

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
TAURAGĖS 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: Jūros g.3, LT-72212 Tauragė, tel.(8 446) 6 23 00, faks. (8 446) 6 23 01, El.p.Taurage@registrucentras.lt
filialo kodas 179204613

**PAGĖGIŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO
TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA**
Nr. ST/2015-63-11

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Pagėgių savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Tauragės filialas (įm. k. 179204613)
Turto vertintojai	Zenona Gedminaitė Albinas Olendras

Tauragė, 2015

Ataskaitos lapų skaičius – 85, iš jų priedai – 35

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas.....	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
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. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PAGĖGIŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1. Gyventojų skaičius	10
2.1.2. Gyventojų migracija	10
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	11
2.1.4. Įmonės	11
2.1.5. Nedarbo lygis	12
2.1.6. Investicijos	12
2.2. Statinių statistiniai duomenys.....	13
2.3. Statistiniai rinkos duomenys.....	16
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	17
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	19
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	19
4.2. Laiko pataisa	23
4.3. Vietos įtakos įvertinimas	24
4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	24
4.3.2. Zonų aprašymas.....	25
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	25
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai.....	26
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	26
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	27
4.4.3. Rinkos modeliavimas.....	28
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	28
4.5. Statybos metų įtaka	28
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	28
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą.....	28
5.1.1. Rinkos duomenų patikra.....	30
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	30
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	31
5.1.4. Pagėgių nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	32
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	33
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	34
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	35
5. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	37

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	39
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	39
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	40
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	41
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	43
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	43
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	44
8.BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	47
9.LITERATŪROS SĄRAŠAS	48
10.PRIEDAI	50
1. Pagėgių savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	51
2. Pagėgių miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema	52
3.Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema	53
4.Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.....	54
5.Vertinimo modeliai pajamų metodu	76
6. Pagėgių savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	81
7.Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	82
8.Pagėgių savivaldybės nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas.....	83
9.Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.....	84
10.Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pastabos “Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų“	85

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 įgyvendindamas 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 punktą 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 teisei 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 naudojamasi 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 naudojamasi 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

Pagėgių 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 025774, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025773, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Tauragės filialo, kodas 179204619, Jūros g. 3, LT-72212 Tauragė, tel. (8 446) 62300, faks. (8 446) 62301, el. p. taurage@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Zenona Gedminaitė, VĮ Registrų centro Tauragės filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja; nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000183).

Albinas Olendras, VĮ Registrų centro Tauragės filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000382).

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 (iki 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 (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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas	2013 08 01	2014 01 01

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	masinio vertinimo ataskaita	Nr. v-292		
10.	Pagėgių 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;
Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV;

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. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PAGĖGIŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys

Lietuvos vakaruose, pajūrio žemumoje, šalia Nemuno upės Tauragės apskrityje įsikūrusi Pagėgių savivaldybė. Apskrities centras - Tauragė nuo Pagėgių nutolusi apie 30 km, Kaunas – 150 km, Klaipėda - 150 km. Savivaldybė šiaurės vakaruose ribojasi su Šilutės, šiaurė rytuose su Tauragės, rytuose su Jurbarko rajono savivaldybėmis, o 40 km Nemuno ruožas skiria Kaliningrado sritį. Palanki savivaldybės padėtis verslui – Panemunėje esanti muitinė tarp Kaliningrado srities ir Lietuvos, geras susisiekimo kelių tinklas: geležinkelio Klaipėda - Sovetskas, Radviliškis-Sovetskas linija, geras susisiekimas su Latvija, Kaliningradu. Šiauriniu Tauragės apskrities kraštu eina Vilniaus Klaipėdos greitkelis, šiaurės pietvakarių kryptimi eina automobilių kelias – Sankt-Peterburgas – Šiauliai – Tauragė - Kaliningradas, turintis istorinę ir prekybinę reikšmę. Pietiniu kraštu teka Nemunas, leidžiantis vystyti upių laivininkystę, kurti uostus.



2.1.1 pav. Pagėgių savivaldybės geografinė vieta (pažymėta rausva spalva)¹

Pagėgių savivaldybėje, viena iš labiausiai Mažosios Lietuvos kraštą reprezentuojančių saugomų teritorijų yra Rambyno regioninis parkas, besidriekianti Vilkyškių kalvagūbriu ir užliejamomis Nemuno slėnio pievomis. Parko teritorijoje esančiuose šešiuose draustiniuose saugomos didžiausios parko vertybės – Nemuno slėnio kraštovaizdis; užliejamos pievos su tik joms būdingomis augalų bendrijomis; Rambyno kalnas, gamtos ir kultūros vienovę išsaugoję Bitėnų ir Bardėnų kaimai, išraiškinga Vilkyškių kalvagūbrio ketera ir kita. Pagėgių krašto, kaip dalies istorinio šiaurės Skalvos regiono, istorija neatsiejama nuo Mažosios Lietuvos istorijos.

