



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
KLAIPĖDOS FILIALAS**

V. Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius-9, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311,
el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: Baltijos pr. 123, LT-93224 Klaipėda, tel. (8 ~ 46) 466259,
faks. (8 ~ 46) 466265, el. p. klpib@registrucentras.lt, filialo kodas 140042759

**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-22-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Klaipėdos miesto savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas (įm. k. 140042759)
Turto vertintojai	Vida Labuckaitė Romas Petrauskas Sandra Kucinienė

Klaipėda, 2015

Turinys

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	5
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data.....	8
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	8
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai.....	8
2. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS FONDO IR ŽEMĖS RINKOS APIBŪDINIMAS	8
2.1. Geografiniai, administracinio padalijimo, demografiniai ir ekonominiai duomenys.....	8
2.1.1. Gyventojų skaičius.....	9
2.1.2. Gyventojų migracija	9
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	10
2.1.4. Įmonės.....	10
2.1.5. Nedarbo lygis.....	11
2.1.6. Investicijos.....	11
2.2. Statinių statistiniai duomenys.....	12
2.3. Statistiniai rinkos duomenys.....	15
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	16
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU.....	18
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	18
4.2. Laiko pataisa	22
4.3. Vietos įtakos įvertinimas	23
4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	23
4.3.2. Zonų aprašymas	24
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	25
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	27
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	29
4.4.3. Rinkos modeliavimas.....	30
4.4.4. Ekspertinis vertinimas.....	30
4.5. Statybos metų įtaka.....	30
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU.....	31
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą.....	31
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	33
5.1.4. Klaipėdos miesto savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	34
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas.....	35
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	35
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	37
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	39
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	42
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	42
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	43
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys.....	44
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	45
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	46
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	46
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	49
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	50
10. PRIEDAI.....	52
1. Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	53
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	54

3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema.....	55
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	56
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu.....	78
6. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	83
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svartymo su visuomene ataskaita.	84
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svartymo su visuomene žurnalas.	85
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybės administracija ataskaita .	86
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	89

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

VĮ Registrų centro vykdoma viešojo administravimo funkcija, – nekilnojamojo turto vertinimas masinio vertinimo būdu nustatant nekilnojamojo turto mokestinę vertę ir vidutinę rinkos vertę, yra pavesta ir reglamentuota teisės aktuose. VĮ Registrų centras įgyvendinamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015-04-17 įsakymu Nr. 1R-103 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2015-2017 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „**Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų numatytiems tikslams**“ (kodas 03-01-02) masinio vertinimo būdu nustatė statinių vidutinės rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes, parengė statinių masinio vertinimo dokumentus.

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas - vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per sąlyginai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikimo bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose aukščiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 str. 1 d. 1 p. nustato, kad nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatyta pagal vėliausius Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 42 punktas nustato, kad Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, skirtus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, tvirtina finansų ministras.

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet ir ne rečiau kaip kas 5 metai masinio vertinimo būdu nustatytos vidutinės rinkos vertės finansų ministro patvirtinamos kaip mokestinės vertės. 2005 m. nustatytos vertės nuo 2006 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2006-2010 metais. 2010 metais nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui

apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. Nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti.
2. Savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisinei pagalbai suteikti.
3. Paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti.
4. Notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto ir pajamų deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau - Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

Pažymėtina, jog nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo sistema padeda operatyviai pasinaudoti masinio turto vertinimo rezultatais, kurie lengvai pritaikomi priimant sprendimus kiekvienam subjektui tiek viešajame, tiek privačiame sektoriuje.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – VĮ Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr. B1–38 Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 020860, galioja nuo 2014 m. vasario 17 d. – 2015 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 020858, galioja nuo 2014 m. vasario 17 d. – 2015 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Klaipėdos filialo, kodas 140042759, Baltijos per. 123, LT-93224 Klaipėda, tel. (8 46) 466 255; 466 259, faks. (8 46) 466 263, el. p. klpib@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Vida Labuckaitė, kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321);

Romas Petrauskas, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas – ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186);

Sandra Kucinienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000013);

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

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

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

Albina Aleksienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (iki 2015-09-30), Projektų valdymo skyriaus tarptautinių projektų ekspertė (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000272);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Antanas Tumelionis, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas žemės vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

Roberta Navickaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (iki 2015-06-10);

Justė Valančiauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė;

Indra Burneikaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji specialistė (iki 2015-06-08);

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-04-02 iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (nuo 2015-10-01);

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-10-01).

“Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, savivaldybių specialistais, nekilnojamojo turto vertinimo įmonių, užsienio šalių masinio vertinimo ekspertais, geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą naudota VĮ Registrų centro atliktų ankstesnių statinių masinių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005 06 01	2006 01 01
2.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12	2006 06 01	2007 02 01
3.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12,	2007 06 01	2008 05 01
4.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7	2008 06 01	2009 02 01
5.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282,	2009 06 01	2010 01 01
6.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010 08 01	2011 01 01
7.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258,	2011 08 01	2012 01 01
8.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. V-357,	2012 08 01	2013 01 01
9.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292,	2013 08 01	2014 01 01
10.	Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285,	2014 08 01	2015 01 01

Taip pat naudota Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos 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;

1.6. Vertinimo data

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2015 m. sausio 1 d. – 2015 m. lapkričio 30 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2. papunkčiu, nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaitos pateiktos šios ataskaitos prieduose.

2. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS FONDO IR ŽEMĖS RINKOS APIBŪDINIMAS

2.1. Geografiniai, administracinio padalijimo, demografiniai ir ekonominiai duomenys

Klaipėdos miestas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje (Pav.2.1.1, žym. balta spalva), vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje, pietuose ir rytuose – su Klaipėdos rajono savivaldybe. Klaipėdos miesto savivaldybės ir Klaipėdos apskrities centras – Klaipėdos miestas. Tai trečias pagal dydį Lietuvos miestas, stambus šalies transporto mazgas, kuriame susijungia jūros, sausumos ir geležinkelio keliai. Miestas užima labai patogią geografinę padėtį Baltijos jūros regione. Tai neužšalantis uostas prie Baltijos jūros ir Kuršių marių. Per miestą pratekanti Danės upė dalina jį į dvi dalis. Atstumas nuo Klaipėdos m. iki Vilniaus m. – 320 km, iki Kauno m. – 220 km, iki Palangos m. – 28 km.



2.1.1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas ¹

¹ Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-07]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos>

2.1.1. Gyventojų skaičius

Klaipėdos miesto gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais, o Klaipėdos miesto savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 5,31 %.

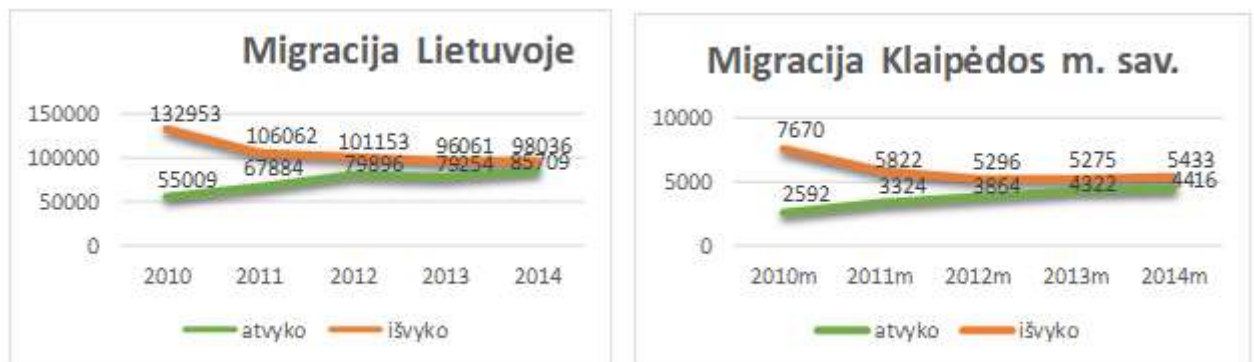
Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Klaipėdos apskrityje per tą patį laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 6,51 ir 4,93 %. Iš viso savivaldybėje gyvena 156,723 tūkst. gyventojų.



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius²

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniais šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55 009, o jau 2014 - 85 709 žmonės.



2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija³

sritis?redirect=http%3A%2F%2Fosp.stat.gov.lt%2Ftemines-lenteles%3Fp_p_id%3D%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3DTeritorijos%2Badministracinis%2Bsuskirstymas%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_redirect%3D%252Ftemines-lenteles3.

² Gyventojų skaičius pagal amžių apskrityse ir savivaldybėse 2013 m. [interaktyvus]. Vilnius, 2013. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2014-09-17]. Prieiga per internetą: www.stat.gov.lt.

³ Neto migracija, Atvykusieji, Išvykusieji. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a34010bd-d90d-4310-9a7d-7d6344238f88>

Didesnės darbo ir karjeros galimybės Klaipėdos mieste pritraukia vis daugiau gyventojų. Kaip ir visoje šalyje, iš Klaipėdos miesto išvykstančių gyventojų skaičius iki 2013 metų mažėjo, o 2014 metais šiek tiek padidėjo. 2014 metais išvyko 5433 gyventojai, tai 2237 gyventojais mažiau nei 2010 metais. Atvykstančių gyventojų skaičius Klaipėdos mieste kiekvienais metais didėja. 2014 metais atvyko 4416 gyventojų, tai 1824 daugiau nei 2010 metais.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9%. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento pranešime rašoma, kad didžiausią įtaką BVP augimui turėjo statyba bei pramonė. 2010 metais BVP augimas siekė 1,6%, o jau 2011 šis augimas buvo didžiausias ir siekė 6,1%.

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 m. užfiksuota 0,2% vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1%.



2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁴

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 m. užfiksuota 0,2% vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1%.

2.1.4. Įmonės



2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁵

⁴ BVP ir jo pokyčiai. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt/documents/10180/1694499/PS_BVP_antras_ivertis_InfPran_2015_IQ.pdf/48f30b89-ef73-41fb-8193-fdd3e0c6b366?version=1.0

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros.

Verslo sektoriaus išvystymo lygį bei plėtros tempus iš dalies atspindi veikiančių verslo subjektų skaičius. Klaipėda šiandien yra pramonės, verslo, švietimo ir mokslo, kultūros ir sporto, sveikatos ir turizmo ir rekreacijos, administracinis centras. 2010–2014 m. veikiančių įmonių skaičius Klaipėdos mieste išaugo. 2015 m. pradžioje mieste veikė 5317 įmonių. Didžioji jų dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai. 2015 metų pradžioje jų buvo 3143. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 50, buvo 188. Daugiau nei 800 įmonių yra tiesiogiai susijusios su uosto veikla, jos užtikrina daugiau nei 23 000 darbo vietų ir sudaro 4,5% Lietuvos BVP.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁶

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 17,8 % per penkerius metus jis nukrito iki 10,7 %. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės. Klaipėdos mieste nedarbo lygis pastaruosius keturis metus išsilaikė žemesnis nei vidutinis Lietuvoje ir mažėjo didesniu tempu nei vidutiniškai Lietuvoje (2014 m. nedarbo lygis sumažėjo 7.8%, lyginant su 2010 m.) Statistikos departamento duomenims, 2014 m. Klaipėdos apskrityje buvo 160200 užimtųjų. Iš jų: 10 % buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje, 16 % – pramonėje, 7 % – statyboje ir 67 % – paslaugų sferoje.

2.1.6. Investicijos

Istoriškai Klaipėda visuomet buvo viena iš greičiausiai besivystančių savivaldybių Lietuvoje. Vienintelis Lietuvos uostamiestis traukia užsienio investuotojus, tad šioje srityje Klaipėdos miestas užima antrą vietą po sostinės Vilniaus. Klaipėdos valstybinis jūrų uostas yra svarus indėlis į miesto ekonomikos augimą. Uostas ir įmonės susijusios su jo veikla užtikrina daugiau nei 23 000 darbo vietų ir sudaro 4,5% Lietuvos BVP. Daugiau nei 800 įmonių yra tiesiogiai susijusios su uosto veikla.

Laivų statyba ir remontas – laivų statybos ir remonto industrija užima stabilią padėtį rinkoje. Nuo 1994 m. Lietuvos laivų statybos ir remonto įmonės sėkmingai įsiliejo į pasaulinę rinką ir sėkmingai konkuruoja su geriausiomis Vakarų ir Šiaurės Europos įmonėmis. Įmonių

⁵ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=6141&status=A>

⁶ Nedarbo lygis. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>

konkurencingumą užtikrina gera geografinė padėtis, aukšta gaminių kokybė, patrauklios kainos ir sėkminga Klaipėdos uosto veikla.

Transportas ir logistika – puiki geografinė miesto padėtis ir infrastruktūra. Klaipėda yra transporto centras jungiantis jūros, žemės ir geležinkelio kelius nuo Rytų iki Vakarų, pagrindinius laivybos kelius į Vakarų Europos uostus, Pietryčių Aziją ir Ameriką. Lietuvos transporto ir logistikos sektorius sudaro 13,5% šalies BVP.

PET/Plastikas– Klaipėdos plastiko gamykla yra aprūpinta naujausiomis technologijomis ir įranga bei yra viena iš pirmųjų Rytų Europoje pradėjusių gaminti daugiasluoksnes PET pakuotes.

Klaipėdos LEZ – viena iš pirmųjų ir efektyviausiai valdomų laisvųjų ekonominių zonų regione pagal pritrauktą investicijų ir sukurtą darbo vietų skaičių. 412 hektarų teritorijoje taikomos specialios išskirtinės lengvatinės ekonominės ir teisinės sąlygos įmonių gamybos ir sandėliavimo veikloms. Teritorijoje įrengta ir nuolatos plėtojama inžinerinė infrastruktūra, į kurią iki šiol investuota daugiau nei 13 mln. eurų Europos Sąjungos, valstybės ir privačių lėšų. Klaipėdos LEZ yra pasirašiusi sutartis su 20-čia užsienio ir lietuviško kapitalo įmonių, iš kurių 16 jau vykdo veiklą. Nuo veiklos pradžios įmonės šioje ekonominėje zonoje investavo daugiau kaip 230 mln. eurų ir sukūrė daugiau kaip 1000 darbo vietų. Klaipėdos LEZ – pripažintas valstybinės svarbos ekonominis projektas. 2010 metais „Financial Times“ leidžiamas žurnalas „FDI Magazine“ Klaipėdos laisvąją ekonominę zoną pagal joje suteikiamas verslo sąlygas bei sukurtą infrastruktūrą įvertino kaip vieną iš 5 geriausių ekonominių zonų pasaulyje ir įvardino 20-tą patraukliausia ekonomine zona pasauliniu mastu. Veiklos rūšys: pramoninio nekilnojamojo turto plėtra, logistika ir sandėliavimas, plastiko pakuotės ir plastiko granulių (PET) gamyba, elektronikos prietaisų gamyba, plieno konstrukcijų gamyba, metalo apdirbimas, architektūrinio stiklo gamyba, maisto pakuočių gamyba, žuvies ir jūrų produktų perdirbimas, biodyzelino gamyba, energijos gamyba iš atsinaujinančių šaltinių ir kt.

Klaipėdos uostas – labiausiai į šiaurę nutolęs neužšalantis rytinės Baltijos jūros uostas. Tai svarbiausias ir didžiausias Lietuvos Respublikos transporto centras, kuriame susijungia jūros, sausumos ir geležinkelio keliai iš rytų ir vakarų. Klaipėda – multimodalinis, universalus, giliavandenis uostas, kuriame dirba 17 stambių krovos, laivų remonto ir statybos kompanijų, teikiamos visos su jūros verslu ir krovinių aptarnavimu susijusios paslaugos. Uostas per metus gali perkrauti iki 45 milijonų tonų įvairių krovinių. Uostas dirba 24 val. per parą, 7 dienas per savaitę visus metus. Šalčiausiomis žiemomis neužšalantis uostas garantuoja sklandžią laivybą ir nenutrūkstamus krovos darbus. Klaipėdos uostas, būdamas tarptautinių transporto koridorių sankirtoje, yra tiltas tarp NVS bei Azijos regiono šalių ir Europos Sąjungos bei kitų rinkų. Įplaukos kanalo gylis – 15 metrų. Uosto kanalo gylis – 13–14,5 metrų. Uostas gali priimti didžiautonažius laivus: sausakrūvius iki 80 000 DWT, tanklaivius iki 150 000 DWT.⁷

2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika⁸

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 0,87%

⁷ Klaipėdos miesto savivaldybė [interaktyvus]. Klaipėda, 2015 [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <http://www.klaipeda.lt/>.

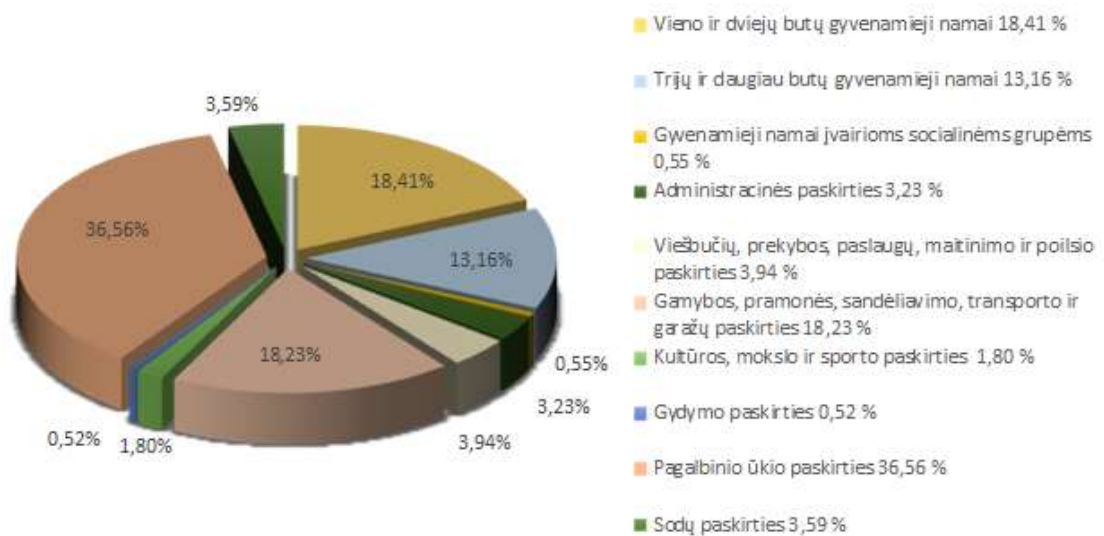
⁸ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausia statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 1,19%. Klaipėdos miesto savivaldybėje daugiausiai įregistruota statinių per 2014 metus, pokytis siekė 0,88%. Mažiausia statinių įregistruota per 2012 metus.



2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika⁹

Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65%. Per 2014 metus patalpų skaičius padidėjo 0,75%, o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59%. Klaipėdos miesto savivaldybėje naujai įregistruojamų patalpų skaičius kas metus mažėjo. 2011 metais įregistruotos 509 patalpos, padidėjimas 0,60%, o 2014 metais įregistruota tik 350 patalpos, padidėjimas 0,40%.

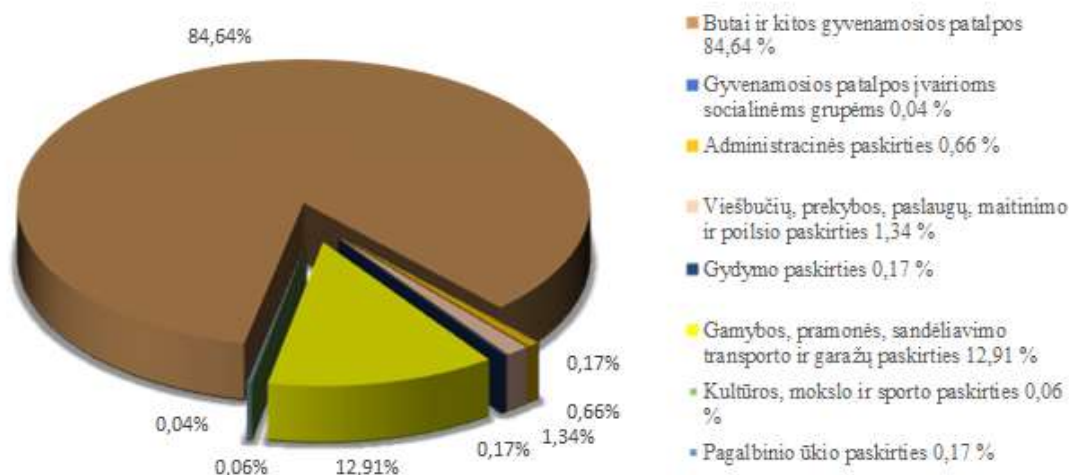


2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos m savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁰

Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų. Jų buvo 5377. Dvigubai mažiau užregistruota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų. Jų buvo 2708. Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų įregistruota 2682. Mažiausia įregistruota gydymo paskirties pastatų - 76. Vieno procento nesiekia gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms. Jų užregistruota 81. Ne itin daug užregistruota viešbučių, prekybos, paslaugų maitinimo ir poilsio, administracinės bei sodų paskirties pastatų. Jų atitinkamai fiksuota 580, 475 bei 528.

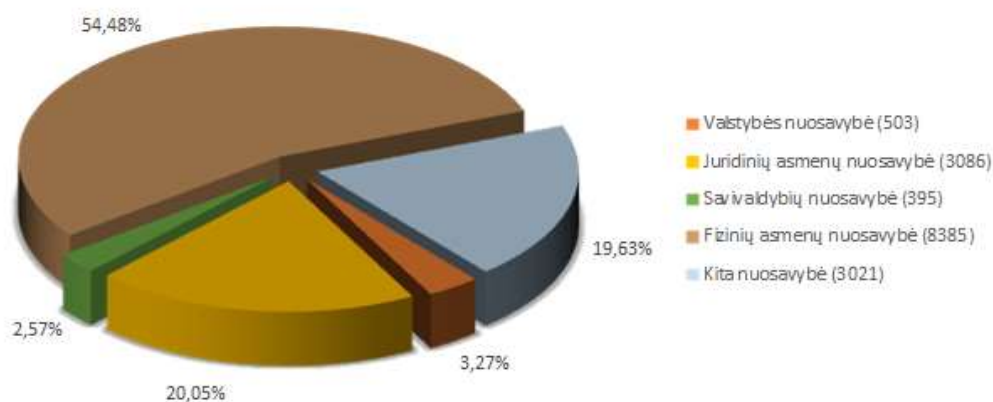
⁹ Šaltinis. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015.

¹⁰ Ibid.



2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Klaipėdos m savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹¹

Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Jų buvo 73060. Gana daug užregistruota ir gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 11145 patalpos. Mažiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms. Jų buvo tik 35. Nedaug įregistruota ir kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – 56. Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų įregistruota 1154. Vieno procento nesiekia gydymo, bei pagalbinio ūkio paskirties patalpos. Jų buvo atitinkamai po 149. Administracinės paskirties patalpų įregistruota 572.

