.16
Akmenbetonis	0.83	Asbest cementinis su karkasu	0.73	Blokeliai
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.76	Metalas su karkasu
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	Rūstai	0.88	Stiklas su karkasu

Aukštės	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0
0-0	0.8	1-1	1.0	2-4
5-999	0.89			0.95

Paskirtis

Laipsnis: Pask_BIN

Pagrindas: 0.98

Administracin

1.0

Rekonstravimo / kapitalinio remonto

Laipsnis: RkKr_BIN

Pagrindas: 1.11

1000-1995

0.0

1996-2099

1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai

Laipsnis: AmPb_BIN

Pagrindas: 1.06

1000-1999

0.0

2000-2099

1.0

Šildymas

Laipsnis: Šl_BIN

Pagrindas: 1.04

Bendras centrinis šildymas

1.0

Vietinis šildymas

0.0

N ra

0.0

Ind. centrinis šildymas

1.0

Nuotek šalinimas

Laipsnis: Kanal_BIN

Pagrindas: 1.05

Komunalinis nuotek

1.0

N ra

0.0

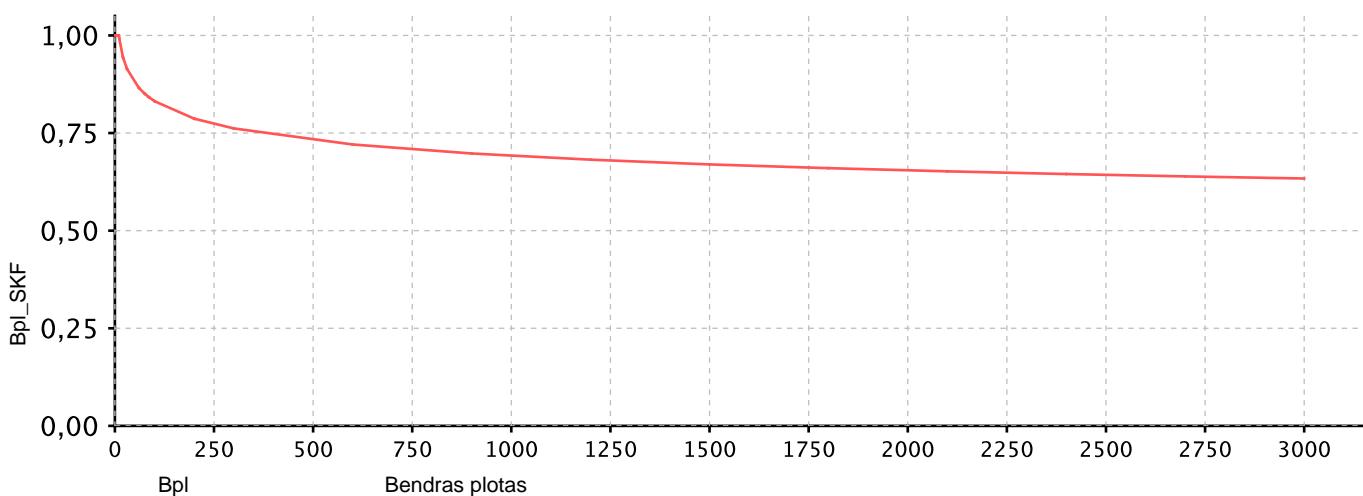
Vietinis nuotek šalinimas

1.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

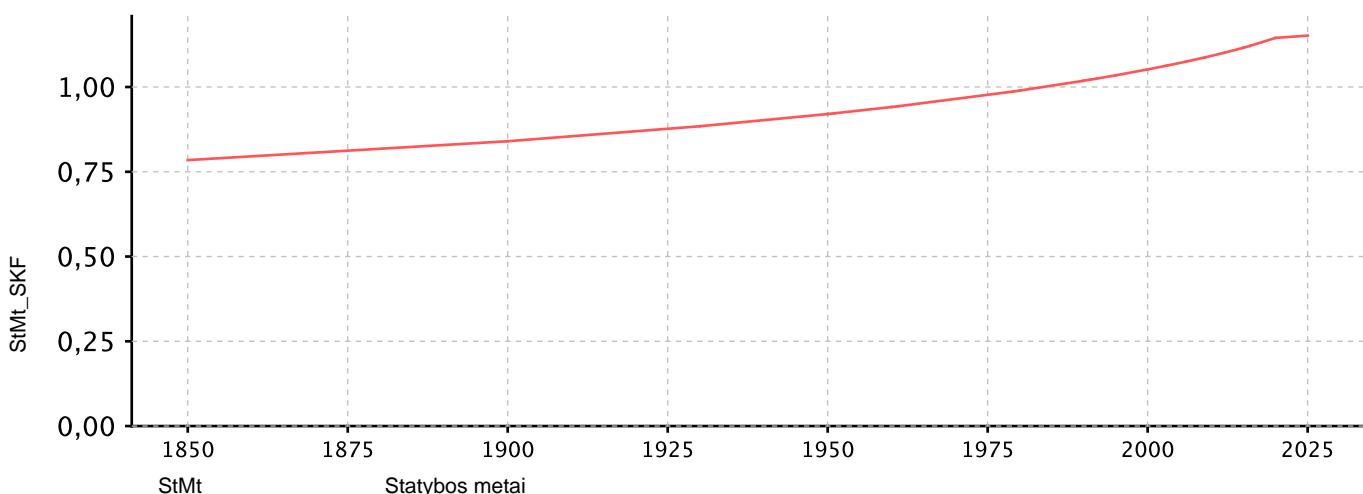
0.96



Statybos metai

StMt_SKF

0.98



Pajam rodikliai

Paskirtis: Administracin

Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9

Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

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

kur:

BP (Bendrosios metin s pajamos) =

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

MokV – mokestin vert

VRV – vidutin rinkos vert

BnPl – bendras plotas

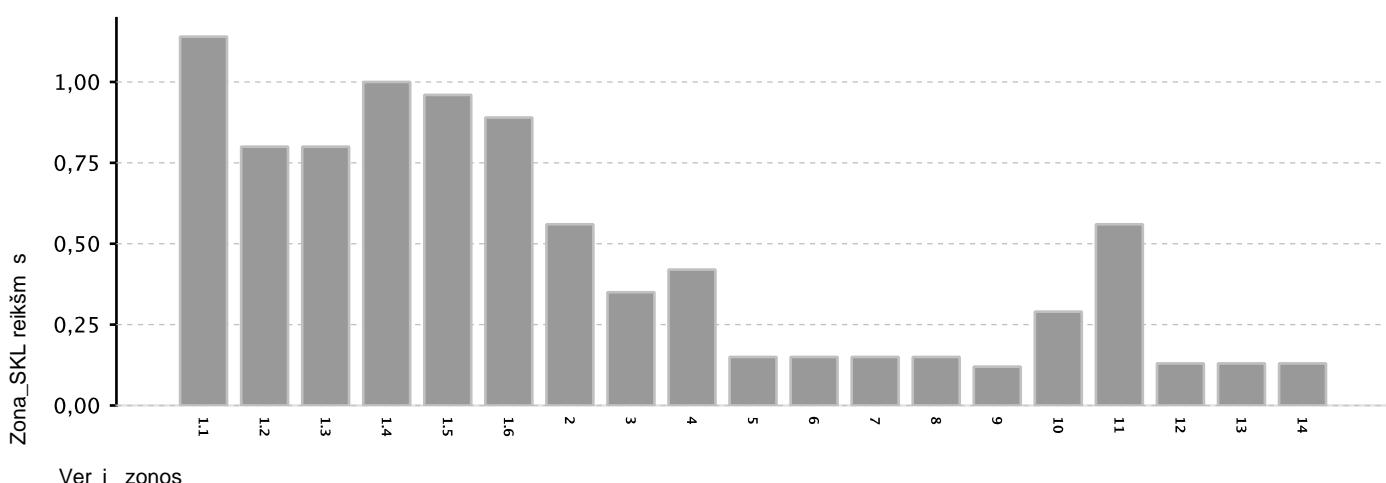
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentel je.