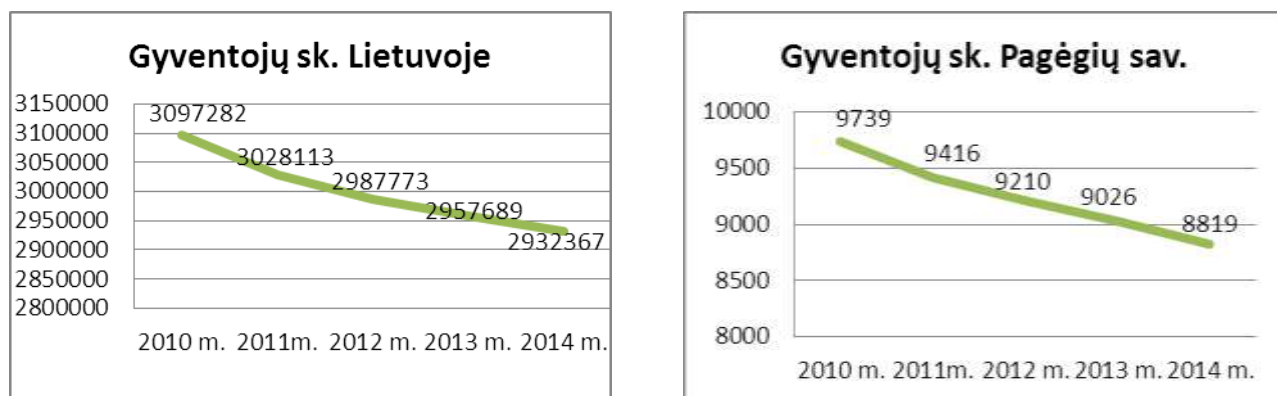
Pagėgių savivaldybės teritorijos plotas 53,699 tūkst. ha, t.y. 12,17 proc. Tauragės apskrities teritorijos. Savivaldybėje yra 2 miestai – Pagėgiai ir Panemunė, vienas miestelis – Vilkyškiai bei 99 kaimai. Pagėgių savivaldybė suskirstyta į 5 seniūnijas: Lumpėnų, Natkiškių, Pagėgių, Stoniškių ir Vilkyškių, o pastarosios skirstomos į 18 seniūnaitijų.²

¹ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

² Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/>

2.1.1. Gyventojų skaičius

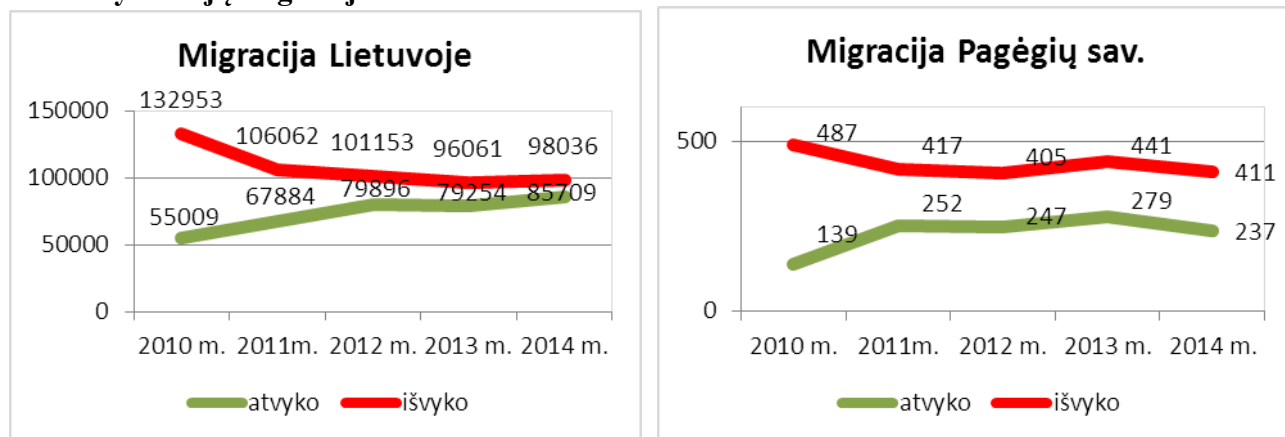
Pagėgių savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais, o Pagėgių savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus sumažėjo 920 gyventojų, t. y. 9,4 proc.