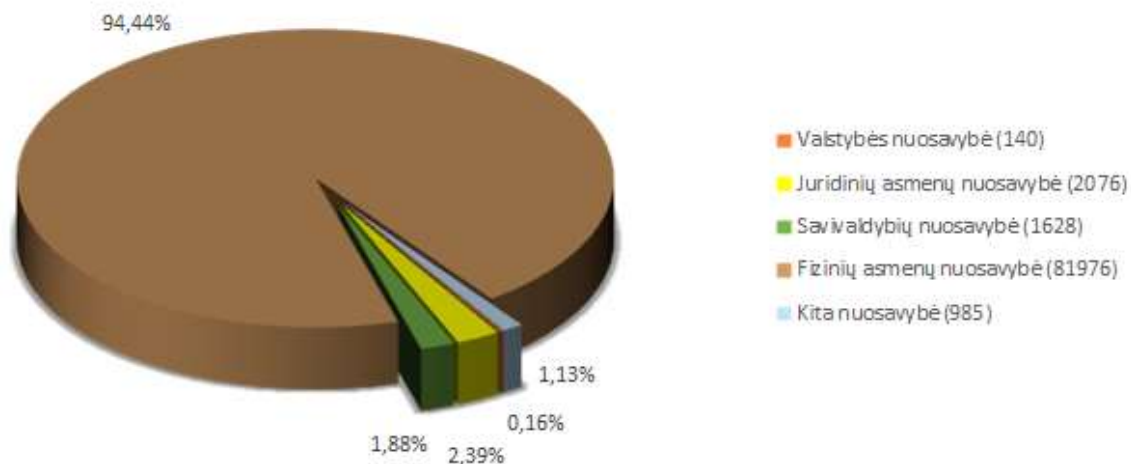


2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos m savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹²

Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia pastatų - daugiau kaip pusė, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės teise. Iš viso 8385. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų ir kitos nuosavybės pastatų, atitinkamai 3086 ir 3021. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 503 ir 395.

¹¹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015.

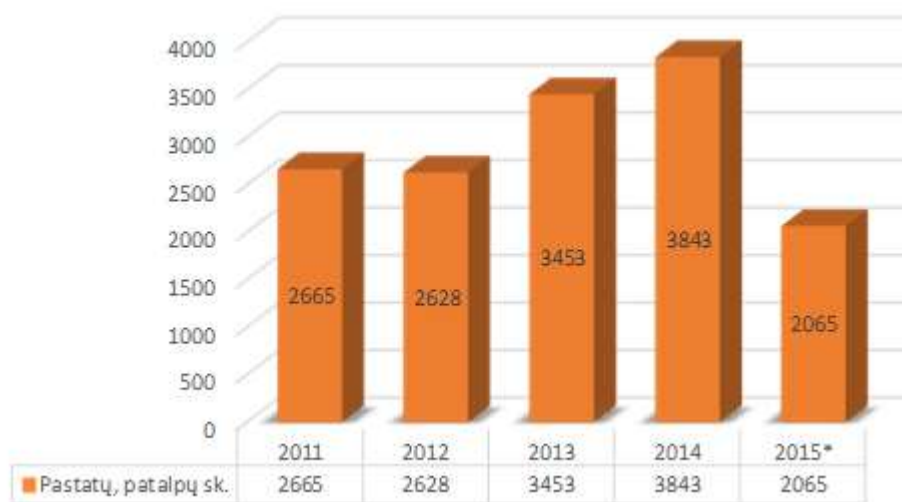
¹² *Ibid.*



2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Klaipėdos m. savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1d.¹³

Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia patalpų, net 81976, kas sudaro 94,44%, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės teise. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės teise – 140 patalpų. Juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės teise įregistruota patalpų atitinkamai 2076 ir 1628. Kitos nuosavybės teise - 985 patalpų.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.3.1 pav. 2011–2015* m. Klaipėdos m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁴

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Klaipėdos miesto savivaldybėje pastebima pastatų ir patalpų pardavimų didėjimo tendencija. Didžiausias pardavimų padidėjimas užfiksuotas 2013 metais. Tai 31% daugiau nei 2012 metais. Lyginant 2013 ir 2014 metus, pardavimų

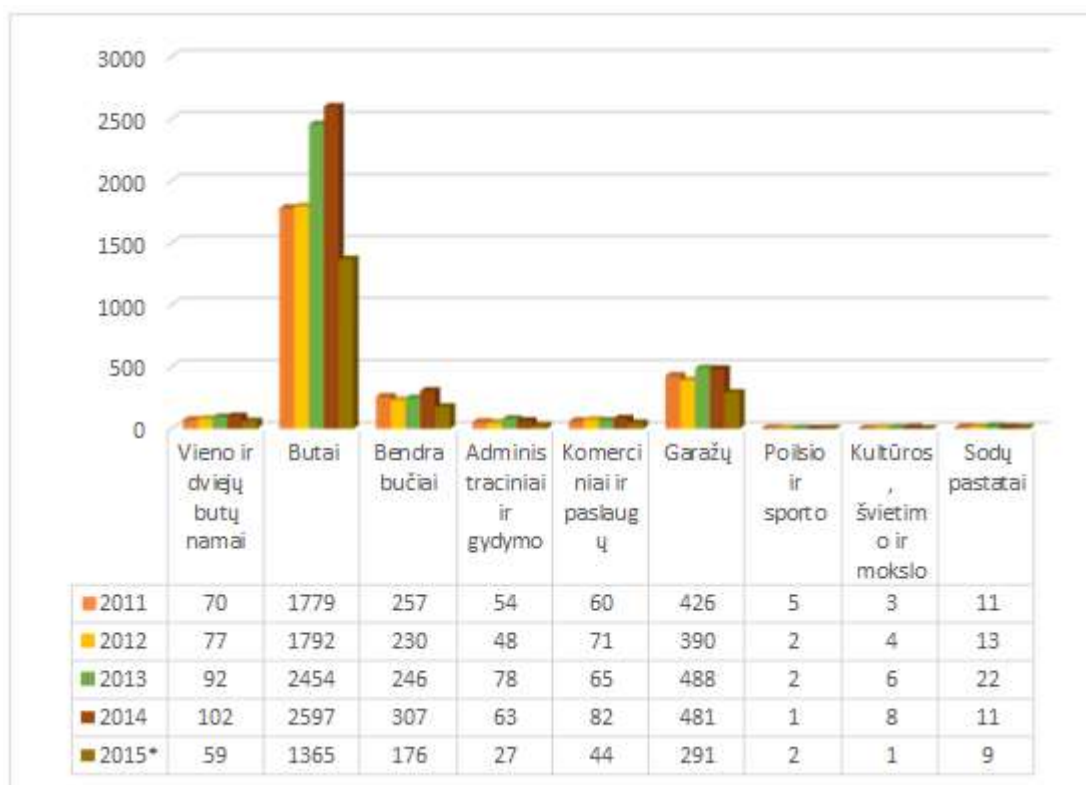
* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2010–2015* m.

¹³ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d.

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

¹⁴ *Ibid.*

skaičius padidėjo 11%. 2015 metais per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 2065 sandorių, t. y. apie 55% 2014 metais įregistruotų sandorių.



2.3.2 pav. 2011–2015* m. Klaipėdos m savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁵

Klaipėdos miesto savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Paskutinius tris metus fiksuojama vidutiniškai 2500 butų pardavimo sandorių, t. y. apie 60 % visų pardavimų. Taip pat gana aktyviai parduodama garažų, apie 14 % visų pardavimų, bei bendrabučių paskirties nekilnojamąjį turtą, apie 9 % visų pardavimų. Vieno ir dviejų butų namų parduodama apie 3% visų pardavimų. Administracinės ir gydymo, bei komercinės ir paslaugų paskirčių sandorių skaičius taip pat išlieka ne itin aukštas, siekia 1,9 % ir 2,2 % visų sandorių. Mažiausiai sandorių yra susijusių su poilsio ir sporto, sodo pastatų bei kultūros ir švietimo paskirtimis, pardavimai nesiekia 1%.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą rinkos vertės požiūriu) nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys sugrupuotos, o LR nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju bei pajamų metodais. Tačiau nesant arba trūkstant VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto duomenų bazei reikiamų kadastro rodiklių (ploto, sienų medžiagos ir pan.) nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

¹⁵ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonės registrų centras*. Vilnius, 2015.

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

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

Platesnis lyginamosios vertės metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimo būdu aprašymas pateiktas 4 skyriuje.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos, atėmus iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė paskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r;$$

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

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

čia: r - kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu 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 veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesni nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnojamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai (toliau – VPK) ir verčių zonos, kurias nustato VĮ Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse.

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas LR 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.

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

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

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
- nuosavybės formos ir fizinių savybių;
- nekilnojamojo turto valdymo formos;

- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimų;
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
- 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 (4.1. pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

- komerciškumą;
- vienodas apmokėjimo sąlygas;
- kilnojamojo turto nebuvimą;
- vienodą sandorių laiką.

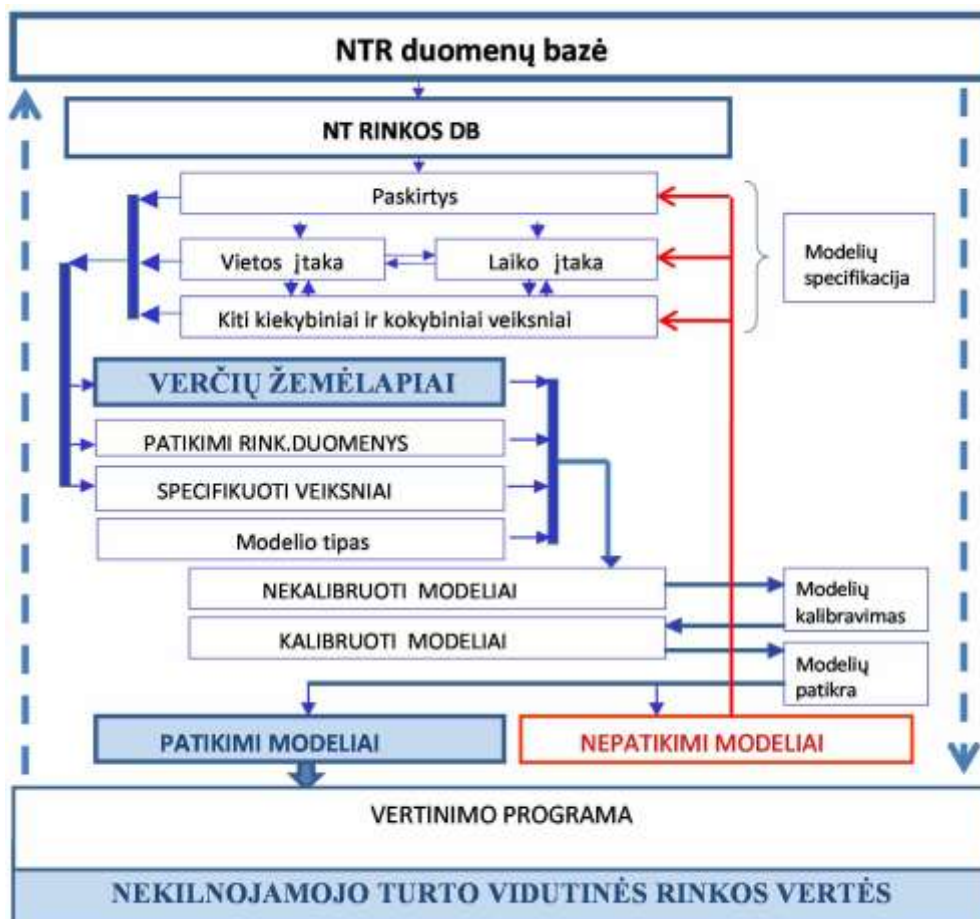
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainas aproksimuojančią kreivę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija.

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

Kitas svarbus veiksnys – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl vertės zonoje veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1 papunktyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius.



4.1. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Adityvinis modelis.

Bendra adityvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$,

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

Multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2}$.

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

Hibridinis modelis.

Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

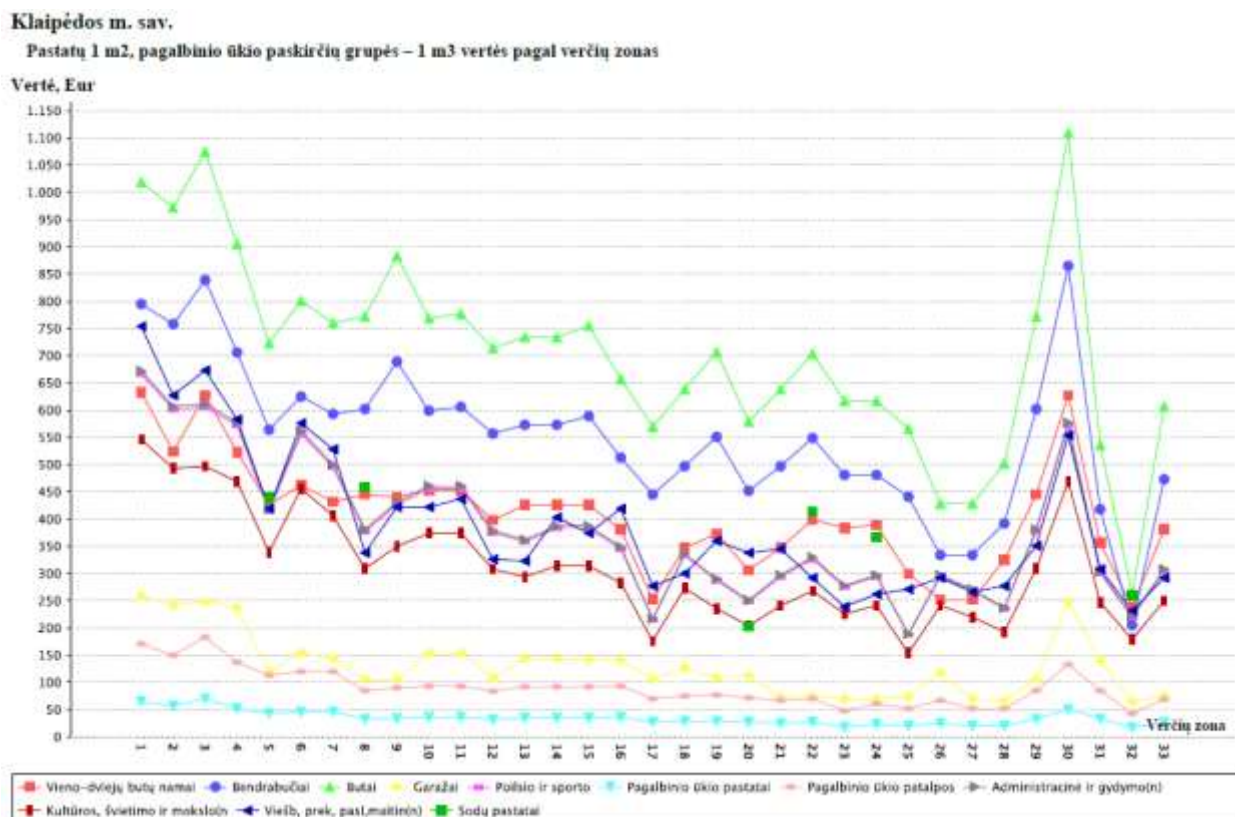
$$S = b_0 + b_6 \times Sp - B_7 \times SIEMED\check{Z}^{b_1} \times QSTAT^{b_2} \times b_3^{MIKR1} \times b_4^{MIKR2} \times b_5^{MIKR4};$$

čia: S – apskaičiuota vertė, b_0 – laisvas narys, b_6 – ploto koeficientas, Sp – pastato plotas, $SIEMED\check{Z}$ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius, $b_1; b_2, \dots, b_n$ – koeficientų reikšmės, $MIKR1, MIKR2, MIKR4$ – binariniai kintamieji.

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

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos)

koeficiento, variacijos koeficiento reikšmės. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1 poskyryje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.2. paveiksle.

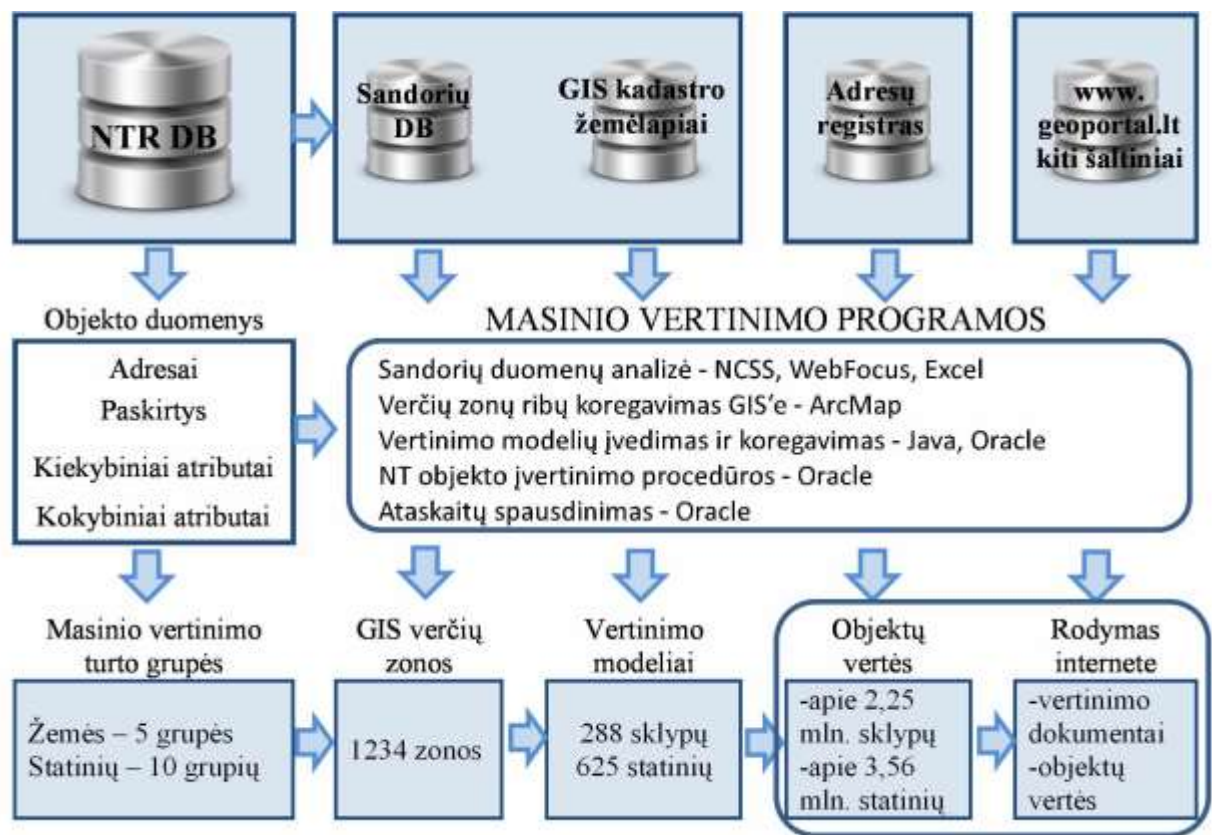


4.2. pav. Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje - vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Klaipėdos miesto savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“. Modelius ir nekilnojamojo turto verčių zonas sieja zonų numeriai.

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 4.3 paveiksle.



4.3. pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

4.2. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2015 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

- porinė pardavimų analizė.
- perpardavimų analizė.
- pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive.
- daugianarė regresinė analizė.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vienodviejų butų namai, butai, bendrabučiai, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinė ir gydymo, garažų, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto, sodų pastatai, pagalbinio ūkio) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

Vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksmų – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje suformuojamos verčių zonos. Zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetai) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Zonomis sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymėtos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes simboliais ir suformuotos verčių zonos laikantis tokių reikalavimų:

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

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

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

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai.

Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis A3 formatu pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.3.2. Zonų aprašymas

20	Klaipėdos m. savivaldybė
Zonos Nr.	Zonos aprašymas
20.1	Senamiestis, apribotas Galinio Pylimo g., Kulių Vartų g. su jai priklausančiais pastatais iki Bangų g., pramoninio kvartalo vakarine riba iki Bastionų g., Bastionų g. iki Danės g., Danės g. iki J. Karoso g., J. Karoso g. iki Vytauto g., Vytauto g. iki Šaulių g., Šaulių g., Lietuvininkų aikšte, J. Janonio g. iki I. Kanto g., I. Kanto, S. Šimkaus, Naujojo Sodo g. iki Atgimimo a., Danės g. iki uosto teritorijos, uosto teritorija, kertant Danės upę, iki Kruizinių laivų terminalo, Klaipėdos piliavietės riba iki Pilies g., Pilies g. iki Galinio Pylimo g.
20.2	Senamiestis, apribotas Trilapio g., Priestočio g., S. Dariaus ir S. Girėno g., J. Janonio g., uosto teritorija iki Naujoji Uosto g. 3, Naujoji Uosto g. su jai priklausančiais pastatais Nr.3 iki Danės g., Danės g. iki Atgimimo a., Atgimimo a., Naujojo Sodo g. iki Puodžių g., Puodžių g., S. Šimkaus g., I. Kanto g., J. Janonio g., Lietuvininkų a., Šaulių g., Vytauto g. nuo Nr. 14 iki J. Karoso g., J. Karoso g., Danės g. iki Nr. 43, Liepų g. iki Trilapio g.
20.3	II-oji Melnragė, Giruliai, išskyrus Druskininkų g., Rasytės g., Šilo g. ir Vasarotojų g.
20.4	I-oji Melnragė.
20.5	Druskininkų g., Rasytės g., Šilo g. ir Vasarotojų g.
20.6	Taikos pr. nuo Tiltų gatvės iki Baltijos pr., su jam priklausančiais pastatais, išskyrus Nr. 6; 10; 16; 30-46; 50A; 27; 31; 35; 43-47; 51-53; 57-61; 19A-23A; 27A-29A.
20.7	Taikos pr. nuo Baltijos pr. iki Smiltelės g. su jam priklausančiais pastatais, išskyrus Nr. 75; 81T; 81A; 95; 95A; 97T; 99; 103; 109T; 85; 68; 80A; 82-112.
20.8	Labrenčiškių, Plytinės, Mažojo Kaimelio, Universiteto miestelio, Dviračių treko rajonai, Pušyno g., Putinų g., Miško g., Geležinkelio g., Įgulos g., L. Giros g., Klevų g., Ažuolų g., Kaštonų g., Valstiečių g., Kretingos g., Liepojos g., Savanorių g. ir Erdmono Simonaičio g. su joms priklausančiais pastatais, Medelyno g. porinė pusė.
20.9	Miško kvartalas.
20.10	Rajonas, apribotas Kulių vartų g. be jai priklausančių pastatų, Bangų g., Bastionų g., Danės upe, Mokyklos g., Šilutės pl., Kauno g., Taikos pr. su jam priklausančiais pastatais Nr. 19A-23A; 27; 27A-29A; 31; 35; 37; 43-47; 51; 53; 57; 59 iki Tiltų g.
20.11	Rajonas, apribotas Galinio Pylimo g., Taikos pr. su jam priklausančiais pastatais Nr. 6; 10; 16; 30-46; 50A iki Baltijos pr., Baltijos pr. su jam priklausančiais pastatais Nr. 103; 113-123, Minijos g., Agluonos g., uosto teritorija iki Galinio Pylimo g.
20.12	Rajonas, apribotas Joniškės g. iki Nr. 21, Technikos g., Kapsų g. ir Mokyklos g.
20.13	Rajonas, apribotas Statybininkų pr. nuo Nr. 34 iki Minijos g., Minijos g. iki Baltijos pr., Baltijos pr. su jam priklausančiais pastatais Nr. 105; 107-111 iki Taikos pr., Taikos pr. su jam priklausančiais pastatais Nr. 68; 80A iki Statybininkų pr.
20.14	Rajonas, apribotas Baltijos pr. nuo Nr. 101 iki Šilutės pl., Šilutės pl. iki Smiltelės g., Smiltelės g. iki Taikos pr., Taikos pr. su jam priklausančiais pastatais Nr. 75; 85; 95; 99; 103; 109T iki Baltijos pr.
20.15	Rajonas, apribotas Statybininkų pr. nuo Nr. 39 iki Nr. 33, Taikos pr., su jam priklausančiais pastatais Nr. 82-112, Smiltelės g. iki Nr. 22, statmenai iki Jūrininkų pr., Jūrininkų pr. iki Minijos g., Minijos g. iki Statybininkų pr.
20.16	Rajonas, apribotas Šilutės pl. nuo Smiltelės g. sankryžos, Jūrininkų pr., Laukininkų g. su jai priklausančiais pastatais, Smiltelės g.
20.17	Jūrininkų pr. neporinė pusė nuo sankryžos su Žardupės g. iki Minijos g. ir Taikos pr. nuo sankryžos su Jūrininkų pr. į pietų pusę iki geležinkelio.
20.18	Rajonas prie Klaipėdos uosto, apribotas Klaipėdos uosto teritorija nuo Agluonos g. iki Minijos g., Minijos g. su jai priklausančiais pastatais Nr. 120-144 iki Strėvos g., Minijos g. iki Kalnupės g., Kalnupės g. iki uosto teritorijos.
20.19	Rajonas, apribotas Stadiono g. ir Švyturio g. su joms priklausančiais pastatais, J. Janonio, S. Dariaus ir S. Girėno g.
20.20	Rajonas, apribotas Priestočio g., Trilapio g., Liepų g. nuo Nr. 48, Danės g. nuo Nr. 6, Danės upe, Mokyklos g., Joniškio g. iki Technikos g., Danės upe iki Biržų g., Smalininkų g. ir Pievų g.
20.21	Klaipėdos uosto teritorija.
20.22	Tauralaukio r.
20.23	Rajonas, apribotas nuo Liepų g. Danės upe iki miesto šiaurinės ribos, miesto šiaurine riba iki Tauralaukio raj., Tauralaukio raj. riba iki miesto rytinės ribos, miesto rytine riba iki Liepų g., Liepų g.