Vidutin nuomas vert :

Modelis Nr.: 6105. Zona_SKL^(0.96) x Pask_SKL^(0.97) x RkKr_SKL^(1.12) x Sn_SKL^(1.07) x Auk_SKL^(1.0) x Šl_SKL^(1.09) x (1.06) ^{AmPb_BIN x (0.86)} ^{Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(0.94) x 5.81}

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	1.0	Paslaug	1.0	Prekybos	1.04
Viešbu i	0.99				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.12	
1000-1970	1.0	1971-1989	1.02	1990-1996	1.03
1997-2010	1.05	2011-2019	1.1	2019-2099	1.12

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.07	
Akmenbetonis	0.8	Asbest cementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.84
Plytos	1.0	R stai	0.83	Stiklas su karkasu	0.89

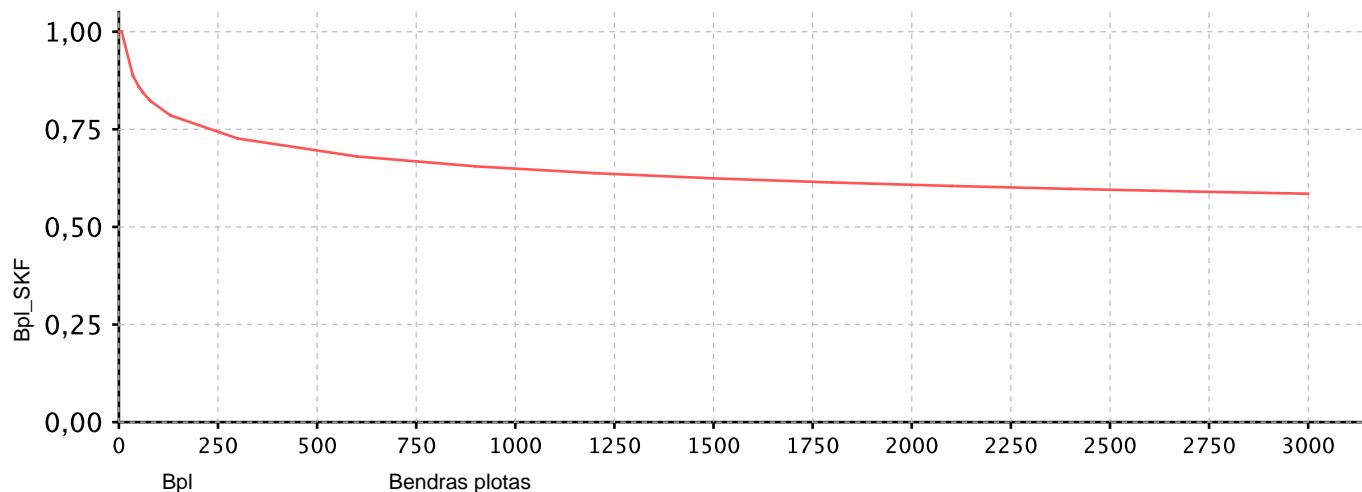
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-3	0.95
4-5	0.9	6-99	0.8		

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL	Laipsnis: 1.09	
Bendras centrinis šildymas	1.12	Vietinis šildymas	0.94
Ind. centrinis šildymas	1.0	N ra	0.85

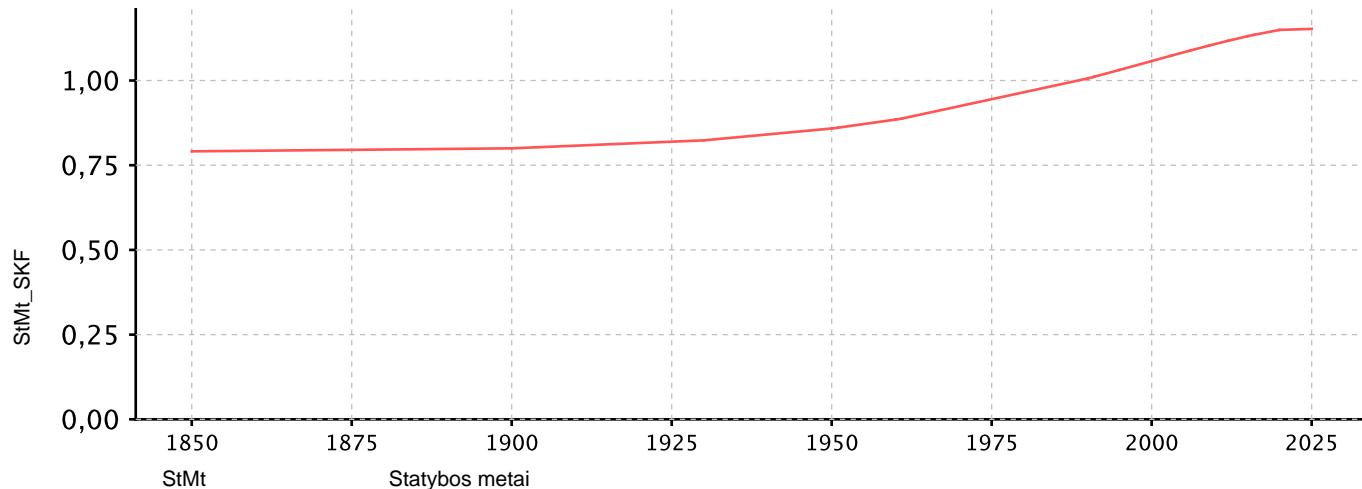
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN	Pagrindas: 1.06	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0