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Tauragės apskrityje per tą patį laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 7,8 proc. Pagėgių mieste gyvena apie 1863 gyventojų, kurie sudaro 21,4 proc. Pagėgių savivaldybės gyventojų. Iš viso savivaldybėje gyvena 8819 gyventojų, iš jų: mieste – 2140 (24,3 proc.), kaimiškoje savivaldybės dalyje gyvena – 6679 gyventojų (75,7 proc.). Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. 2015 sausio 1 d. Pagėgių savivaldybėje darbingo amžiaus buvo 5428 gyventojai.

2.1.2. Gyventojų migracija



2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija

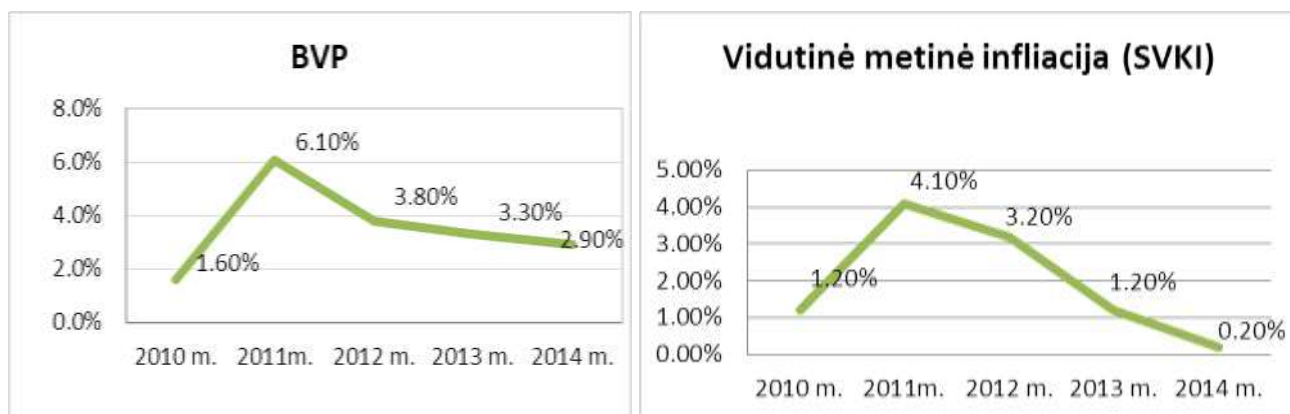
Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniams šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą 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

³ Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/lt/>

mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55009, o jau 2014 - 85709 žmonės. Panašiai kaip ir visoje Lietuvoje, tokia pat migracijos banga vyko ir Pagėgių savivaldybėje, kur 2010 ir 2011 emigrantų skaičius siekė 487 ir 417. 2014 metais gyventojų migracija siek tiek sumažėjo, mažiausiai emigravo 2012 m. Daugiausia išvyksta darbingo amžiaus žmonės, per paskutiniuosius metus netekta beveik 1 proc. dirbančiųjų. Per paskutinius metus sumažėjo ir atvykstančių į šią savivaldybę.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

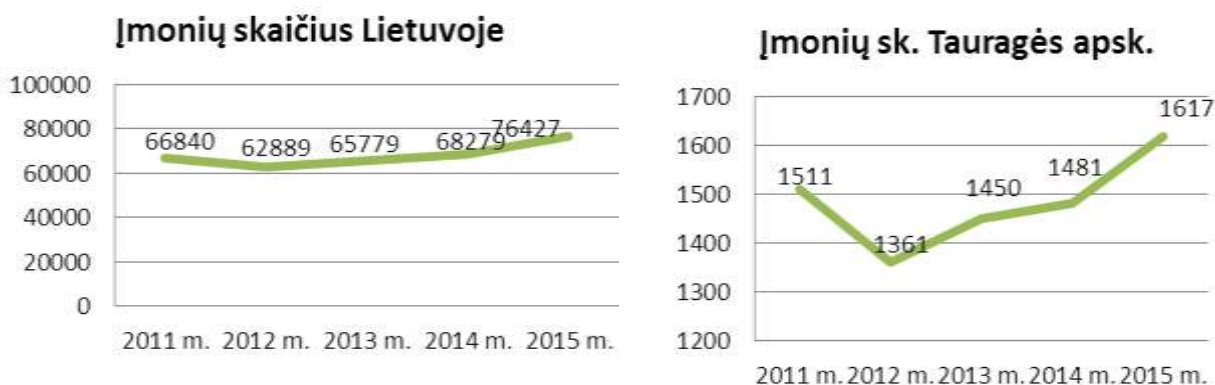
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 proc. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento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