	iki Danės upės.
20.24	Paupių r.
20.25	Senosios Smiltelės g., Nendrių g., Upelio g., Tinklų g., Žūkės g., Jurbarko g., Marių g., Skirvytės g., Dusetų g., Vilnelės g., Kintų g. ir Minijos g. su jai priklausančiais pastatais Nr. 146-152; 152A; 152B; 154A; 172-178; 180C; 180G.
20.26	Rajonas, apribotas Šilutės pl. nuo Nr. 35 iki Rimkų g., geležinkeliu iki Vilniaus pl., Vilniaus pl. iki Šilutės pl.
20.27	Rajonas, apribotas Tilžės g. nuo Nr. 72 iki miesto rytinės ribos, miesto rytine riba iki Rimkų raj. šiaurinės ribos, Rimkų raj. šiaurinė riba iki geležinkelio Klaipėda-Šilutė, geležinkeliu Klaipėda-Šilutė iki Tilžės g.
20.28	Rimkai.
20.29	Rajonas, apribotas Melnragės ir Girulių rytine riba iki miško pabaigos, miško riba iki Labrenčiškių kv., Labrenčiškių kv. riba, Liepojos g. su jai priklausančiais pastatais Nr. 1; 1A; 1B; 1T, H. Manto g. su jai priklausančiais pastatais Nr. 81; 83; 83T iki Pušyno g., Pušyno g. su jai priklausančiais pastatais Nr. 2; 2A iki geležinkelio, geležinkeliu iki uosto teritorijos, uosto teritorija iki Melnragės.
20.30	Smiltynės g.
20.31	Rajonas, apribotas Baltijos pr. nuo Nr. 2 iki Taikos pr., Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. iki Tilžės g., Tilžės g. su jai priklausančiais pastatais iki geležinkelio Klaipėda-Šilutė, geležinkeliu Klaipėda-Šilutė iki Vilniaus pl., Vilniaus pl. iki Baltijos pr.
20.32	Rajonas, apribotas Klaipėdos (Karaliaus Vilhelmo) kanalu iki Kairių g., Kairių g. iki Žardupės g., Žardupės g. iki Jūrininkų pr., Jūrininkų pr. iki Rimkų g., geležinkeliu Klaipėda-Šilutė iki pietinės miesto ribos ir pietine miesto riba.
20.33	Šiaurinė miesto dalis, apribota Medelyno g. neporine puse nuo Purmalės upelio iki kelio Klaipėda-Liepoja, keliu iki geležinkelio, geležinkeliu iki Girulių miško, Girulių miško riba iki Purmalės upelio, Purmalės upelio riba iki Medelyno g. Paribio g. su jai priklausančiais pastatais.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Savivaldybių teritorijų zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis žemės rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir bendro verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu.

Klaipėdos miesto savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudaryta 33 verčių zonos.

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

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

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

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

20.5 zona. Girulių gyvenvietės dalis, atskirta geležinkeliu nuo jūros pusės. Dauguma žemės sklypų yra gyvenamosios paskirties. Teritorija aprūpinta tik dujotiekiu. Sklypų kainai neigiamą įtaką

dar šalia esantis geležinkelis ir televizijos bokštas. Žemės sklypų kainos šioje teritorijoje mažesnės už šalia esančios 20.3 zonos sklypų kainas, todėl ši teritorija išskirta į atskirą 20.5. žemės vertės zoną.

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

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

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

20.9 zona. Prestižinis homogeniškas gyvenamųjų mūrinių daugiabučių namų kvartalas miesto šiaurinėje dalyje. Palyginus aukštos butų kainos, lyginant su kitais „miegamaisiais“ rajonais, kurias šiame rajone nulemia šiuolaikinis butų išplanavimas ir patogi padėtis. Rajonas išsidėstęs šalia miesto parko, patogus susisiekimas su pajūrio plažais ir miesto centru. Individualių, gyvenamosios paskirties sklypų nėra. Atlikus rinkoje parduoto nekilnojamojo turto rinkos kainų analizę šioje teritorijoje nustatytas aukštesnis kainų lygis negu gretimoje verčių zonoje Nr. 20.8, ir mažesnis negu verčių zonoje Nr. 20.2, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

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

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

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

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

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

20.18 zona. Rajonas esantis šalia uosto teritorijos, pietinėje miesto dalyje. Labai nevienalytis rajonas tiek savo užstatymo pobūdžiu, tiek statinių paskirtimi ir statybos metais. Yra ir daugiabučių

namų ir gana didelių, pramoninės paskirties objektų. Nekilnojamojo turto kainos, lyginant su šalia esančia verčių zona 20.13, mažesnės.

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

20.20 zona. Pagrindą sudaro pramonės zonos palei Danės upę ir geležinkelį. Žemė pramoninės paskirties, sklypų pardavimų nėra.

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

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

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

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

20.25 zona. Tai senų individualių namų rajonas, įsikūręs šalia pramoninio rajono. Šiame rajone stovi seni individualūs namai, įvairios dirbtuvės, garažai, smulkaus verslo įmonėlės. Gyvenamųjų namų rajonas be miesto komunikacijų.

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

20.27 zona. Tai laisvai ekonominei zonai skirtos teritorijos, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

20.30 zona. Tai zona, kurią nuo likusios miesto dalies atkerta Kuršių marios. Joje vyrauja komerciniai pastatai. Gyvenamosios paskirties pastatų šioje zonoje mažai. Rinkos praktiškai nėra. Žemė – valstybinė. Tai daugiausia poilsui skirta zona. Nekilnojamojo turto vertė šioje zonoje įtakoja visai kiti veiksniai, negu kitose Klaipėdos miesto zonose. Skaičiuojant turto rinkos vertę buvo vadovautasi 4 zonos (Melnragės) ir Neringos miesto nekilnojamojo turto rinkos tyrimo duomenimis.

20.31 zona. Tai patraukli savo vieta pramoninės – komercinės paskirties zona, kurioje senų gamyklų teritorijose statomi komerciniai objektai. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną dėl joje vyraujančių žemės sklypų paskirties – tai pramoninis rajonas.

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

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

4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir eksperto vertinimo būdai

4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Kokie statistiniai rodikliai panaudoti ir kokios jų reikšmės, trumpai apžvelgiama šiame skyriuje.

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu rasti histograme.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{s}_i$ - prognozuota kaina.

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

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti įvykę pastatų ir patalpų sandoriai. Klaipėdos miesto savivaldybės pradiniai rinkos duomenys apima 2011-2015* m. laikotarpį. Daugiausiai sudaryta butų ir bendrabučių sandorių, atitinkamai per laikotarpį nuo 2011 iki 2015* m sudaryti 9340 sandoriai. Taip pat nemažai parduota garažų – 2094 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo paskirties objektų sandorių – 20, ir poilsio ir sporto paskirties objektų sandorių, tik 8 sandoriai. Taip pat lentelėje pateikti statistiniai rodikliai: mažiausia ir didžiausia vieneto kaina, vidutinis kvadratinis nuokrypis, mediana, aritmetinis vidurkis, kuris parodo tam tikros paskirties pastatų ir patalpų kainų vidurkį. Pavyzdžiui Klaipėdos miesto butų 1 kv. m kaina vidutiniškai siekia 750 EUR, sodų pastatų – 343 EUR, vieno-dviejų butų namų – 484 EUR.

4.1. lentelė. Klaipėdos m. savivaldybės 2011-2015* m. pradiniai rinkos duomenų statistiniai rodikliai

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	297	1	1653	484	283	445
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	8277	1	6536	750	282	716
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	1063	1	3305	409	206	396
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	221	1	4717	744	631	651
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	8	242	765	487	231	389
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	20	64	1147	357	286	259
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	250	34	6339	870	708	686
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	2094	1	3870	132	126	116
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	7	13	88	36	27	25
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	52	21	673	199	188	134
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	52	21	786	343	169	339

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

4.4.3. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, taikoma neįvertintų rinkos segmentų vertės parametrų nustatymui.

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose analizuojamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

4.4.4. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai vadovaujantis nekilnojamojo turto vertinimo patirtimi ir analize, nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą. Šis būdas taikomas tada, kai trūksta duomenų tam, jog būtų galima taikyti Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme numatytus vertinimo metodus.

Bendrabučių paskirties turtas turi panašias savybes į butų paskirties turtą, todėl buvo atlikta statistinio tyrimo butų ir bendrabučių paskirčių nekilnojamojo turto rinkos duomenų analizė Klaipėdos m. sav. teritorijoje. Nustatyta, jog daugiausiai bendrabučių turinčioje nekilnojamojo turto verčių zonoje Nr. 20.14 butų paskirties 1 kv. m kainos mediana lyginant su bendrabučių paskirties 1 kv. m kainos mediana skiriasi apie 23 proc. Taigi, sudarant bendrą butų ir bendrabučių paskirčių modelį bei skaičiuojant bendrabučių vertes, gauta vertė dauginama iš priimto koeficiento 0,77. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Butų paskirties 1 kv. m kainos mediana (Eur)	Bendrabučių paskirties 1 kv. m kainos mediana (Eur)	Koeficientas
20.14	682	523	0,77

4.5. Statybos metų įtaka

Statybos metų įtaka yra vienas iš reikšmingiausių kintamųjų vidutinei rinkos vertei nustatyti. Vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu ir siekiant gauti kuo tikslesnes vidutines rinkos vertes (ypač tais atvejais, kai objekto statymo trukmė ilga), imamas statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis. Pvz. statybos pradžios metai - 2000, o pabaigos – 2012, tai jų vidurkis bus $(2000+2012)/2 = 2006$.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis LR nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuoju bei pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 7 d. komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, jog 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. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

- kapitalizavimo skaičiavimo būdu;
- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu.

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.

Nustatant vertinamo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertes naudotas pajamų kapitalizavimo metodas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas, nuomojant vertinamą turtą, bei kapitalizavimo normos apskaičiavimu ir taikymu.

Masinio vertinimo modeliai, tiek naudojant lyginamąjį metodą, tiek pajamų metodą, – matematiniai skaičiavimai, kuriuos taikant, remiantis turima informacija apie vietovę, rinkos duomenis, rinkos sąlygas ir nekilnojamojo turto charakteristikas, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas.
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre.
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete, panaudoti kaip pagalbiniai duomenys.
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudoti kaip pagalbiniai duomenys.
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidas ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo.
- nuosavybės formos ir fizinių savybių.
- nekilnojamojo turto valdymo formos.
- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimo.
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių.
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu.
- nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 8 pagrindinių etapų:

1. Rinkos duomenų patikros.
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacijos.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimo.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikros.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymo.
6. Kapitalizavimo normos nustatymo.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymo.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikros.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

čia: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} * (BnPl - PgPl * 0.25)) * 12,$

čia: $\text{vid. nuomos vertė} = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2};$
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji,
 b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina,
 $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai,
0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė,
12 – mėnesiai.

5.1. lentelė. Masinio vertinimo modelio pajamų metodo reikšmės ir jų sutrumpinimai

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

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti nuomos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija – nuomos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas.

Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta ne tik į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatas, bet ir Turto ir verslo vertinimo metodiką. Atsižvelgiant į tai, kad poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statinių (patalpų) nuomos sandorių yra mažai, taikant jų vertinimui pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Todėl, siekiant kuo tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei, ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1 poskyryje. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Klaipėdos m. savivaldybė turi 33 verčių zonas. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų analizę aproksimuojančia kreive, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

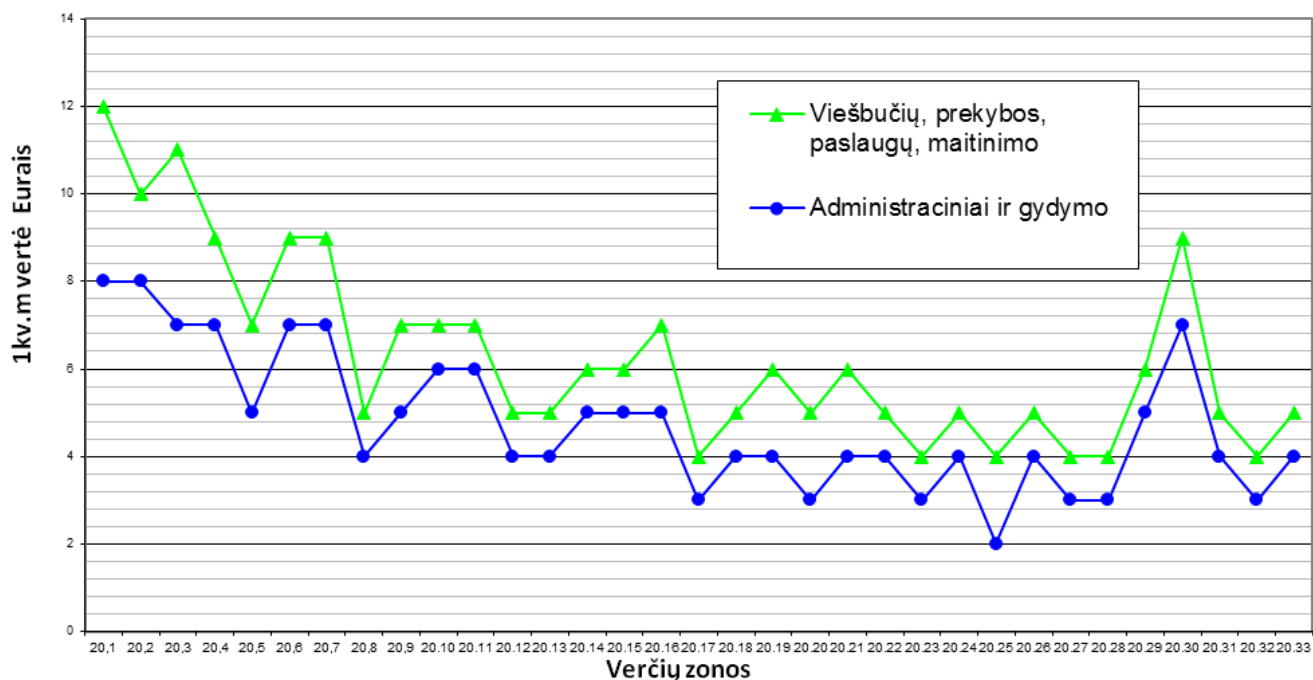
b_0 – konstanta,

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

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

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1 papunktyje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1. paveiksle.



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

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal pagalbinus modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo Eur/m²/mėn. vidutinės nuomos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai modeliai surašomi į programą.

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

5.1.4. Klaipėdos miesto savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

Klaipėdos miesto savivaldybėje nekilnojamojo turto nuomos rinkos analizei ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymui panaudoti Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų, apimančių 2011-2015 m. laikotarpį, statistiniai rodikliai pagal turto grupes pateikiami toliau lentelėje.

5.2. lentelė. Klaipėdos m. sav. pradiniai nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Iš viso	Nuomos sandorių skaičius	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	372	1	7454	38	395	6
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	989	1	1231	17	78	6

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynąjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Klaipėdos m. sav. nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koef. $(1-0.2) = 0.8$.

5.3. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

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

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Klaipėdos miesto sav. 2014 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T2-110 nekilnojamojo turto mokesčio tarifas yra 0,8 procento nekilnojajamam, turtui, 0,3 procento daugiabučių gyvenamųjų namų statytojų tinkamai naudoti pripažintiems butams, jeigu jie turto savininko ar kito asmens nėra naudojami ekonominei ar individualiai veiklai vykdyti, 3,0 procento netvarkomam arba apleistam, nenaudojamam arba naudojamam ne pagal paskirtį nekilnojajamam turtui. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė * 0,008. Statinio mokesstinė vertė skelbiama http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp.

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos, paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01-0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

3. Turto valdymo išlaidos - 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

4. Einamojo remonto išlaidos - 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniniai poreikiai, todėl svarbu yra 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).

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynąjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienus metų grynąsias pajamas, gaunamas iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje. Tai galima atlikti remiantis nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys,

tenkantis vertintojui, nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

Bet iš esmės kapitalizavimo norma r priklauso nuo verslo stabilumo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalizavimo norma parenkama dažnai pagal rinkos analogų metodą. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal esamas vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo-pardavimo kainas.

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

Klaipėdos miesto sav. kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė.

Kapitalizavimo normai nustatyti atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizacijos normų, paskirčių įtaka kapitalizacijos normai nenustatyta, todėl normos dydžiai buvo nustatyti bendri visoms grupėms.

Klaipėdos miesto savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui išvesta kapitalizavimo norma 8 (5.4 lentelė).

5.4. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Išsigytas plotas, kv. m	Grynosios metinės pajamos, Eur	Kapitalizacijos norma %.
2015-05	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Ligoninės g.	Paslaugų	110000	91,28	7939	7,22
2015-06	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Molo g.	Administracinė	22750	33,18	2239	9,84
2015-03	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Ligoninės g.	Prekybos	120000	82,59	8685	7,24
2015-02	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Tilžės g.	Administracinė	26935	37,00	2044	7,59
201-05	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	S. Daukanto g.	Administracinė	146792	150,55	10999	7,69
2015-05	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Tomo g.	Prekybos	39000	26,98	3167	8,12
2015-07	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	S. Daukanto g.	Administracinė	108360	123,21	9340	9,25
2015-07	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Bokštų g.	Administracinė	65165	76,89	5332	8,18
2015-07	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	I. Kanto g.	Prekybos	58000	58,30	4958	8,55
2015-04	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Šlaito g.	Viešbučių	85000	54,65	5894	7,22
2015-03	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Šaulių g.	Administracinė	130300	192,87	11548	8,86
2015-02	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Paryžiaus Komunos g.	Administracinė	130329	249,83	11614	8,91
2015-07	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Taikos pr.	Prekybos	55000	59,35	4930	8,96
2015-04	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Nemuno g.	Prekybos	30410	60,97	2228	7,32
2015-01	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Taikos pr.	Paslaugų	546223	168,72	10955	8,61
2015-07	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Rimkų g.	Prekybos	63000	187,47	5719	9,84
2015-05	Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	Palangos g.	Administracinė	95000	102,75	6031	8,15
								≅ 8

5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

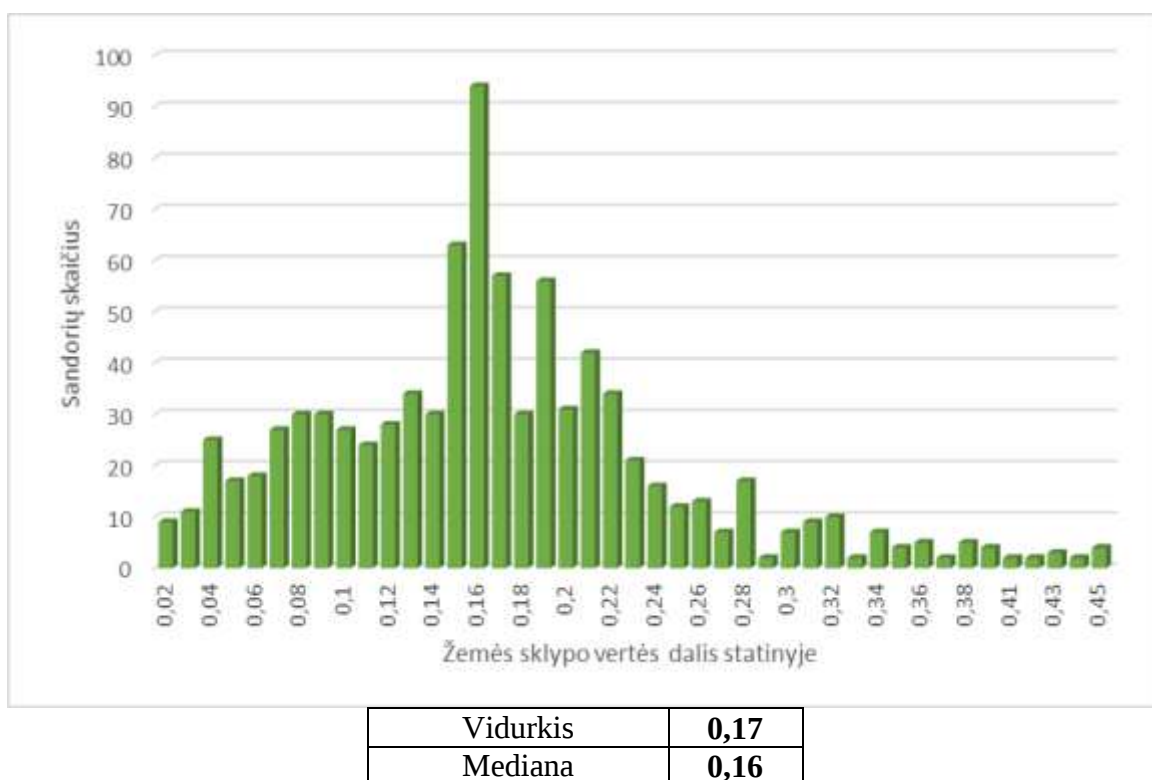
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

5.5. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

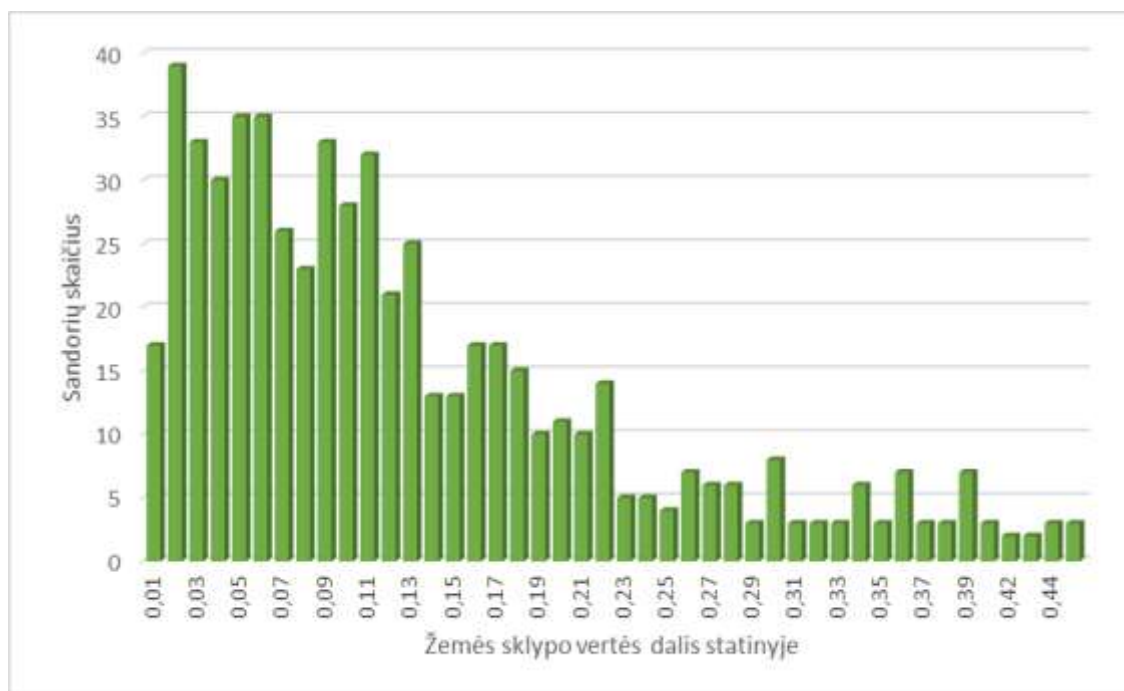
Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė	Dalis	Koef.	Sandorio suma Eur	Padalinta objekto kaina
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0.05	250 000*0.05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0.94	250 000*0.94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0.01	250 000*0.01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė nustatyta masinio vertinimo būdu	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų nekilnojamojo turto paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2. ir 5.3. pav.