Nuotek šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.86			
Komunalinis nuotek	0.0	N ra	1.0	Vietinis nuotek šalinimas	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0
----------------	---------	-----



Statybos metai	StMt_SKF	0.94
----------------	----------	------



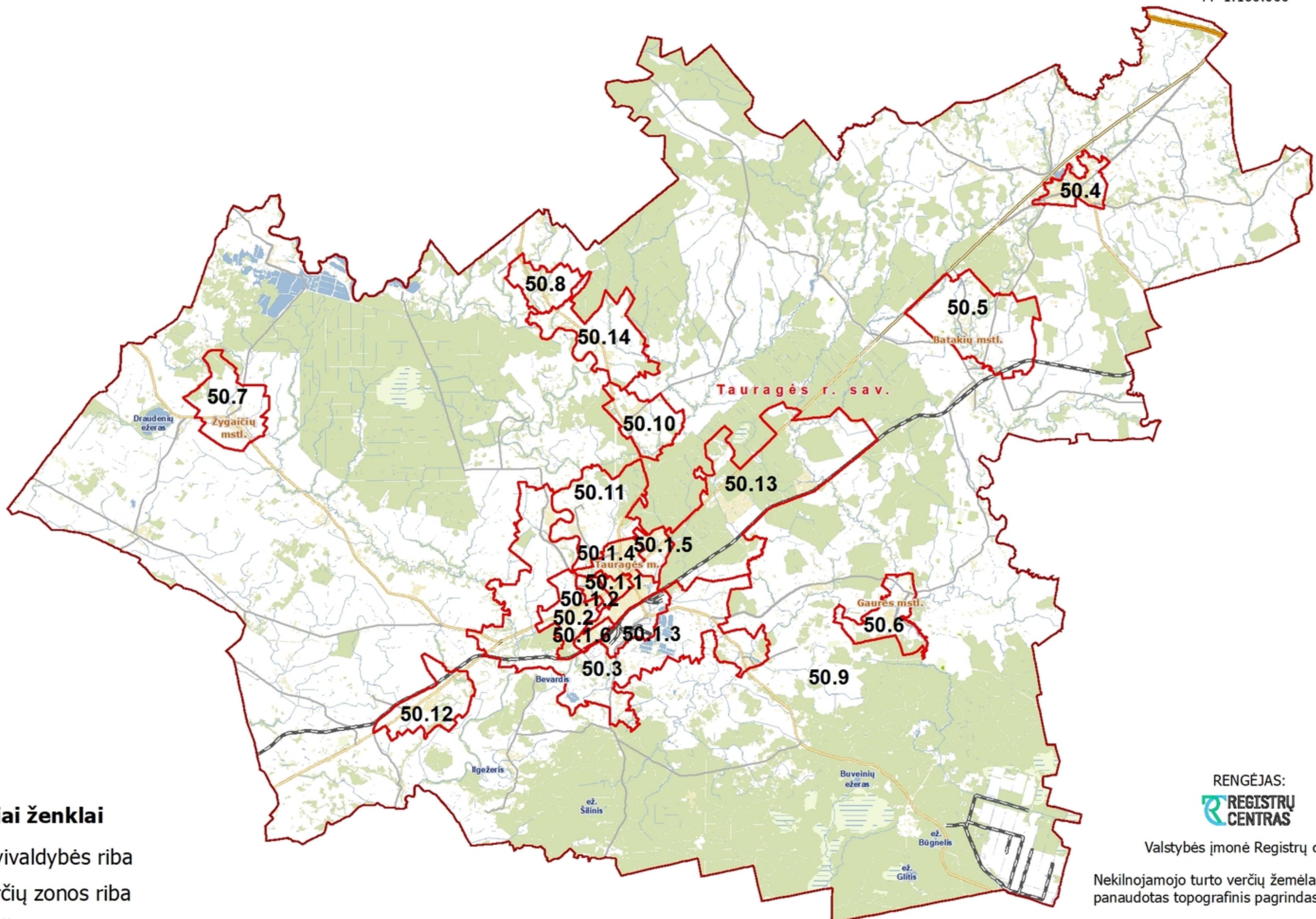
Pajam rodikliai

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