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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose 872 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 16 proc.



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 592 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Klaipėdos m. savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų zonose vidutinių rinkos verčių svertiniai vidurkiai ir skirtingais metodais nustatyti verčių pokyčiai, pateikiami 6.1. lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
20.1	258	682,71	623,37	10%
20.2	214	581,21	526,25	10%
20.3	8	535,05	486,96	10%
20.4	4	596,28	539,83	10%
20.5	1	411,84	377,52	9%
20.6	75	489,29	441,37	11%

20.7	31	447,81	402,86	11%
20.8	44	302,50	271,75	11%
20.9	10	513,82	462,13	11%
20.10	71	481,65	437,30	10%
20.11	111	476,36	431,37	10%
20.12	4	484,58	437,84	11%
20.13	30	398,60	360,73	11%
20.14	66	391,48	354,19	11%
20.15	17	458,49	415,33	10%
20.16	23	339,56	305,68	11%
20.18	13	367,34	333,10	10%
20.19	29	294,07	268,61	9%
20.20	55	231,13	209,83	10%
20.21	68	254,73	231,73	10%
20.22	2	344,95	312,45	10%
20.24	2	303,55	277,97	9%
20.25	6	194,93	176,55	10%
20.26	60	294,88	265,53	11%
20.27	9	251,29	225,06	12%
20.28	5	310,09	281,54	10%
20.29	4	327,36	296,13	11%
20.30	8	613,16	556,15	10%
20.31	47	291,72	263,35	11%
20.32	3	185,69	166,51	12%
Zonos Nr.	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
20.1	387	811,45	820,15	-1%
20.2	159	670,43	683,28	-2%
20.3	11	589,18	603,74	-2%
20.4	10	677,06	679,25	0.32%
20.6	113	436,72	443,63	-2%
20.7	139	494,26	499,74	-1%
20.8	54	347,49	343,31	1%
20.9	8	411,70	415,87	-1%
20.10	96	482,28	492,25	-2%
20.11	96	451,01	447,77	1%
20.12	18	388,46	390,82	-1%
20.13	69	375,13	380,65	-1%
20.14	116	411,83	415,86	-1%
20.15	29	326,03	323,07	1%
20.16	88	435,70	441,12	-1%
20.17	2	367,58	364,43	1%
20.18	35	355,65	362,96	-2%
20.19	29	408,36	416,66	-2%
20.20	24	338,10	340,79	-1%
20.21	18	240,79	244,50	-2%
20.22	5	195,47	218,71	-11%

20.24	6	255,18	258,07	-1%
20.25	9	299,22	302,00	-1%
20.26	38	296,94	296,00	0,32%
20.27	8	225,69	224,45	1%
20.28	9	291,20	295,86	-2%
20.29	5	428,91	435,60	-2%
20.30	9	538,69	550,02	-2%
20.31	47	311,10	312,80	-1%
20.32	1	304,52	310,21	-2%

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., numatančiu lyginamojo bei pajamų metodų taikymą komercinio naudojimo nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, VĮ Registrų centro Klaipėdos filialas, atlikdamas Klaipėdos m. sav. nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2015 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodu. Metodo esmė yra ta, kad vertinimo metu apskaičiuota pinigų suma, gauta iš vertinamų statinių nuomos bei kapitalizavimo normos apskaičiavimo ir taikymo, parodo turto ekonominį naudingumą.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus, panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas bei vertintojo (VĮ Registrų centro) papildomai surinktus ar turto savininkų pateiktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Kadangi nekilnojamojo turto rinkos nuoma, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, daugelyje savivaldybių užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodo taikymui nepakako, teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų ir sumavimo metodais.

Individualaus nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitose, pateikiamose VĮ Registrų centrui su prašymais dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokesinės vertės patikslinimo (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 str.) nustatant komercinio turto vertes lyginamuoju bei pajamų metodais, dažniausiai pasirenkamos rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, kaip labiau pagrįstos bei labiau atspindinčios rinkos būklę. Atlikus analizę ir palyginus individualiu vertinimo būdu nustatytas komercinio turto rinkos vertes su projektinėmis, nustatytomis masinio vertinimo būdu, daroma išvada, kad masinio vertinimo rezultatas, t. y. vertės nustatytos lyginamuoju metodu, yra artimesnės individualaus vertintojo nustatytomis atskirų komercinių objektų vertėms.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, paskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinius neapibrėžtumus, taip pat į nuomos rinkos duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, manome, jog lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, jog Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, kuriais remiantis atliekami vertės skaičiavimai yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str.1 dalies 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, taip pat anksčiau išvardintais faktais bei pastebėjimais, VĮ Registrų centro Klaipėdos filialo vertintojai mano, kad vertinamo turto

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita paskelbta Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>. Apskaičiuotą nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę galima sužinoti, atliekant paiešką pagal nekilnojamojo turto unikalų numerį Registrų centro interneto puslapyje - <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, paieškos lauke - [Vidutinės rinkos vertės paieška pagal unikalų numerį](#).

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 1000 eurų – sveikais skaičiais (pavyzdžiui, 544,20 apvalinama į 544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pavyzdžiui, 8 294 apvalinama į 8 290);
3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pavyzdžiui, 95 296 apvalinama į 95 300);
4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pavyzdžiui, 775 294 apvalinama į 775 000).

Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos ir suapvalintos tvarka, nustatyta Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis.

7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

- 1.1. adresas;
- 1.2. objekto charakteristika:
 - naudojimo paskirtis;
 - bendras plotas (kv. m);
 - kita charakteristika, nurodyta modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;
- 1.3. vertės zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
- 1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar x	daugyba;
^1.1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;
=	lygybė.

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

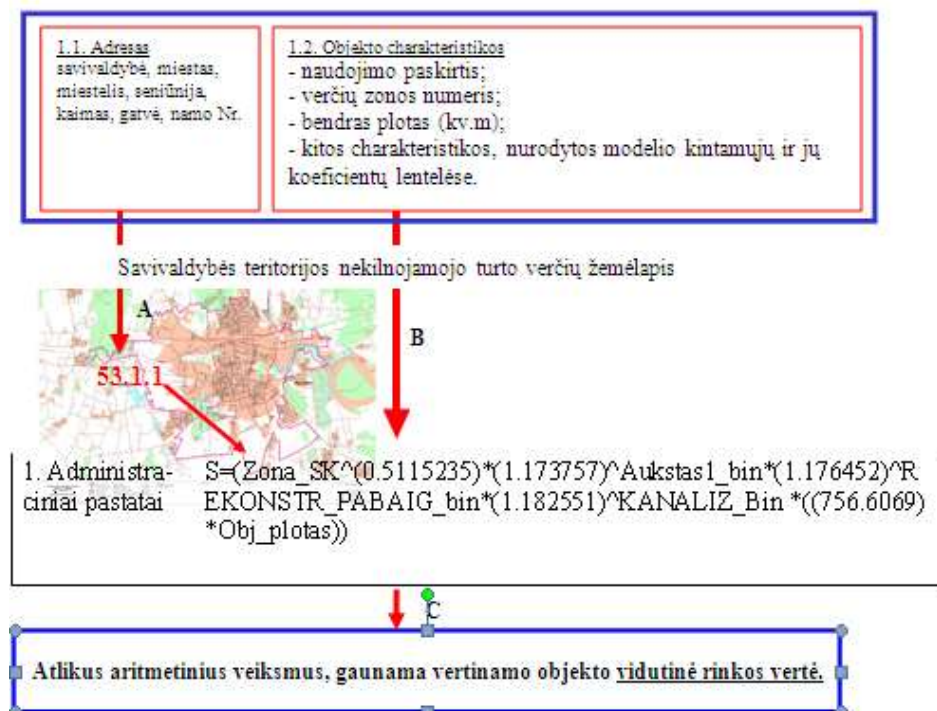
Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas
StMt	Statybos pabaigos metai	Statybos metų intervalai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos	Rekonstrukcijos metai

	metai	
StRek	Statybos-rekonstrukcija	Statybos-rekonstrukcijos metų intervalai
Sn	Sienų medžiaga	Sienų medžiagos
Auk	Aukštas	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)	Aukštų skaičius
Auk1	Pirmas aukštas	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas	Viršutinis aukštas
Auk11	Vienas_pirmas aukštas	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Kamb	Kambarių skaičius	Kambarių skaičius
Šl	Šildymas	Šildymas
Rūs	Rūsys	Rūsys
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

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

7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“).
3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“ modelio koeficientų reikšmės).
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1. pav. A rodyklė).



7.1. pav. Lyginamuoju metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristika:

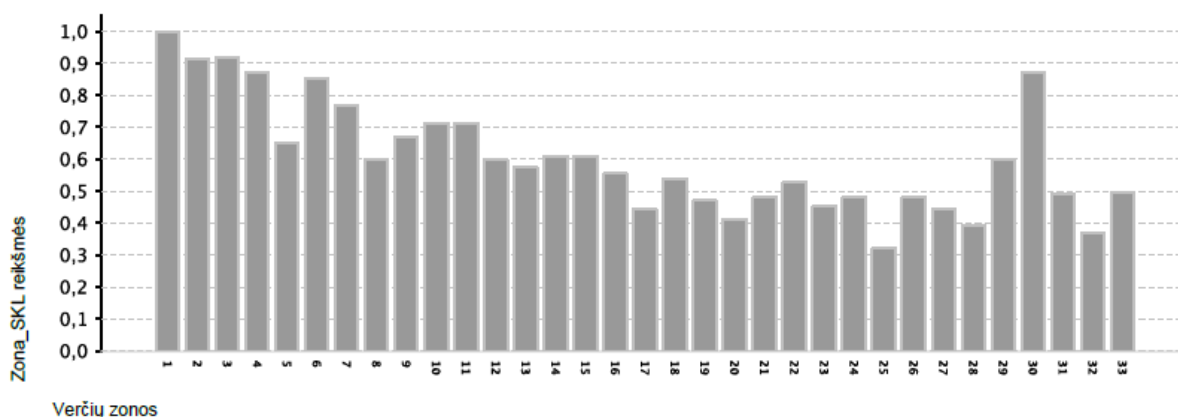
adresas	Dubysos g., Klaipėda
naudojimo paskirtis	administracinės;
sienų medžiaga	plytos
statybos pabaigos m.	1987
aukštas	3
objekto plotas m ²	565,24
t.sk pagrindinis m ²	466,98
t.sk pagalbinis m ²	98,26

Administracinės paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12877. $Zona_SKL^{(1,116)} \times Sn_SKL^{(1,24)} \times Auk_SKL^{(0,7)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,93)} \times StMt_SKF^{(1,28)} \times (1045 \times Bpl_RKS - 261 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

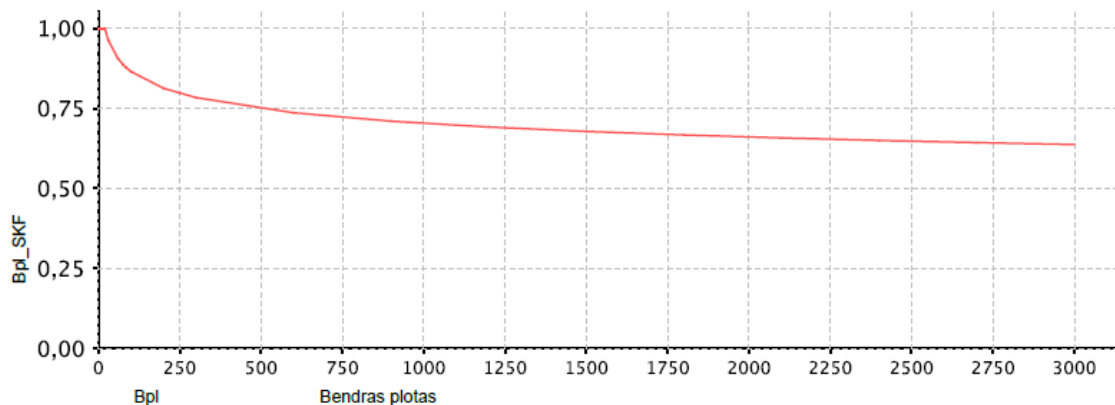
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.24	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokštės	0.85
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plytos	1.0	Rastai	0.75		

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.7	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.93
3-90	0.88				

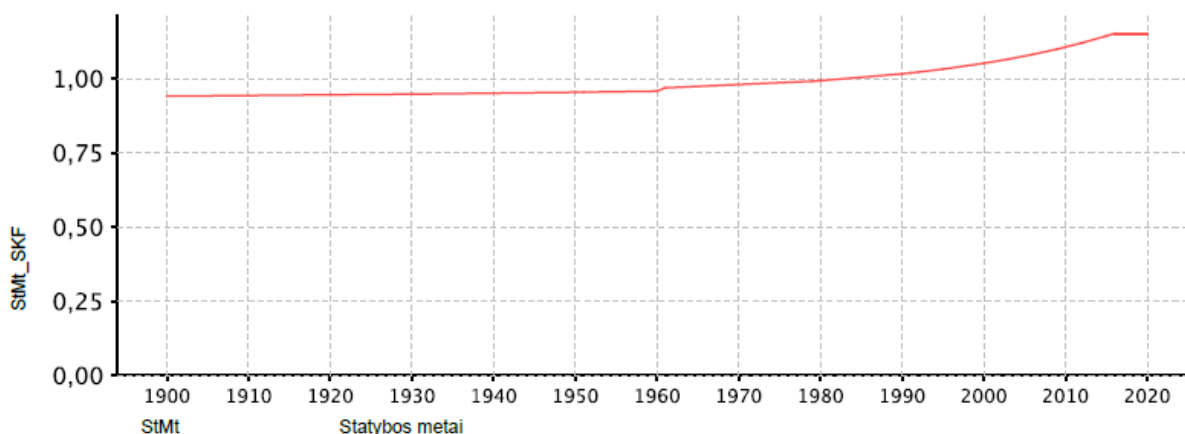
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1990-2020	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.93
----------------	---------	------

Administracinė ir gydymo(n)



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



Dubysos g. yra 20.31 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2. papunktyje „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai.

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

$$S = 0.491^{(1.116)} \cdot 1.00^{(1.24)} \cdot (0.88)^{0.7} \cdot (1.1)^{0} \cdot (0.740)^{0.93} \cdot (1.01)^{1.28} \cdot (1045 \cdot 565,24 - 261 \cdot 98,26);$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 0.452 \cdot 1 \cdot 0.914 \cdot 1 \cdot 0.756 \cdot 1.013 \cdot 565030 = 178767 \text{ Eur.}$$

Išvada. Administracinės paskirties pastato, esančio Dubysos g., Klaipėdoje, pastatyto 1987 metais, 565,24 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė, paskaičiuota lyginamuoju metodu yra 179000 Eur.

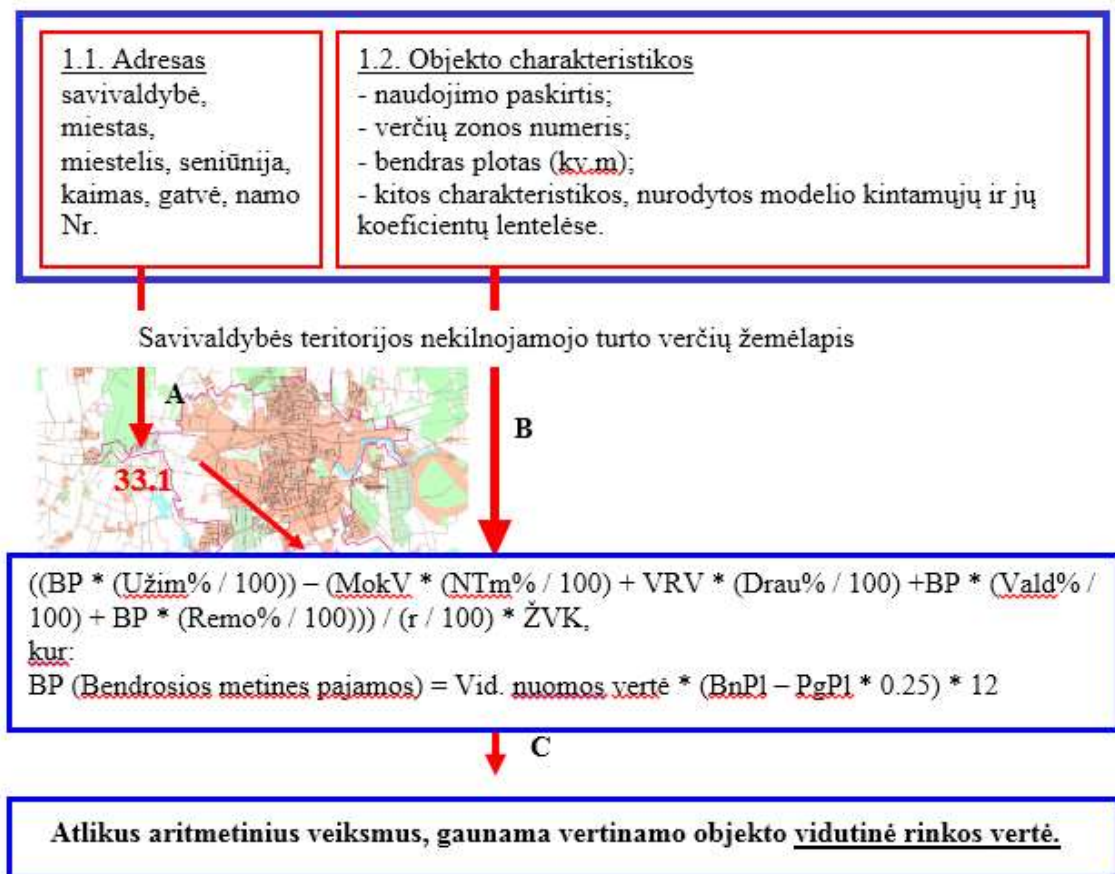
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys ir atributai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai pajamų metodu“.

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

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“).
3. Pagal objekto charakteristiką parenkami koeficientai (atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės).
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.2. pav. Pajamų metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristika:

adresas	Dubysos g., Klaipėda
naudojimo paskirtis	administracinės;
sienu medžiaga	plytos
aukštas	3
statybos pabaigos m.	1987
objekto plotas m ²	565,24
t.sk pagrindinis m ²	466,98
t.sk pagalbinis m ²	98,26

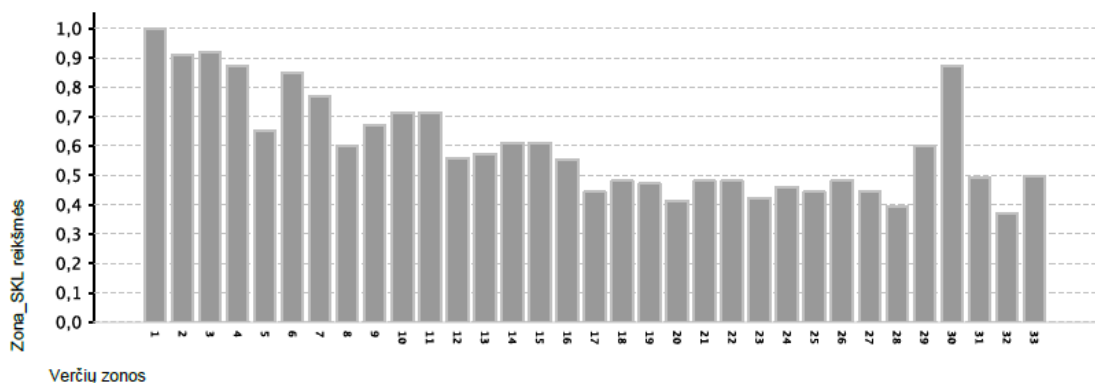
Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas
Drau%	Draudimo išlaidų tarifas, proc.
Vald%	Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.
Remo%	Einamojo remonto išlaidos, proc.
Uzim%	Užimtumo procentas, proc.
r	Kapitalizavimo normos rodiklis
NTm%	NT mokesčio tarifas, proc.
VRV	Vidutinė rinkos vertė
ŽVK	Žemės vertės įtakos koef.
MokV	Mokestinė vertė
GP	Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš NT
BP	Bendrosios pajamos

Administracinės paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 6524. $Zona_SKL^{(1,116)} \times Sn_SKL^{(1,24)} \times Auk_SKL^{(0,7)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,93)} \times StMt_SKF^{(1,28)} \times 11$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

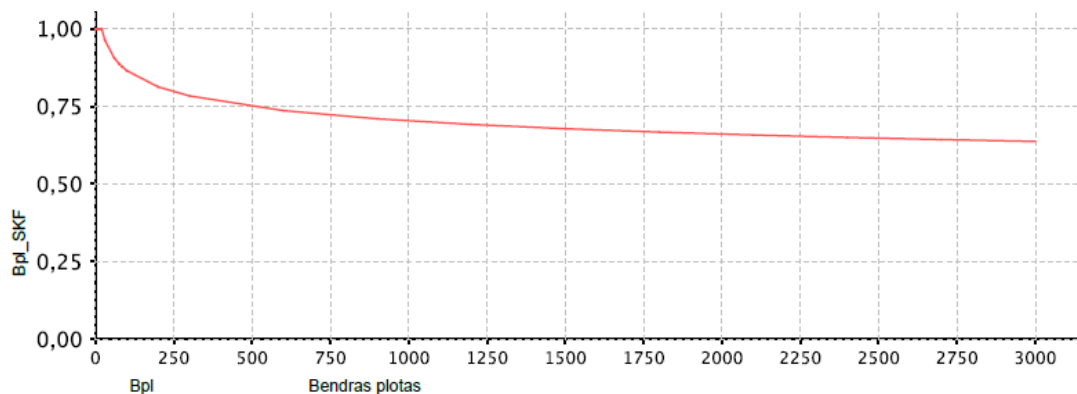
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.24	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.85	Kitos medžiagos	0.65	Medis su karkasu	0.6
Metalas su karkasu	0.95	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
Rąstai	0.75				

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.7	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.93
3-90	0.88				

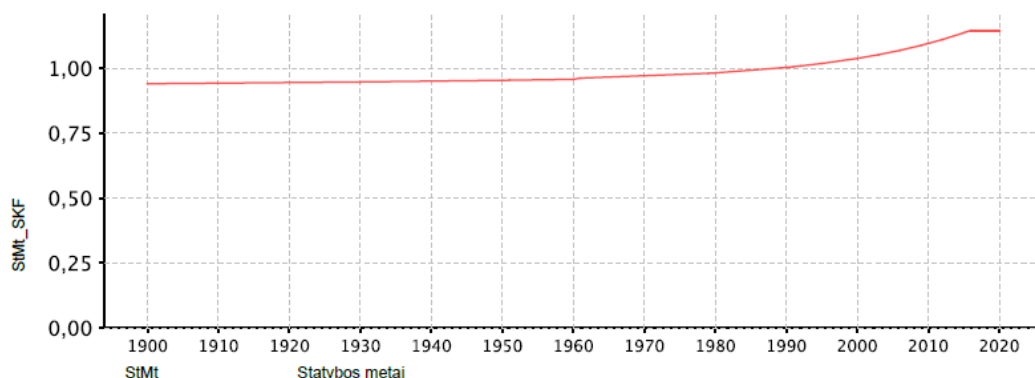
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1990-2020	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.93
----------------	---------	------

Administracinė ir gydymo(n)



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



Dubysos g. yra 20.31 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2. papunktyje „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai.

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

Bendrosios metinės pajamos = ((Vidutinė nuomos vertė)* vertinamo objekto bendras plotas + (- 25 proc. nuo pagalbinių plotų) *12

Vidutinė nuomos vertė = $0.491^{(1.116)} \cdot 1.00^{(1.24)} \cdot (0.88)^{0.7} \cdot (1.1)^{0} \cdot (0.740)^{0.93} \cdot (1.01)^{1.28 \cdot 11} = 3.48$.

BP (Bendrosios metinės pajamos) = Vid. nuomos vertė * (BnPl – PgPl * 0.2) * 12 = 3.48 * (565,24 - 98,26*0,25)* 12 = 22579 Eur.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84

Lėšų praradimas dėl neužimtumo = 22579 *0,2=4516 Eur;

Turtui tenkančios metinės išlaidos =

22579*0.01+170000*0,008+ 22579*0,02+22579*0,02 = 2489 Eur;

Grynosios metinės pajamos = 22579-4516-2489 = 15574 Eur.

Vienų metų gryųjų pajamų kapitalizavimas

15574 / 0,08 = 194675 Eur.

Administracinio pastato vidutinė rinkos vertė, įvertinus žemės vertės įtaką

194675 * 0,84 = 163527 Eur.

Išvada. Administracinės paskirties pastato, esančio Dubysos g., Klaipėdoje, pastatyto 1987 metais, 565,24 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė, paskaičiuota pajamų metodu yra 164000 Eur.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta VI Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt>. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos VI Registrų centro interneto puslapyje įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės skelbiamos Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja finansų ministro įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas

Valstybės įmonės Registrų centro
Klaipėdos filialo direktorius

Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas
– ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo
asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000013)

Sandra Kucinienė

9. LITERATŪROS SARAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Turto ir verslo vertinimo metodika;
5. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės;
6. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
7. Lietuvos Respublikos finansų 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. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2010 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-244 „Dėl vietovės pataisos koeficientų ir nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vertinimo duomenų“;
9. 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.“;
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2010;
11. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2011;
12. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2012;
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
14. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
15. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. 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;
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;

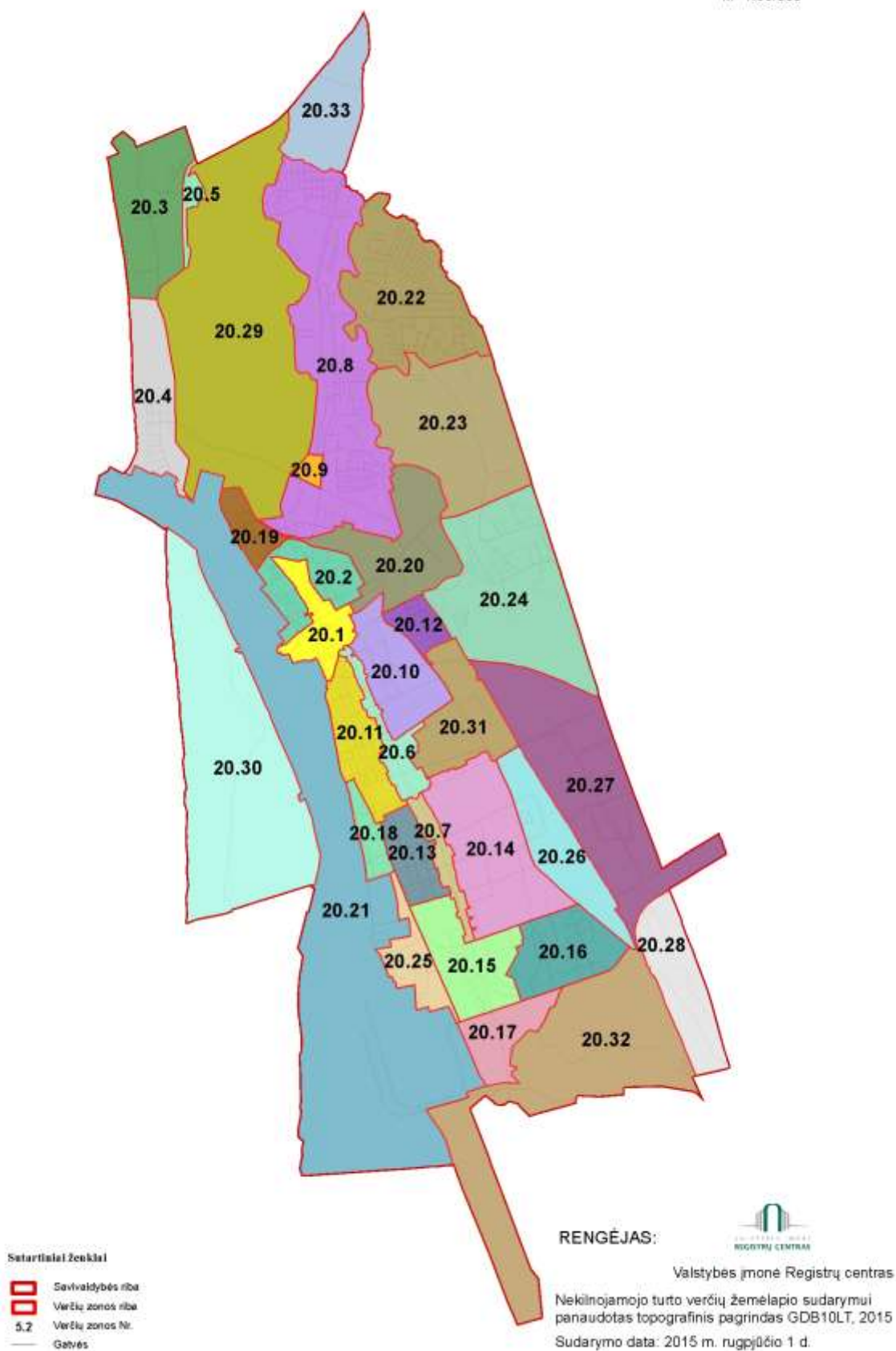
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

1. Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Klaipėdos m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

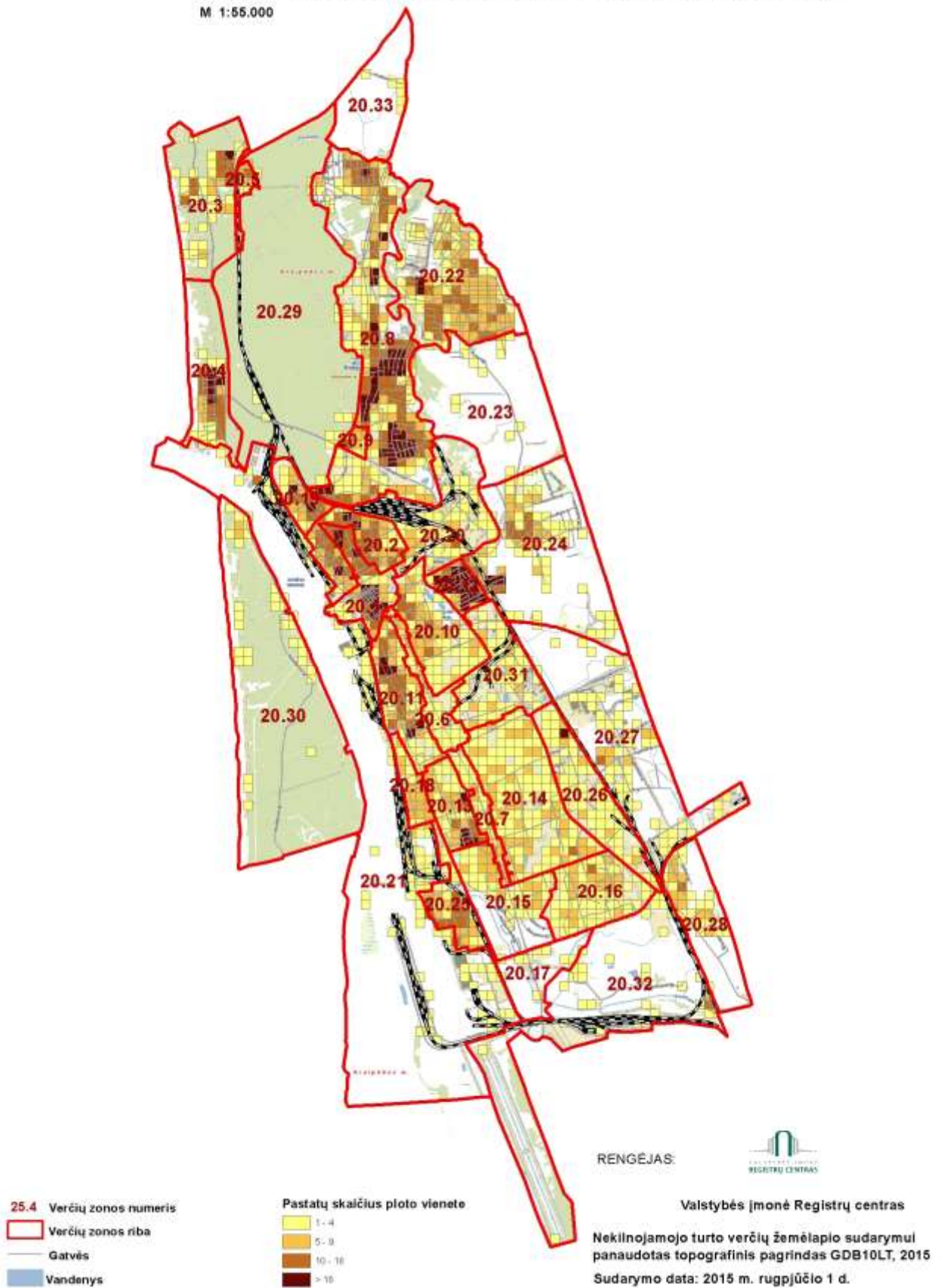
M 1:55.000



2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Klaipėdos miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

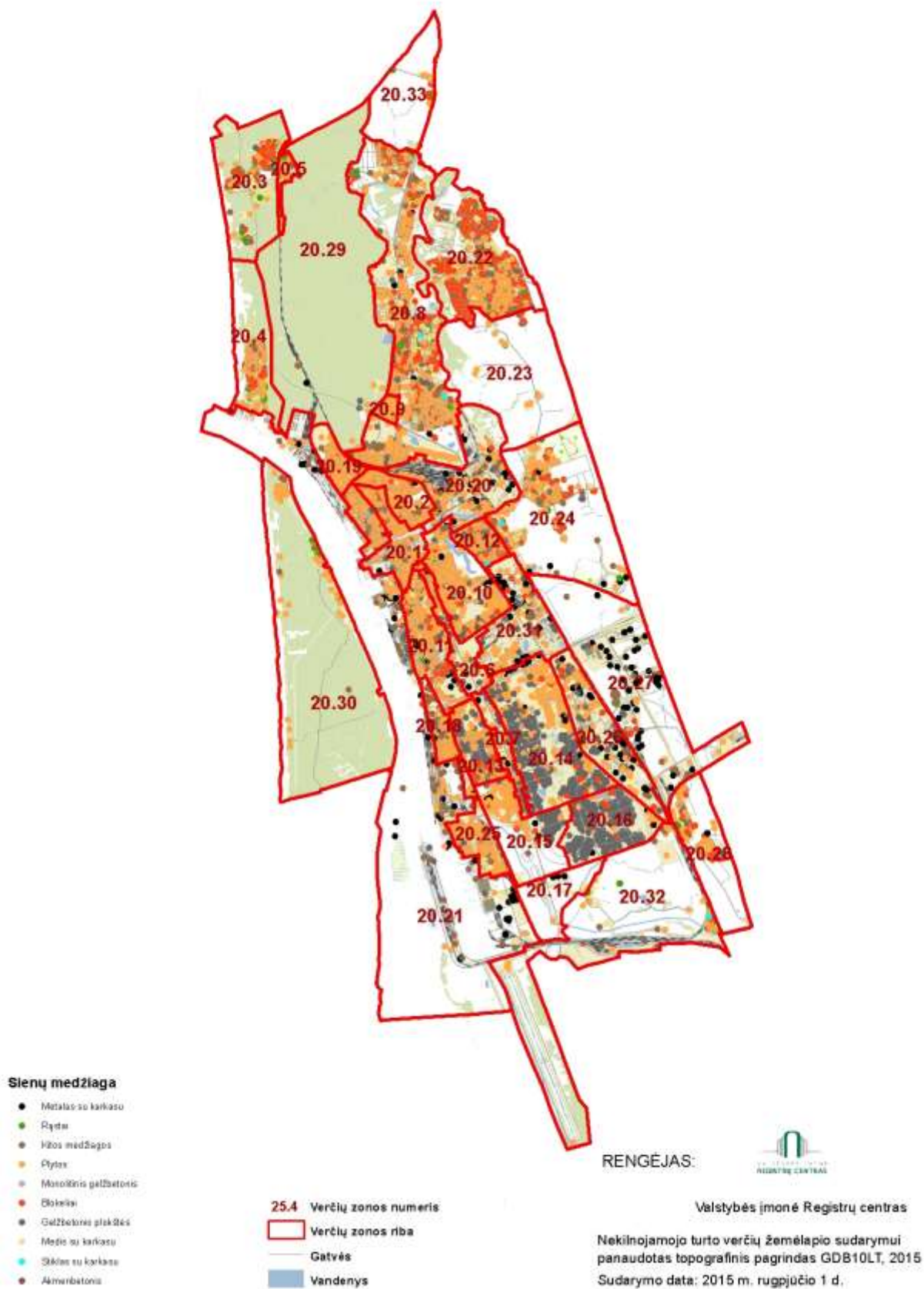
M 1:55.000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Klaipėdos m. teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:51.000



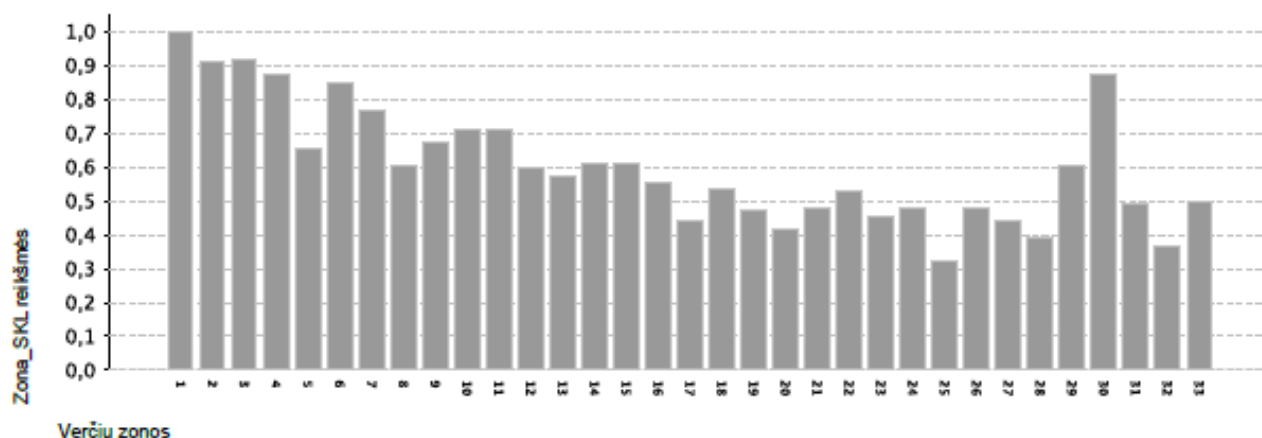
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Klaipėdos m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 12877. $Zona_SKL^{(1,116)} \times Sn_SKL^{(1,24)} \times Auk_SKL^{(0,7)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,93)} \times StMt_SKF^{(1,28)} \times (1045 \times Bpl_RKS - 261 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

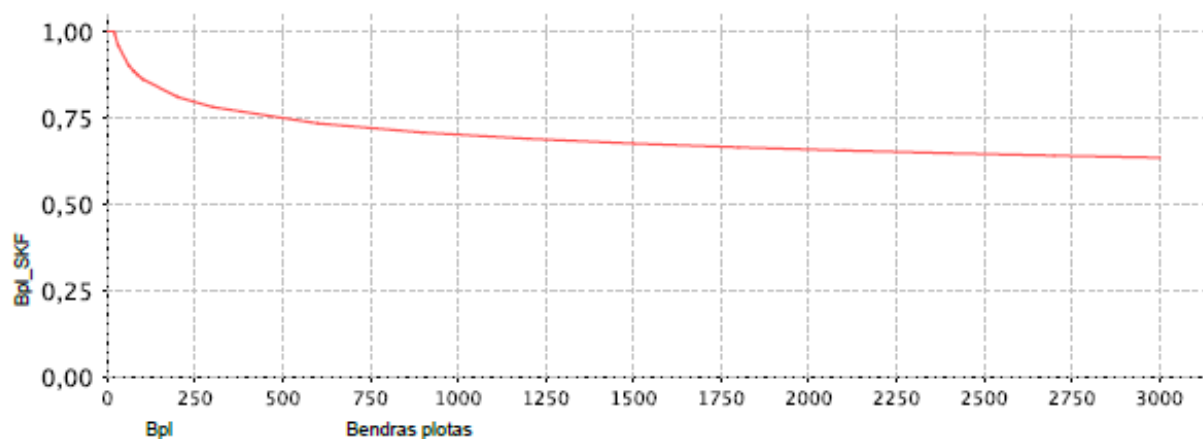
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.24	
Akmenbetonis	0.9	Blkeliai	0.95	Gelžbetonio plokštės	0.85
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plytos	1.0	Rastai	0.75		

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.7	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.93
3-90	0.88				

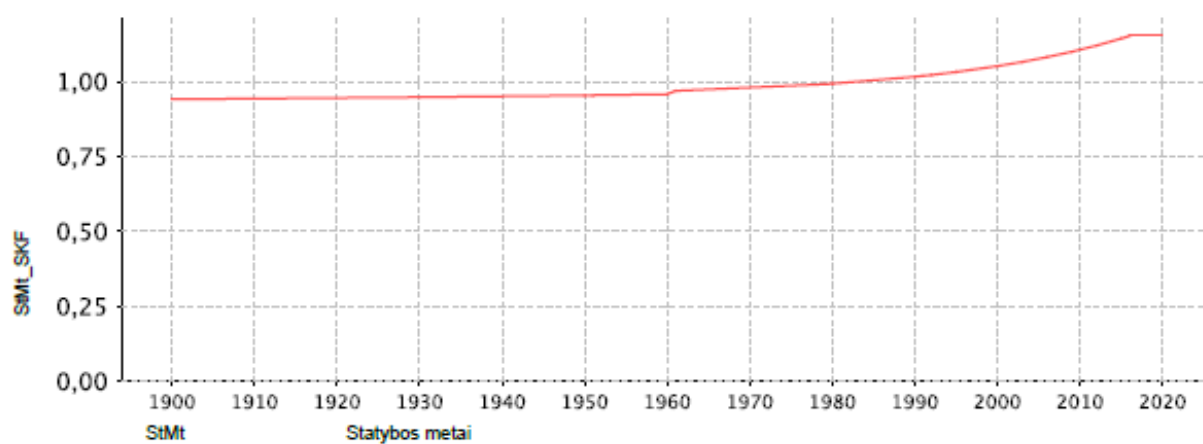
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1990-2020	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.93	
----------------	--	---------	--	------	--

Administracinė ir gydymo(n)



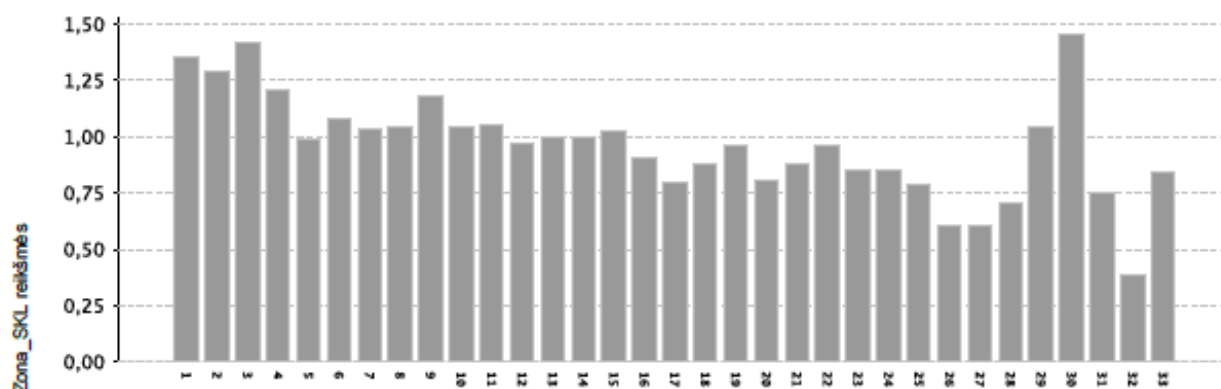
Statybos metai	StMt_SKF	1.28
----------------	----------	------



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 12878. $Zona_SKL^{(1,091)} \times Sn_SKL^{(1,09)} \times (1,18)^{RkMt_BIN} \times (0,86)^{Auk1_BIN} \times (0,91)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,811)} \times StMt_SKF^{(1,06)} \times (741 \times Bpl_RKS - 183 \times PgNPl_RKS - 183 \times RūsPl_RKS - 183 \times GarPl_RKS)$.
Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginanti iš 0,78

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.09	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.98	Gelžbetonio plokštės	0.96
Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.9	Molis	0.6
Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plytos	1.0	Rąstai	0.8

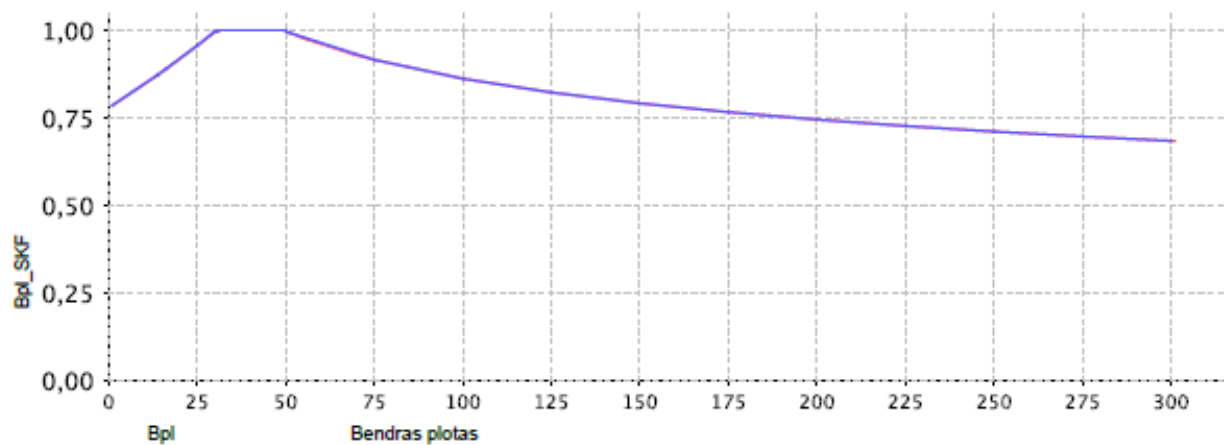
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.18	
1990-2020	1.0				