Paskirtis:	Paslaug	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbu i	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,9

Tauragės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:160.000



RENGĖJAS:
REGISTRŲ CENTRAS

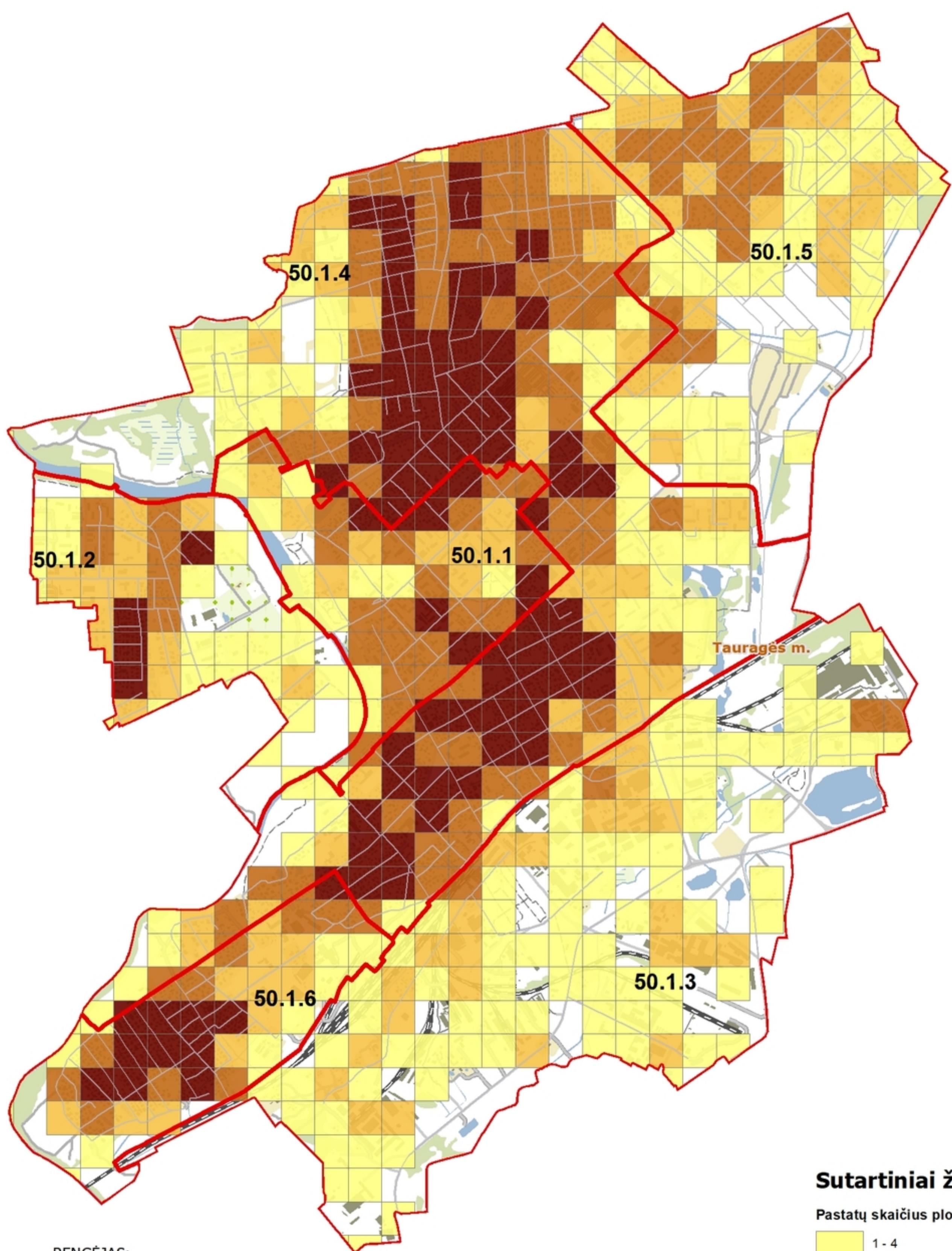
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Tauragės miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:18.000