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.86	
1-1	1.0				

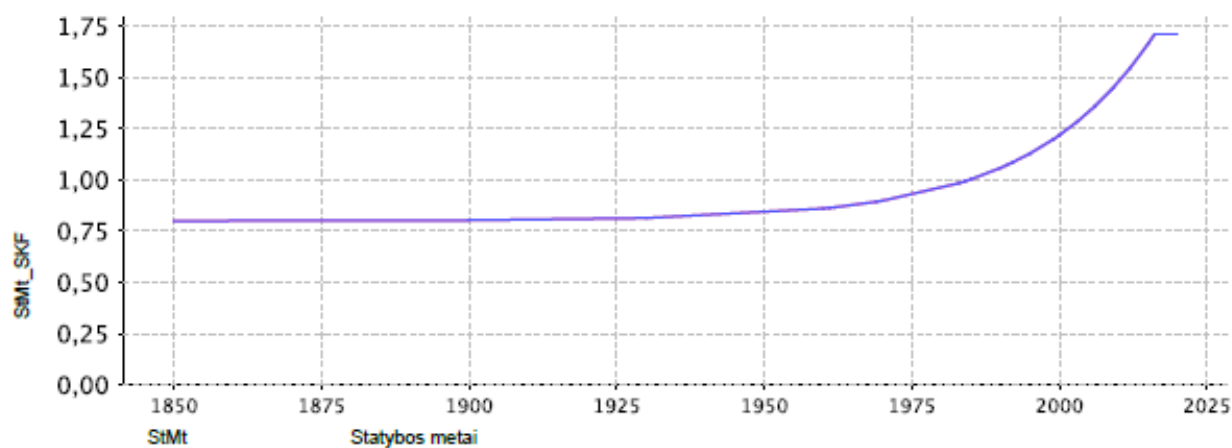
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.91	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.811	
----------------	--	---------	--	-------	--

Bendrabučiai



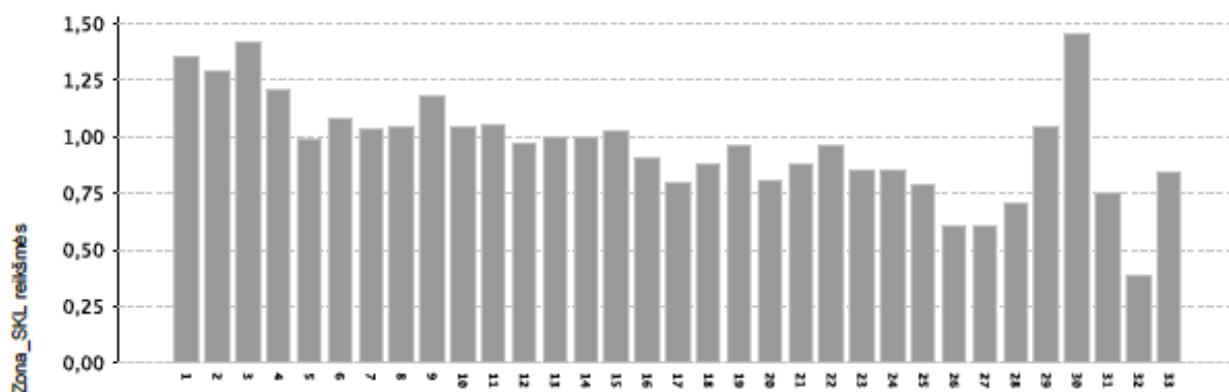
Statybos metai	StMt_SKF	1.06
----------------	----------	------



Butai

Modelis Nr.: 12878. $Zona_SKL^{(1,091)} \times Sn_SKL^{(1,09)} \times (1,18)^{RkMt_BIN} \times (0,86)^{Auk1_BIN} \times (0,91)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,811)} \times StMt_SKF^{(1,06)} \times (741 \times Bpl_RKS - 183 \times PgNPl_RKS - 183 \times RūsPl_RKS - 183 \times GarPl_RKS)$.
Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0,78

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.09	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.98	Gelžbetonio plokštės	0.96
Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.9	Molis	0.6
Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plytos	1.0	Rąstai	0.8

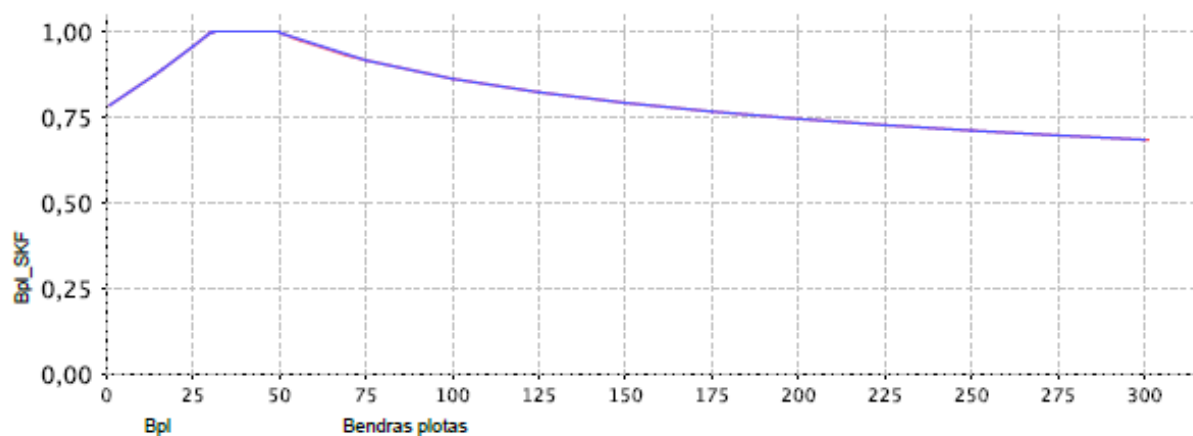
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.18	
1990-2020	1.0				

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.86	
1-1	1.0				

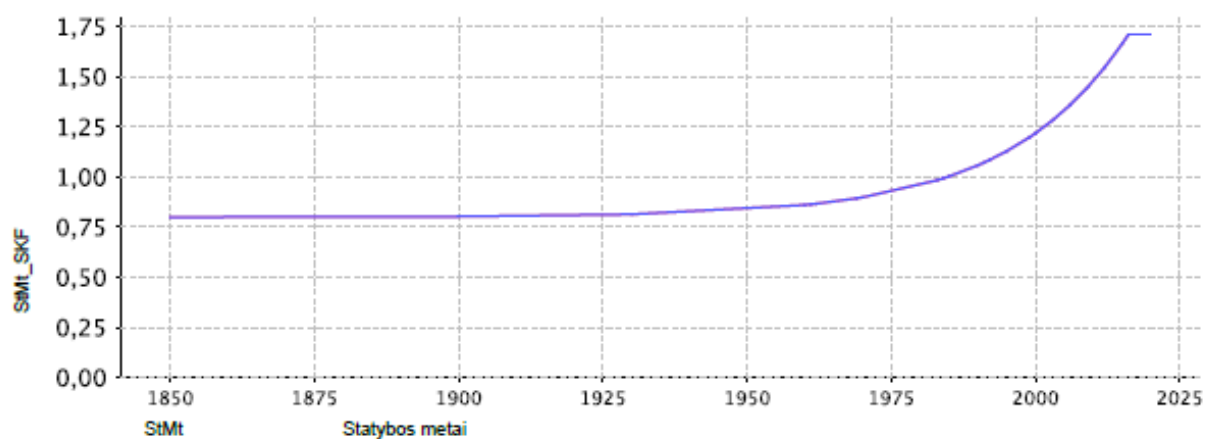
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.91	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.811	
----------------	--	---------	--	-------	--

Butai



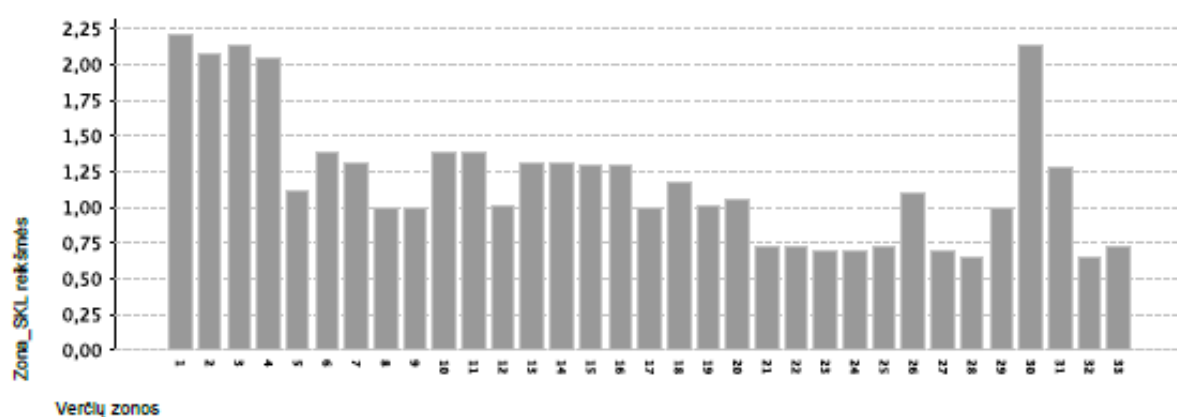
Statybos metai	StMt_SKF	1.06
----------------	----------	------



Garažai

Modelis Nr.: 12880. $Zona_SKL^{(1,128)} \times Sn_SKL^{(1,55)} \times (0,8)^{Bpl_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,08)} \times StMt_SKF^{(0,81)} \times (116 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

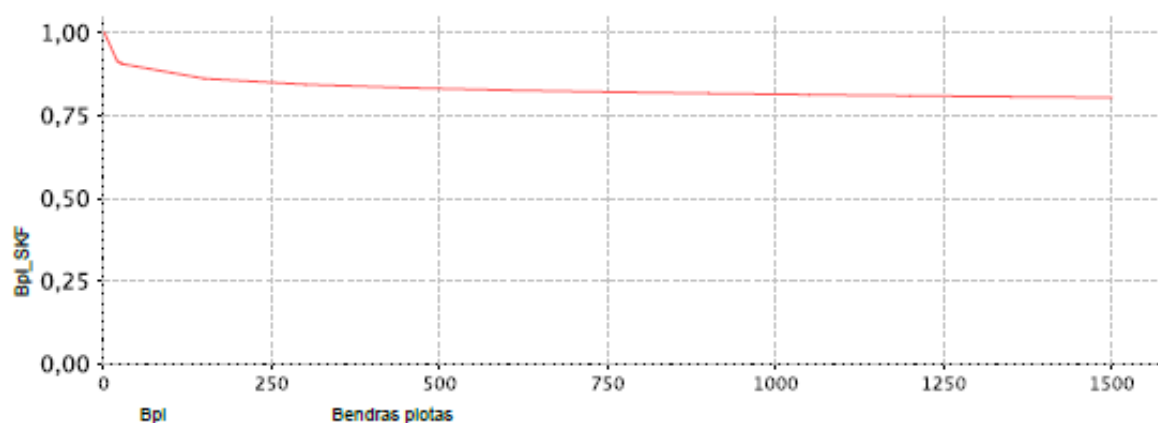


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.55	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.3	Blockeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.3	Metalas su karkasu	0.5
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	Rąstai	0.5

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

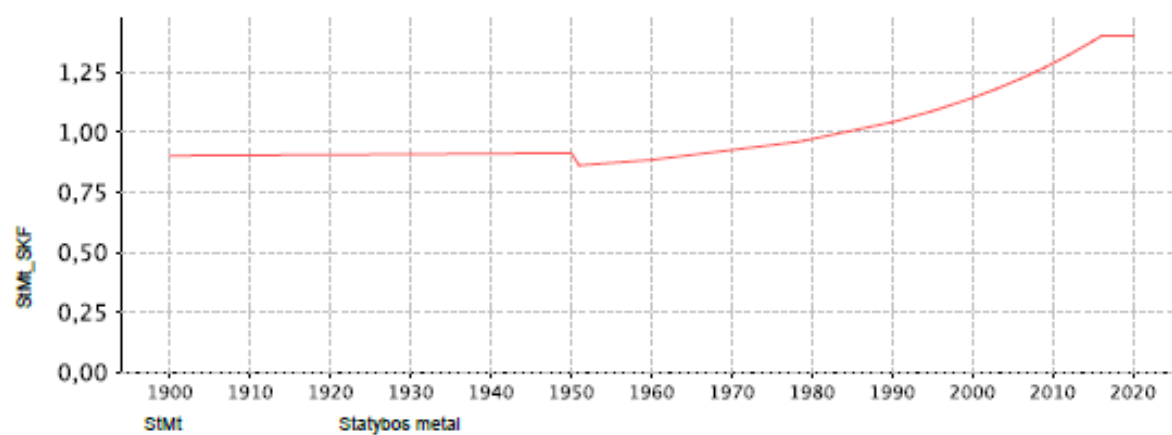
Bendras plotas	Bpl_SKF	1.08
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	0.81
----------------	----------	------

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Klaipėdos m. sav.

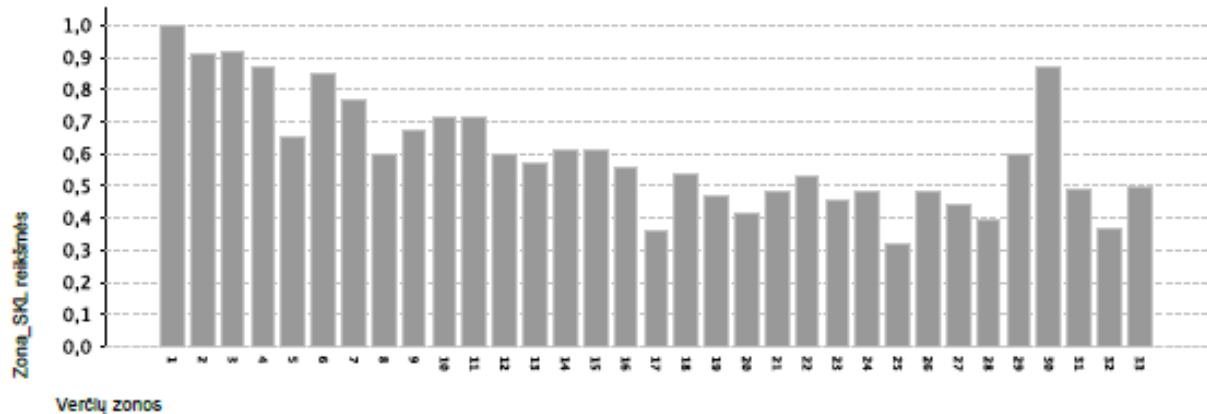
Garažai



Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 12881. $Zona_SKL^{(1,116)} \times Sn_SKL^{(1,24)} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,93)} \times StMt_SKF^{(1,28)} \times (932 \times Bpl_RKS - 233 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

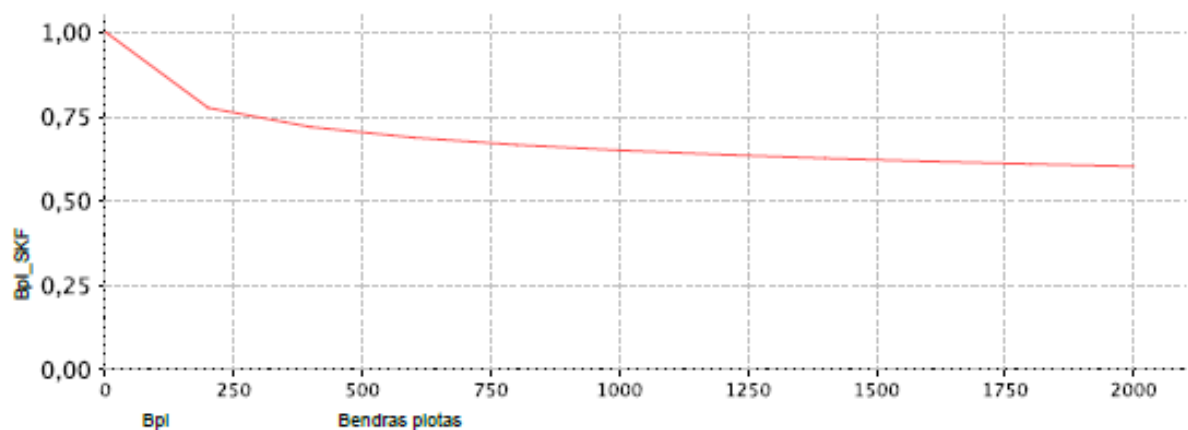


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.24	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokštės	0.85
Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.95	Molis	0.5
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	Rąstai	0.75

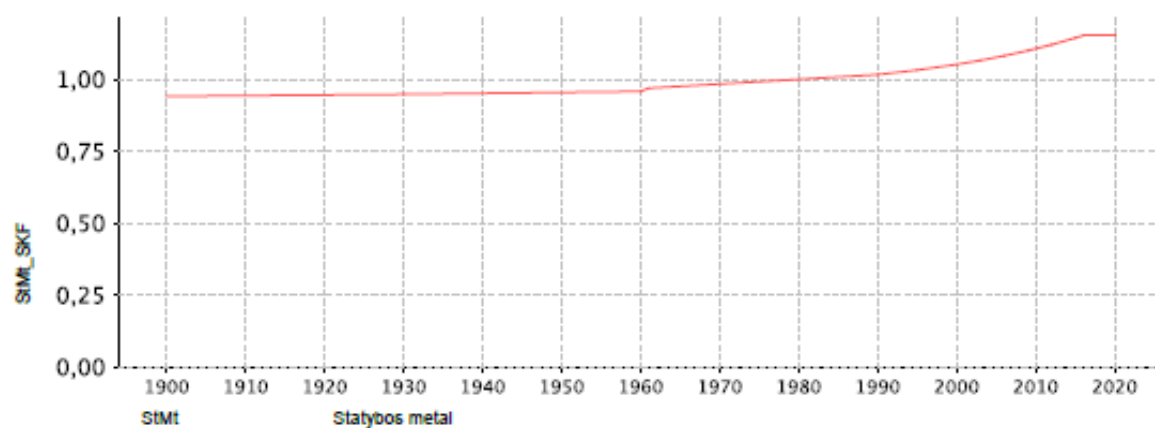
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: $RkMt_BIN$		Pagrindas: 1.11	
1990-2020	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.93	
----------------	--	------------	--	------	--



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

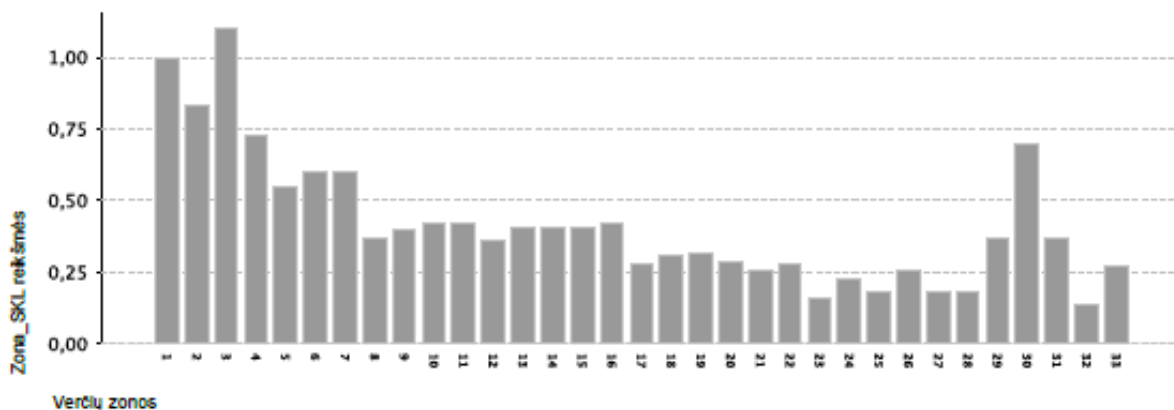
Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 12885. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(1,21)} \times (1,2)^{Šl_BIN} \times Tūris_SKF^{(1,14)} \times StMt_SKF^{(2,8)} \times (98 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

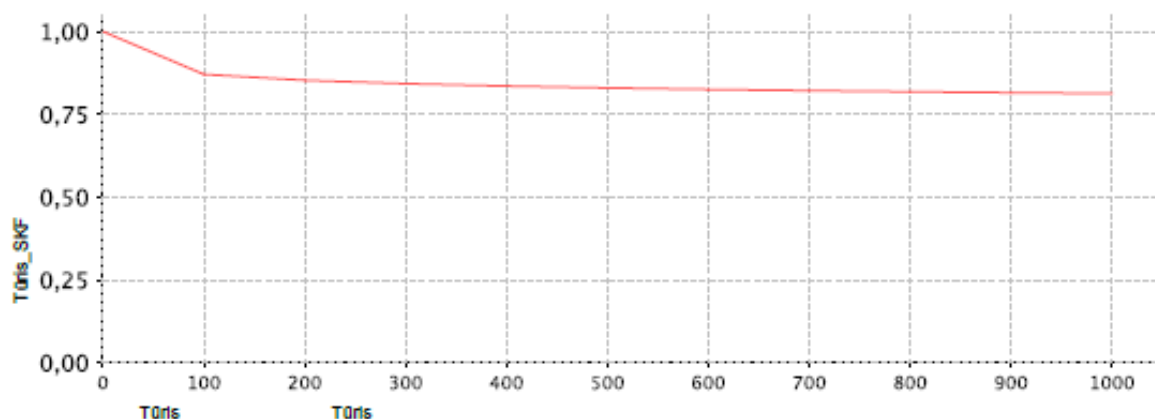


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.21	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

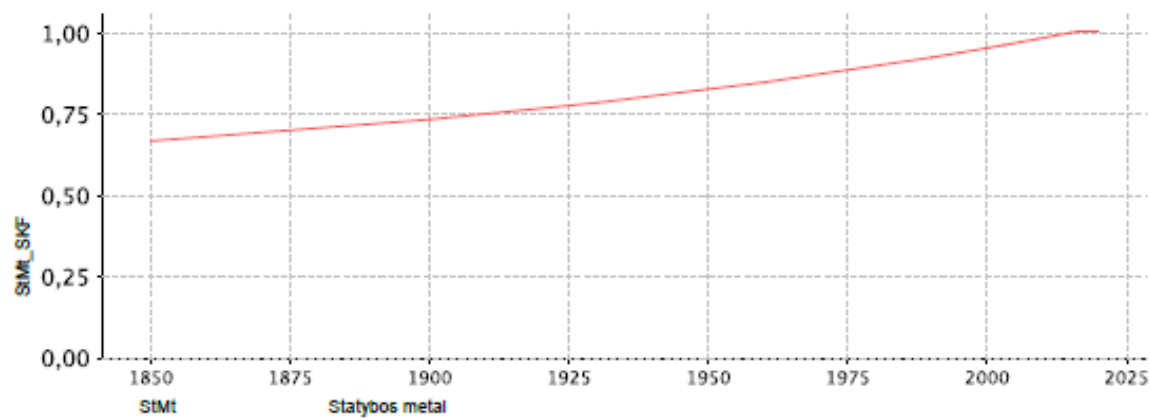
Šildymas		Laipsnis: $Šl_BIN$		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Tūris	$Tūris_SKF$
	1.14



Pagalbinio ūkio pastatai

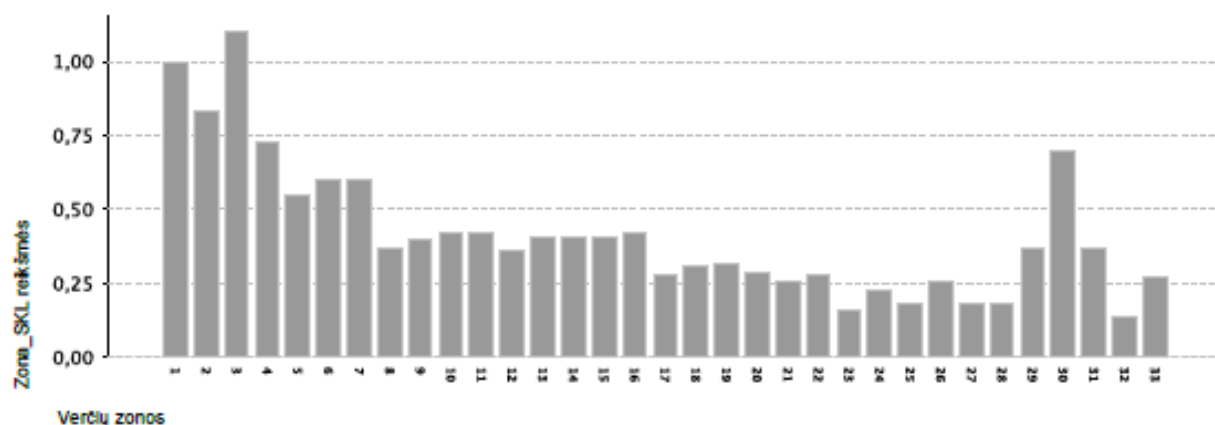
Statybos metai	StMt_SKF	2.8
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 12886. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(1,21)} \times (1,2)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(2,8)} \times (244 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

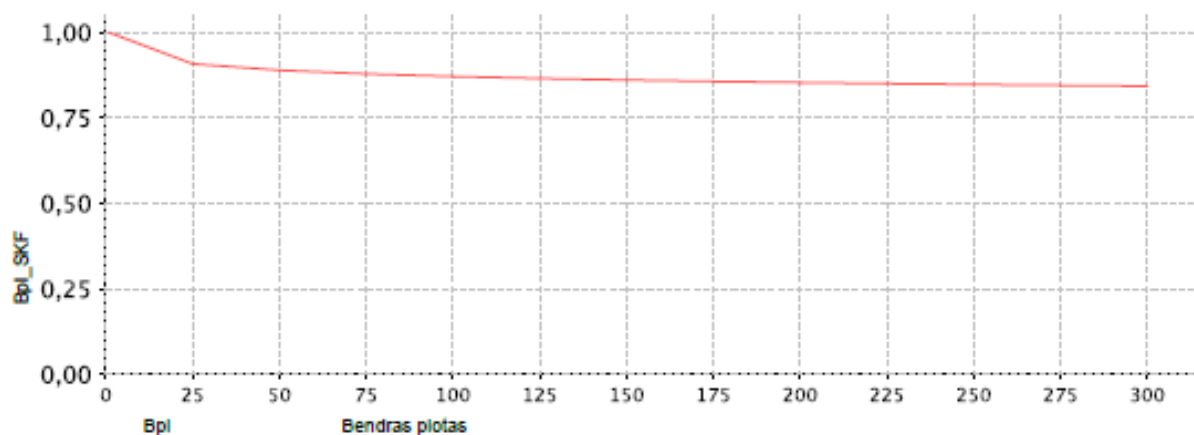


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.21	
Akmenbetonis	0.9	Asbestocementis su karkasu	0.6	Blockeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalo su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

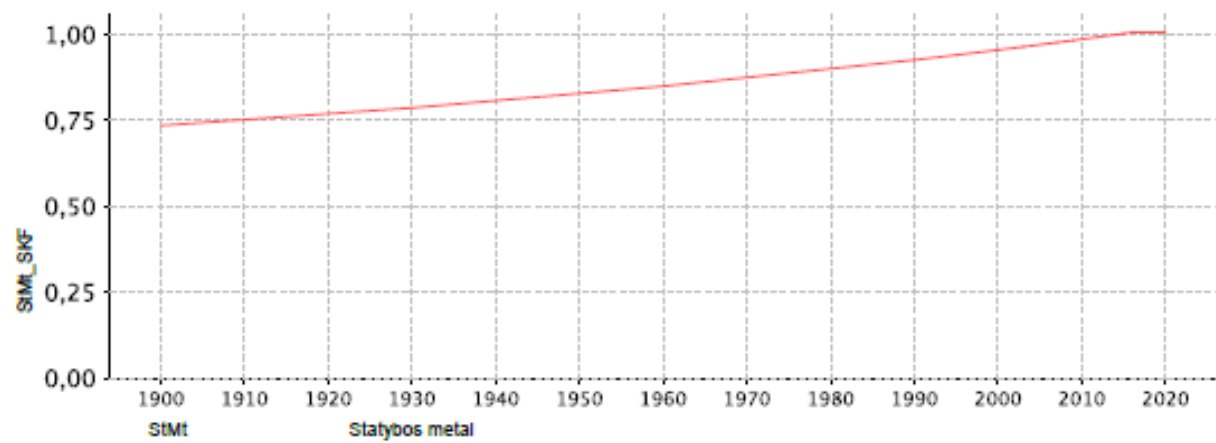
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.1
----------------	---------	-----



Pagalbinio ūkio patalpos

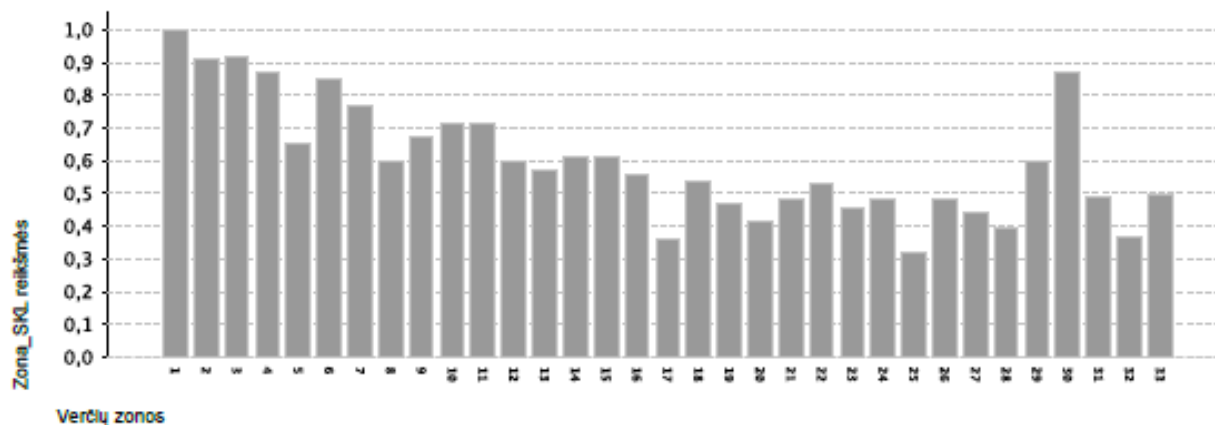
Statybos metai	SėMt_SKF	2.8
----------------	----------	-----



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 12882. $Zona_SKL^{(1,116)} \times Sn_SKL^{(1,24)} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,93)} \times StMt_SKF^{(1,28)} \times (961 \times Bpl_RKS - 240 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

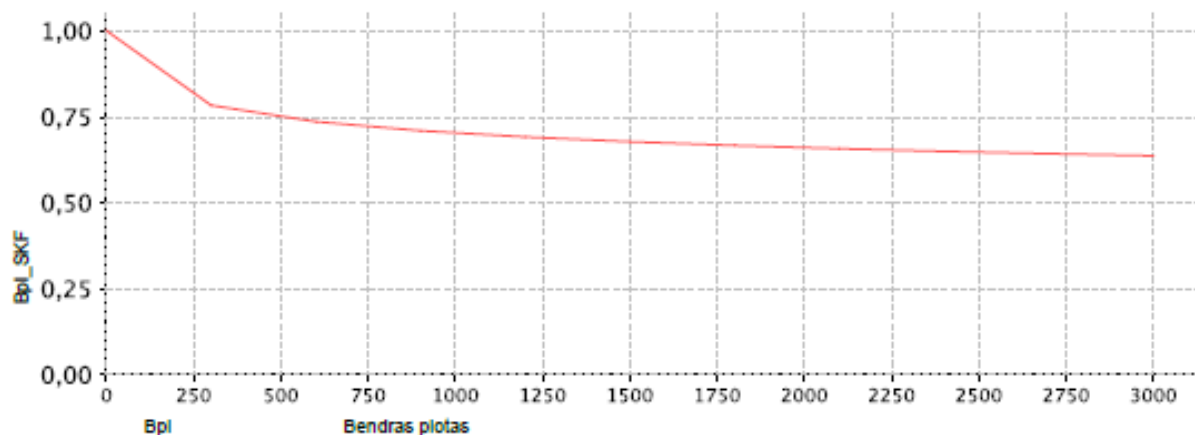


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.24	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokštės	0.85
Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.95	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plytos	1.0	Rąstai	0.75		

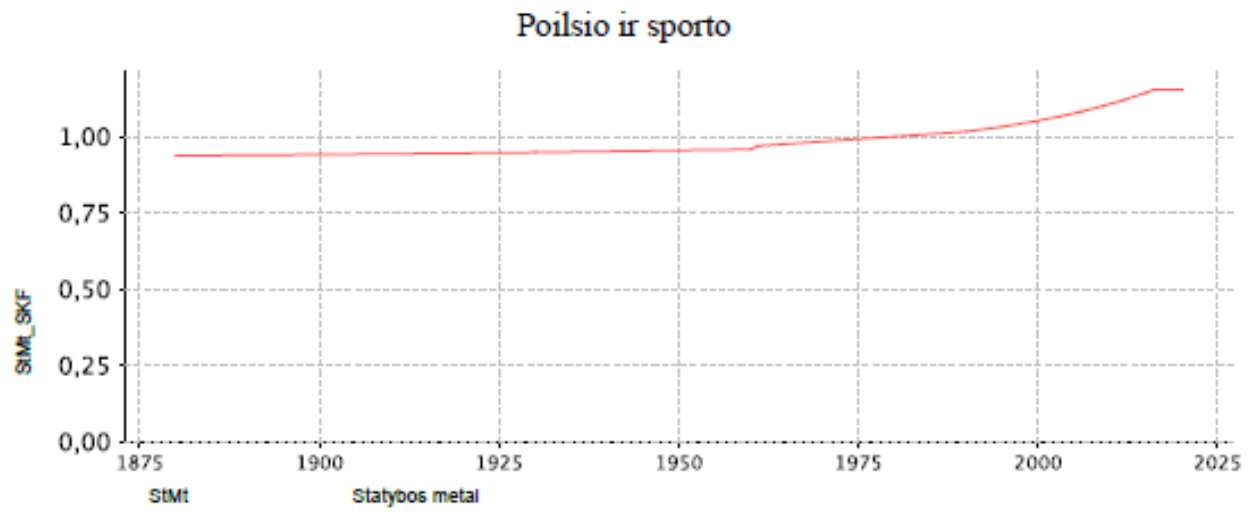
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.11	
1990-2020	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.93	
----------------	--	---------	--	------	--



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

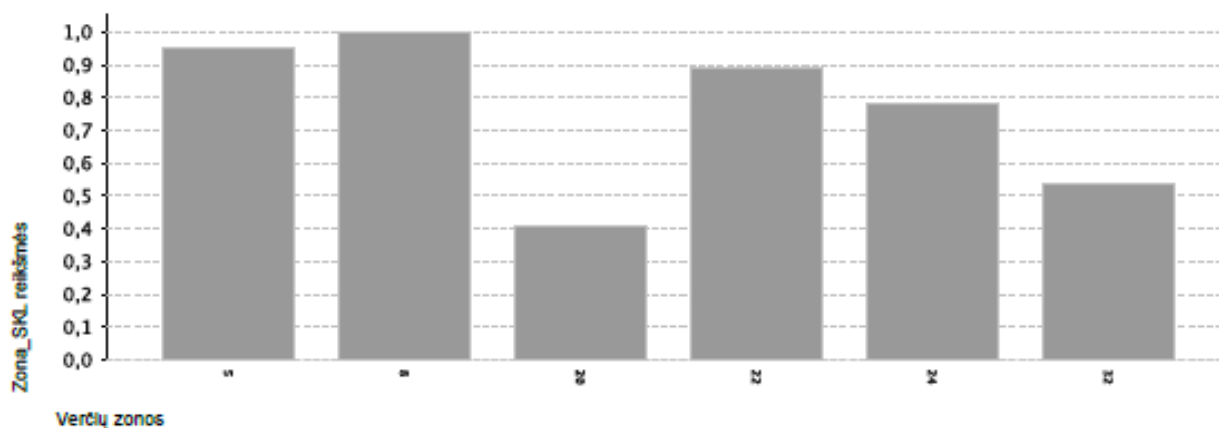
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Klaipėdos m. sav.



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 12883. $Zona_SKL^{(0,909)} \times Sn_SKL^{(1,11)} \times (1,15)^{RkMt_BIN} \times (1,06)^{\dot{S}l_BIN} \times (1,05)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,86)} \times StMt_SKF^{(1,39)} \times (526 \times Bpl_RKS - 132 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipnis: 1.11	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokelini	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.8	Metalo su karkasu	0.8
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
Rąstai	0.85				

Rekonstrukcijos metai		Laipnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1990-2020	1.0				

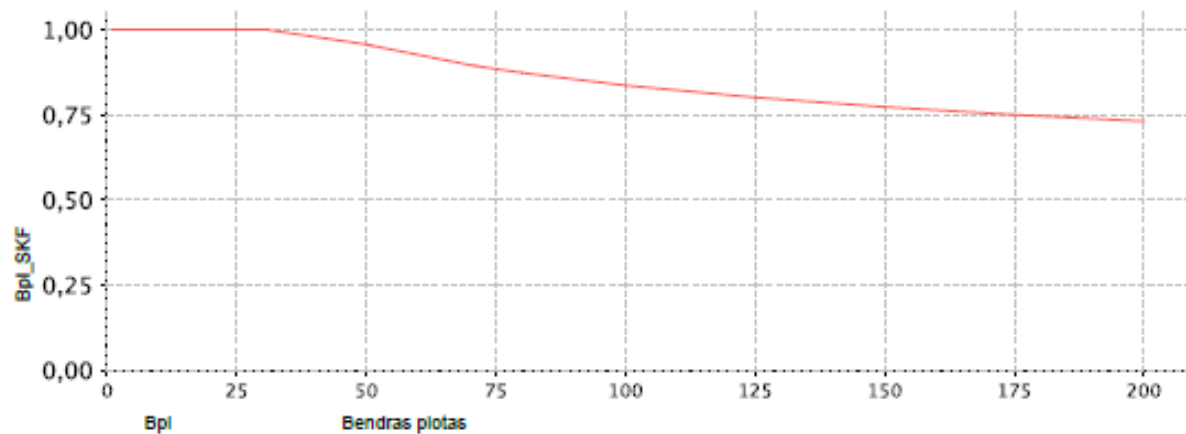
Šildymas		Laipnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.06	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Vandentiekis		Laipnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis vandentiekis	1.0	Nėra	0.0	Vietinis vandentiekis	1.0

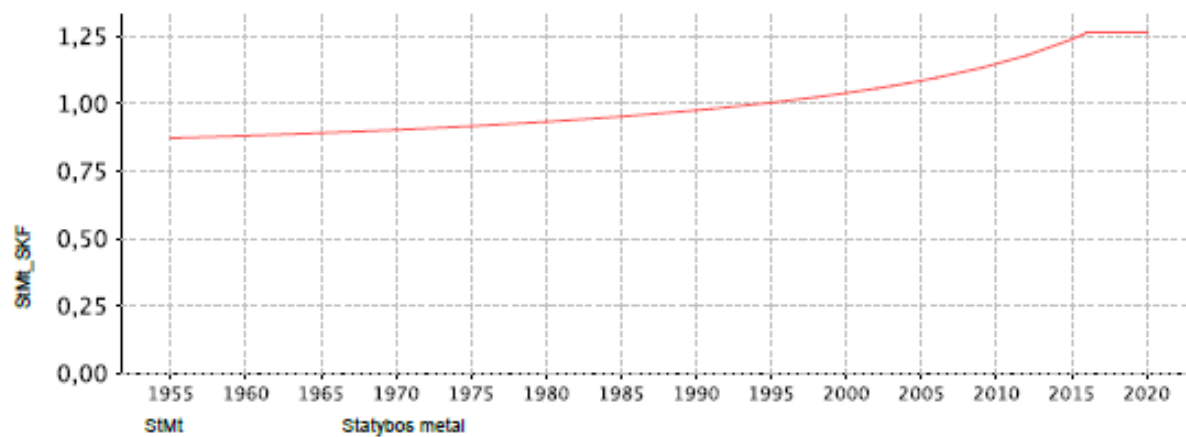
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.86	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Klaipėdos m. sav.

Sodų pastatai



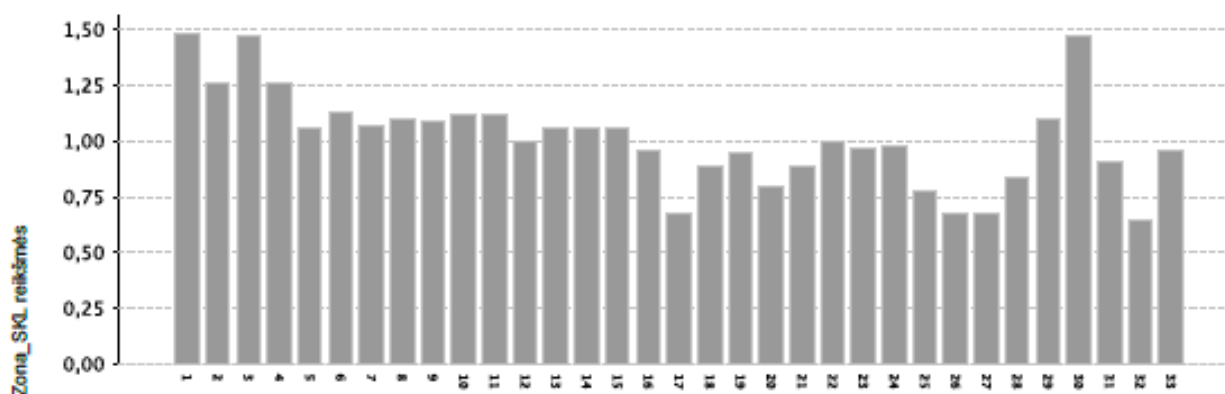
Statybos metai	StMt_SKF	1.39
----------------	----------	------



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 12884. $Zona_SKL^{(1,163)} \times Sn_SKL^{(1,13)} \times (1,15)^{RkMt_BIN} \times (1,06)^{\dot{S}l_BIN} \times (1,05)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,83)} \times StMt_SKF^{(1,69)} \times (489 \times Bpl_RKS - 122 \times PgNPl_RKS - 122 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 122 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.13	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokštės	0.9
Medis su karkasu	0.8	Metalas su karkasu	0.8	Molis	0.7
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	Rąstai	0.85
Stiklas su karkasu	0.8				

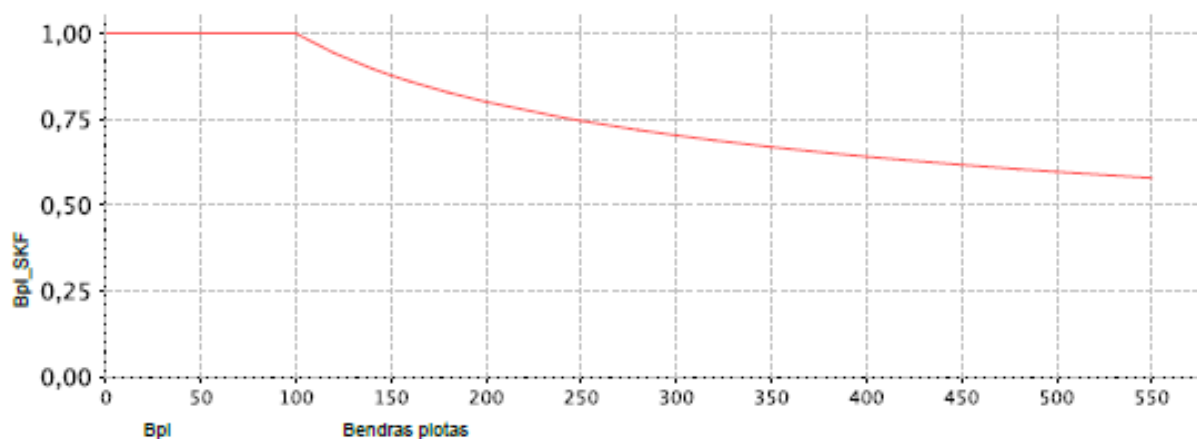
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1990-2020	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.06	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

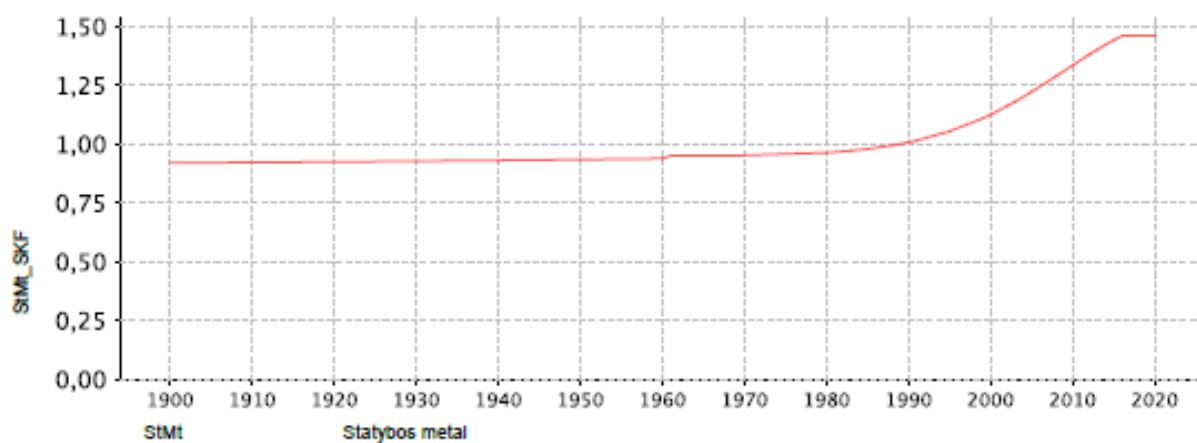
Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis vandentiekis	1.0	Nėra	0.0	Vietinis vandentiekis	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.83	
----------------	--	---------	--	------	--

Vieno-dviejų butų namai



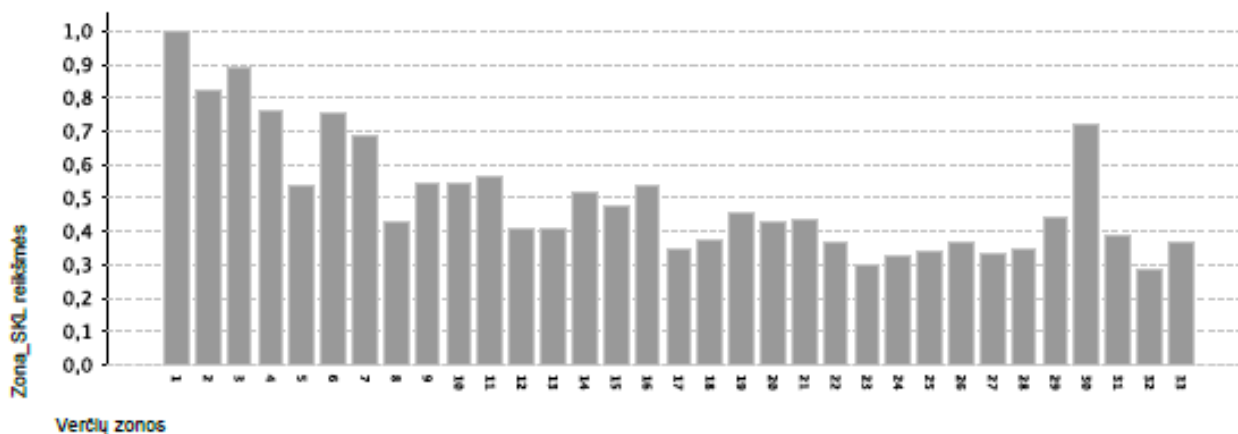
Statybos metai	StMt_SKF	1.69
----------------	----------	------



Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 12879. $Pask_SKL^{(0,97)} \times Zona_SKL^{(0,943)} \times Sn_SKL^{(1,22)} \times Auk_SKL^{(0,77)} \times (1,15)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,2)} \times StMt_SKF^{(1,31)} \times (1882 \times Bpl_RKS - 470 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	0.98	Paslaugų	0.86	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.92				

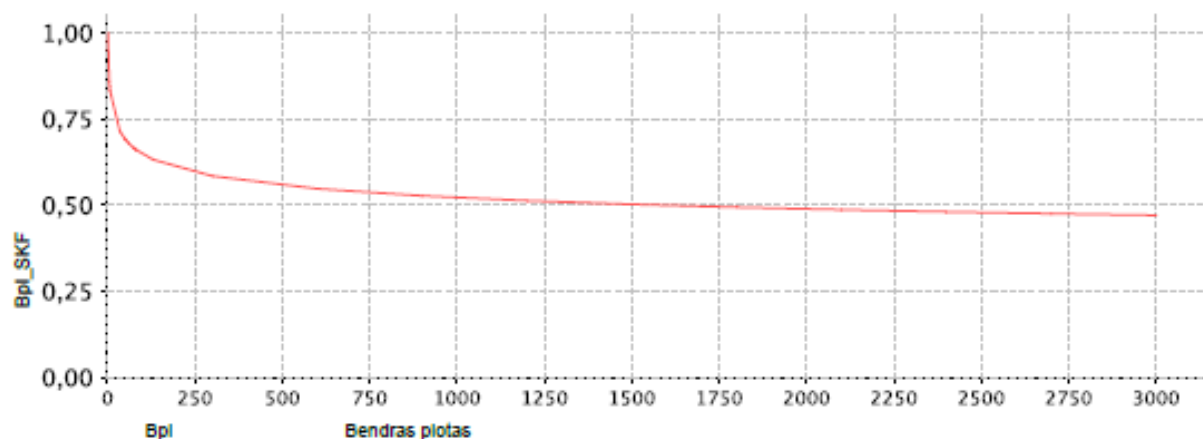
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.22	
Akmenbetonis	0.9	Blockeliai	0.95	Gelžbetonio plokštės	0.85
Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95	Molis	0.4
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	Rąstai	0.7
Stiklas su karkasu	1.0				

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.77	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.9
3-50	0.8				

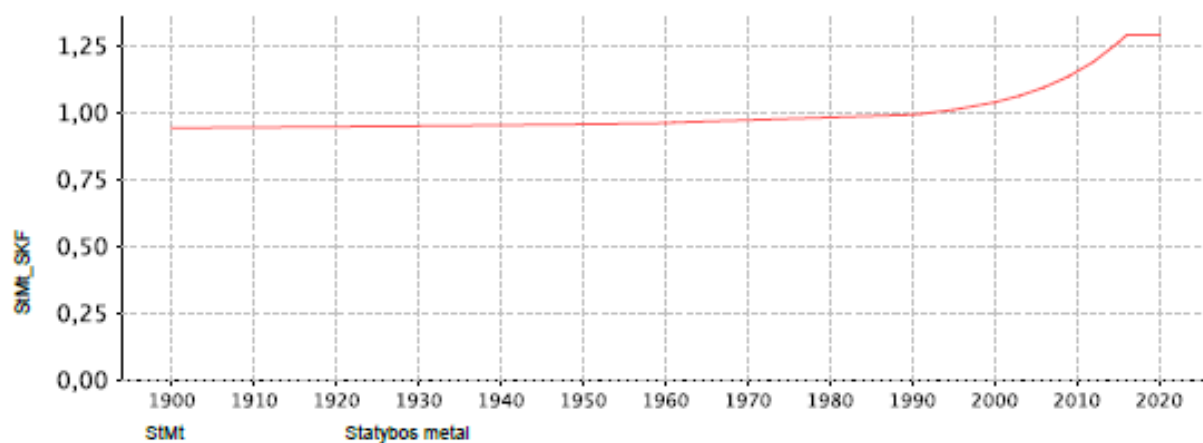
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1990-2020	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.2	
----------------	--	---------	--	-----	--

Viešb, prek, pasl, maitin(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.31
----------------	----------	------



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Klaipėdos m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

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

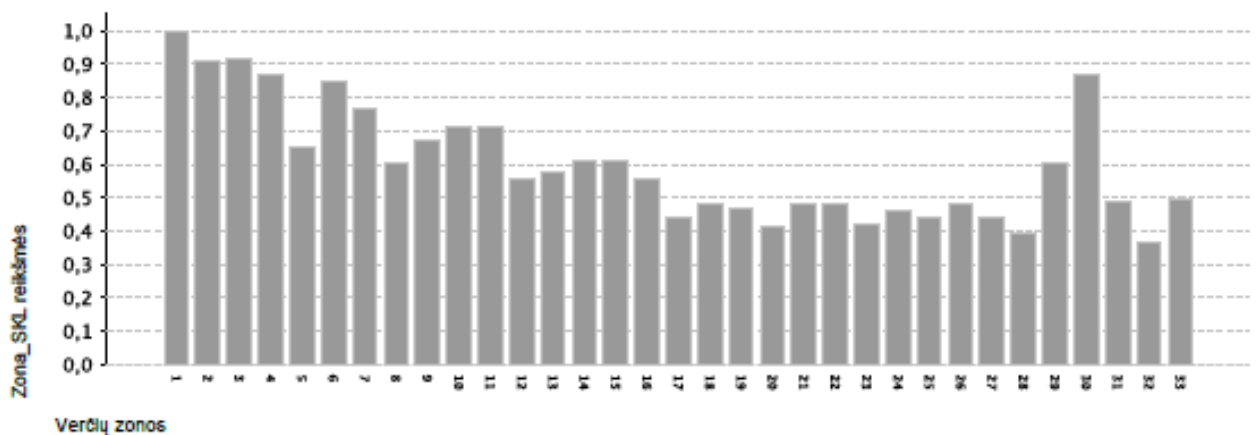
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: $6524. Zona_SKL^{(1,116)} \times Sn_SKL^{(1,24)} \times Auk_SKL^{(0,7)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,93)} \times StMt_SKF^{(1,28)} \times 11$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



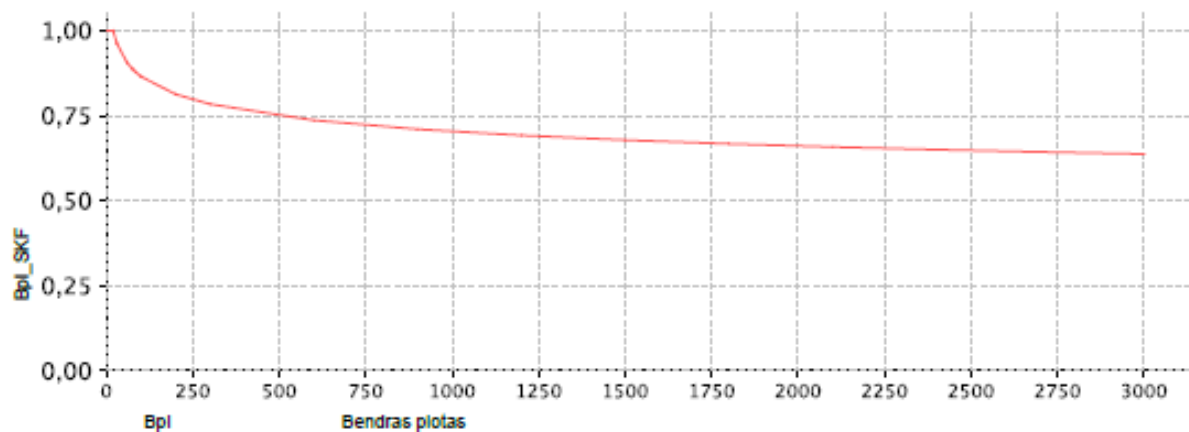
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.24	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.85	Kitos medžiagos	0.65	Medis su karkasu	0.6
Metalas su karkasu	0.95	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0
Rąstai	0.75				

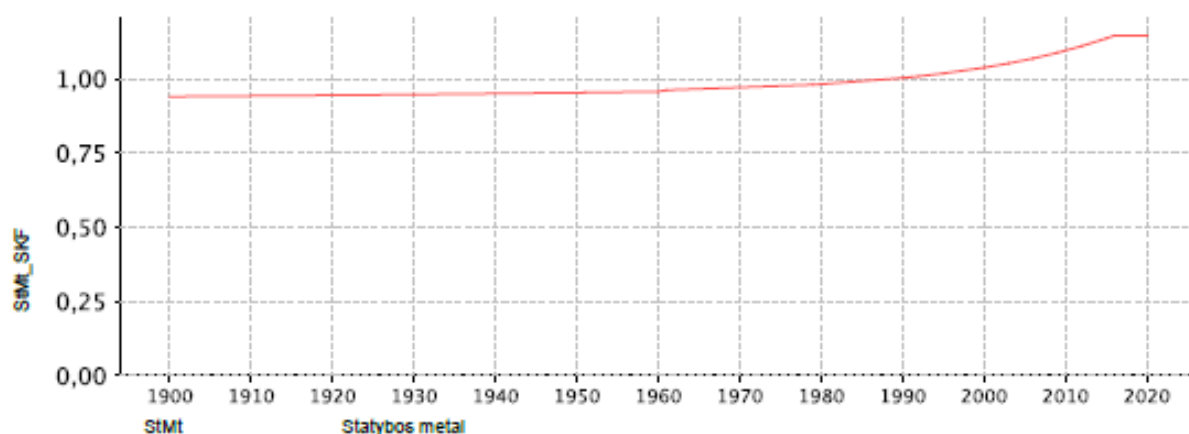
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.7	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.93
3-90	0.88				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1990-2020	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.93
----------------	---------	------



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84

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

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

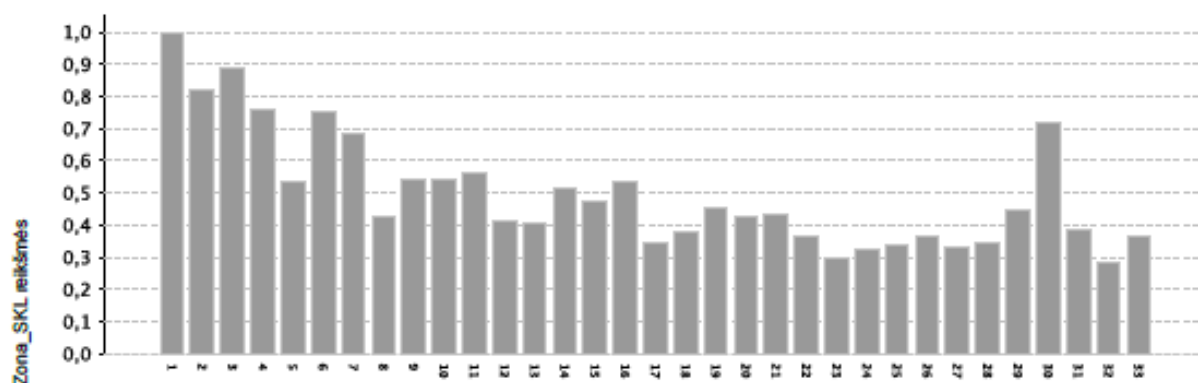
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: $6526. Pask_SKL^{(0,97)} \times Zona_SKL^{(0,943)} \times Sn_SKL^{(1,22)} \times Auk_SKL^{(0,77)} \times (1,15)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,2)} \times StMt_SKF^{(1,31)} \times 22$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

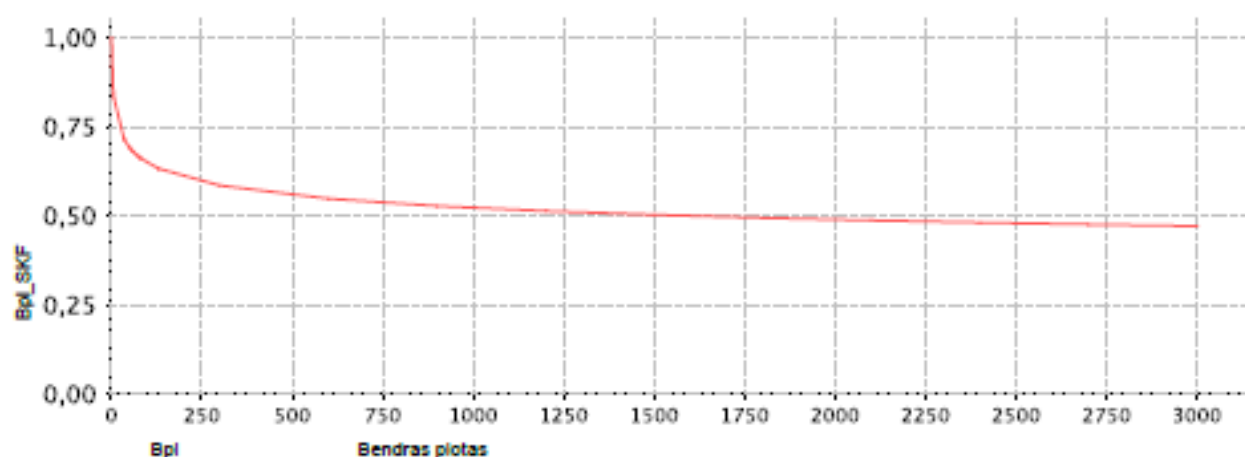
Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	0.98	Paslaugų	0.86	Prekybos	1.0
Viešbutių	0.92				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.22	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.85	Kitos medžiagos	0.65	Medis su karkasu	0.6
Metalo su karkasu	0.95	Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	1.0

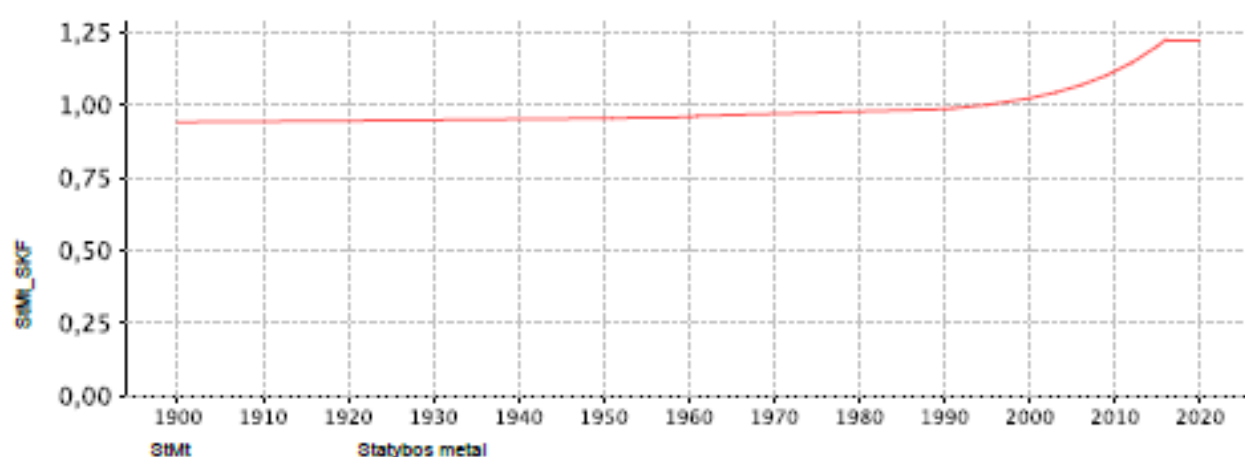
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.77	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.9
3-50	0.8				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1990-2020	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.2
----------------	---------	-----



Statybos metalai	StMt_SKF	1.31
------------------	----------	------



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Maitinimo		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84
Paskirtis: Paslaugų		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84
Paskirtis: Prekybos		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8

NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84

6. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL 2015 METŲ MOKESTINIO LAIKOTARPIO NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO

2014 m. gegužės 29 d. Nr. T2-110
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 1 ir 2 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Nustatyti 2015 metų mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokesčio tarifą:
 - 1.1. 0,8 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės nekilnojamajam turtui;
 - 1.2. 3 procentus nekilnojamojo turto mokestinės vertės netvarkomam arba apleistam, arba nenaudojamam, arba naudojamam ne pagal paskirtį nekilnojamajam turtui;
 - 1.3. 0,3 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės daugiabučių gyvenamųjų namų statytojų pastatytiems butams, kurių statyba užbaigta ir turto savininko ar kito asmens nenaudojama ekonominei ar individualiai veiklai vykdyti.
2. Skelbti šį sprendimą Teisės aktų registre ir Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Savivaldybės mero pavaduotojas

Artūras Šulcas

7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, V skyriumi VĮ Registrų centro Klaipėdos filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Klaipėdos m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 10 d. buvo skelbta leidinyje „Klaipėda“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatėjo nei vienas gyventojas.

Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene registravimo žurnalas pridedamas.

Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas

Valstybės įmonės Registrų centro
Klaipėdos filialo direktorius



Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas
– ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo
asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000013)

Sandra Kucinienė

žurnalas.

Microbromus
diversus

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybės administracija ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, VI Registrų centro Klaipėdos filialas 2015-09-15 paprašė Klaipėdos miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Klaipėdos miesto savivaldybė pateikė 3 pastabas.

1 pastaba. Dėl žemės sklypo Naujoji Uosto g. 3 priskyrimo verčių zonai 20.2.

1 pastabos paaiškinimas. Atsižvelgus į sklypo vietą, išanalizavus paskutinius šioje teritorijoje esančių statinių pardavimus, nuspręsta žemės sklypą adresu Naujoji Uosto g. 3, Klaipėda ir jame esančius statinius prijungti prie verčių zonos 20.2. Verčių zonų ribos pakoreguotos.

2 pastaba. Dėl žemės sklypo Minijos g. 180G priskyrimo verčių zonai 20.25.

2 pastabos paaiškinimas. Papildomai įvertinus žemės sklypo vietą, nuspręsta žemės sklypą adresu Minijos g.180G, Klaipėda ir jame esančius statinius prijungti prie verčių zonos 20.25. Verčių zonų ribos pakoreguotos.

3 pastaba. Aprašomojoje dalyje patikslinti verčių zonų skaičių.

3 pastabos paaiškinimas. Verčių zonų skaičius patikslintas.

Klaipėdos miesto savivaldybės atsiųstas raštas dėl masinio žemės vertinimo ataskaitos pridedamas.

Valstybės įmonės Registrų centro,
Klaipėdos filialo direktorius



Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas
– ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo
asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000013)

Sandra Kucinienė



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Valstybės įmonės Registrų centro
Klaipėdos filialui
Baltijos g. 123
93224 Klaipėda

2016-10-11 Nr. (H.39.)-RA-3162
I 2015-09-15 Nr. (4.4.2.)KLS-1050

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS

Susipažinome su parengta 2016 metų masinio žemės vertinimo ataskaita Nr. Ž/2015-21-14 ir teikiame pastabas.

2012 metais siūlėme žemės sklypą Naujoji Uosto g. 3 priskirti prie zonos 20.2, tačiau į mūsų pasiūlymą nebuvo atsižvelgta. Pakartotinai prašome atsižvelgti į mūsų prašymą ir pakoreguoti zonos 20.21 ribą, atskiriant iš jos žemės sklypą Naujoji Uosto g. 3, unikalus Nr. 4400-1634-8686.

Pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius žemės sklypo Naujoji Uosto g. 3 teritorija numatyta kaip daugiafunkcinė teritorija – komercinė, pramonės, gyvenamosios. Žemės sklype nevykdoma uosto veikla, todėl atsižvelgiant į tai, kad ši teritorija yra miesto prestižinėje vietoje, savivaldybė deda visas pastangas, kad ši teritorija būtų sutvarkyta ir sklypas vystomas pagal bendrojo plano sprendinius. Prašome žemės sklypą Naujoji Uosto g. 3 priskirti prie zonos 20.2.

Taip pat koreguotina zonos 20.25 pietinė riba.

Zonos 20.25 pietinė riba sutampa su žemės sklypo Minijos g. 180G šiaurine riba. Šiuo metu žemės sklypas Minijos g. 180G patenka į 20.21 zoną, sklype yra garažai, sklypas išnuomotas garažų statybos ir eksploatavimo bendrijai „Marios“. Sklypo vertė, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis, ženkliai didesnis, negu greta esančių garažų bendrijų, kurios patenka į zoną 20.25. VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto patikėjimo teise valdomo žemės sklypo riba sutampa su sklypo Minijos g. 180G pietine riba, o zonos 20.21 riba – su sklypo šiaurine riba. Prašome pakoreguoti zonos 20.21 ribą taip, kad sutaptų su žemės sklypo, kadastro Nr. 2101/0010:1, ribomis, priskiriant žemės sklypą Minijos g. 180G prie zonos 20.25.

Jei bus atsižvelgta į mūsų pastabas, turėtų būti pakoreguoti ir vertinimo ataskaitoje 4 lentelėje zonų 20.2 ir 20.25 tekstiniai aprašymai.

Aprašomojoje dalyje punkte 3.6.5. „žemės verčių zonų žemėlapis“ klaidingai nurodytas Klaipėdos miesto savivaldybės verčių zonų skaičius – nurodyta 32 zonos, yra 33 zonos (26 psl.).

Savivaldybės administracijos direktorius

Saulius Budinas

A. Truncienė, tel. (8 46) 39 61 19, el. p. alma.trunciene@klaipeda.lt

Budžetinė įstaiga
Liepų g. 11, LT-91502 Klaipėda

Tel. (8 46) 39 60 08
Faks. (8 46) 41 00 47
El. p. administracija@klaipeda.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188710823



REGISTRŲ CENTRAS

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
KLAIPĖDOS FILIALAS**

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.
Filialo duomenys: Baltijos pr. 123-1, LT-93224 Klaipėda, tel. (8 46) 466 231, faks. (8 46) 366 711,
el. p. Klaipeda@registrucentras.lt, filialo kodas 140042759.

Klaipėdos m savivaldybės administracijos
Direktorui Sauliui Budinui

2015-10-15 Nr. (4.4.2.)KLS-1107

I 2015-10-12 Nr. (4.39.)-R2-3162

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS

Dėkojame už pateiktas pastabas, dėl 2016 metų masinio žemės vertinimo ataskaitos. Į Jūsų pastabas atsižvelgta, rašte paminėtų verčių zonų ribos pakoreguotos, verčių zonų skaičius patikslintas.

Direktorius

Egidijus Šakalys

Romas Petrauskas, tel. (846) 466259, el.p. Romas.Petrauskas@registrucentras.lt

10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centras
V. Kudirkos 18-3
LT-03105 Vilnius

2015-11-10 Nr. (14.12-01)-5K-1522360)-6K—
[2015-10-22 Nr. (1.1.31)S-4911 1508266

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centras pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais, informuoja, kad pagal kompetenciją esminių pastabų neturi.

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

1. tarp Alytaus rajono, Kauno rajono, Panevėžio rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektų nėra pateiktos Teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schemos ir Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schemos;

2. Telšių rajono savivaldybės Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivalda ataskaitoje nurodoma, kad per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Telšių rajono savivaldybė pastabų neteikė, tačiau kaip matyti iš pridedamos medžiagos (VĮ Registrų centro Telšių filialas 2015 m. rugsėjo 8 d. paprašė Telšių rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir Telšių rajono savivaldybės administracija 2015 m. rugsėjo 23 d. raštu pateikė atsakymą) Telšių rajono savivaldybės administracija atsakymą pateikė per nustatytą terminą, tačiau pastabų neturėjo.

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_dėl masinio vertinimo_2015 11 09

Budžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

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

Daomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650