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 Tauragės miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:18.000



RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

 Verčių zonos riba
25.4 Verčių zonos Nr.

Tauragės rajono savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos Nr.
6 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2020 m. rugsėjo 14 d. iki rugsėjo 25 d. pristatė Tauragės rajono 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 „Tauragės kurjeris“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas gyventojas.

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

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

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	2020-10-02 08:01 Nr. NSVM-50 (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	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 08:51
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 08:51
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-01-16 14:46 - 2021-01-15 14:46
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 09:48
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 09:48
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 09:57
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 09:57
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petruskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 17:05
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 17:05
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	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-02 08:02
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-02 08:02
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-01-16 14:46 - 2021-01-15 14:46

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 (-iu) parašo (-u) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-02 08:04 nuorašą suformavo Zenona Gedminaitė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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

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

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Tauragės rajono savivaldybės administracija 2020-09-22 raštu Nr. 19-4289 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo“ informavo, kad nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentams pasiūlymų ir pastabų neturi.

PRIDEDAMA. Tauragės rajono savivaldybės administracijos raštas, 2 lapai.

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

Romas Petruskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras



TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Respublikos g. 2, 72255 Tauragė, tel. (8 446) 62 813, faks. (8 446) 70 801,
el. p. savivalda@taurage.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188737457

VĮ Registru centru

2020-09- Nr. 19-

¶ 2019-09-10 Nr. NS-11422 (7.18E)

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO

Atsakydami į VĮ Registru centro 2020 m. rugsėjo 10 d. raštą Nr. NS-11422 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ pažymime, kad neturime pastabų dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų.

Administracijos direktorius

Modestas Petraitis

R. Zuokaitė-Gylienė, (8 446) 5 50 22, el.p. rimante.zuokaitė@taurage.lt



DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Tauragės rajono savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-09-22 16:21 Nr. 19-4289
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-09-23 16:59 Nr. NG-17611 0
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Modestas Petraitis Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-22 10:41
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-24 02:34
Informacija apie sertifikavimo pašlaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-02 09:24 - 2023-07-01 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Grasilda Šegzdienė Specialistė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-22 16:37
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-24 02:34
Informacija apie sertifikavimo pašlaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-03-25 13:33 - 2021-03-24 13:33
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Jūratė Mazecienė Dokumentų registratorkė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-23 17:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-23 17:00
Informacija apie sertifikavimo pašlaugų teikėją	kada-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-09 15:18 - 2021-01-08 15:18
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vienintisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20200914.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuoralo atspaudinimo data ir ją atspaudinęs darbuotojas	2020-09-30 13:44 nuorą suformavo Mariana Makovské
Paiėškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-19 16:46 Nr. NSVM-69 (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	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-19 15:42
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-19 15:42
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-01-16 14:46 - 2021-01-15 14:46
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-19 16:28
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-19 16:28
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petruskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-19 16:31
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-19 16:31
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 asmens vardas, pavardė ir pareigos	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-19 16:47
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-19 16:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-01-16 14:46 - 2021-01-15 14:46
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės irangos, kuria naudojantys sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201019.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	

Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-19 16:48 nuorašą suformavo Zenona Gedminaitė
Paiėškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registru centro

Į 2020-10-30 Nr. NS-28540(7.18E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

DETALŪS METADUOMENYS

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 0
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis 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 nurodytas laikas	2020-11-24 10:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A
Sertifikato galiojimo laikas	2018-09-26 10:59 - 2021-09-25 10:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmenis 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 nurodytas laikas	2020-11-25 19:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-28 16:28 - 2022-02-27 16:28
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmenis 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 nurodytas 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 (-ų) tilkinimą (tilkinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-30 08:04 nuorašą suformavo Mariana Makovské
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-