2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija.⁴

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

2.1.4. Įmonės



2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioj dinamika⁵

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

⁴ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

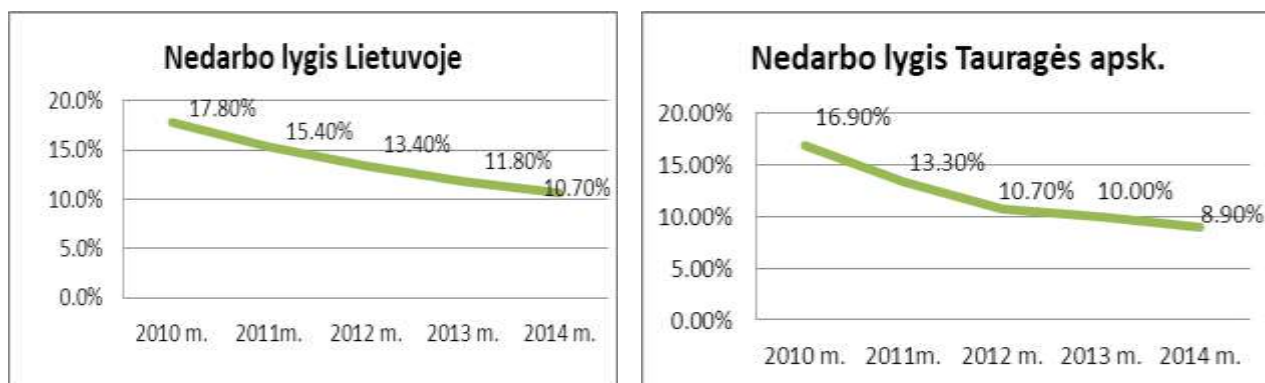
⁵ Ibid

Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros. Tauragės apskrityje veikiančių įmonių skaičius kasmet didėja nuo 2012 m. 2013 m. buvo 1450, 2014 m. – 1481, o 2015 m. pradžiai – 1617.

2010–2014 m. veikiančių ūkio subjektų skaičius Pagėgių savivaldybėje išaugo. 2014 m. pradžioje rajone veikė 158 ūkio subjektai. Didžioji jų dalis (70) buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 50, buvo 8. Pagal statistiką Tauragės apskrityje veikia tik viena įmonė, kur dirba 532 dirbantieji.

Daugumos rajone veikiančių ūkio subjektų metinės pajamos yra nedidelės: 50 subjektų metinės pajamos neviršijo 5792 Eur, o 14 įmonių pajamos sudarė 72376 Eur per metus. Savivaldybėje 2014 m. pradžioje veikė 50 ūkio subjektų, kurių metinės pajamos buvo didesnės nei 289620 Eur.

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 proc. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės.

Tauragės apskrityje nedarbo lygis nuo 16,9 proc. nukrito iki 8,90 proc. Jis buvo žemesnis nei šalyje ir dabar toks išliko. Regione didžioji dauguma bedarbių neturėjo pakankamos profesinės kvalifikacijos įsitvirtinti šiuolaikinėje darbo rinkoje, daugiau nedirbančiųjų sudaro moterys.

Statistikos departamento duomenims, Tauragės apskrityje užimtųjų (dirbančių) kasmet mažėja. Tauragės apskrityje 2012 buvo užimta 44,5 tūkst., 2013 m. užimta 41,2 tūkst., 2014 m. buvo užimta 40,3 tūkst. gyventojų, iš jų: žemės ūkyje – 12,0 tūkst., pramonėje 5,4, statyboje – 2,9 ir paslaugų sferoje – 20,0 tūkst. gyventojų.

2.1.6. Investicijos

Pagėgių savivaldybės veiklai įtakos turės 2014–2020 metams skirta Europos Sąjungos struktūrinė parama.⁷ Lietuvos 2014–2020 metų Europos Sąjungos struktūrinės paramos panaudojimo strategijos plėtros tikslais bus siekiama investuoti į tris esmines šios strategijos įgyvendinimo prioritetines kryptis:

1. Produktyvūs žmogiškieji ištekliai žinių visuomenei;
2. Konkurencinga ekonomika;
3. Gyvenimo kokybė ir sanglauda.

⁶ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

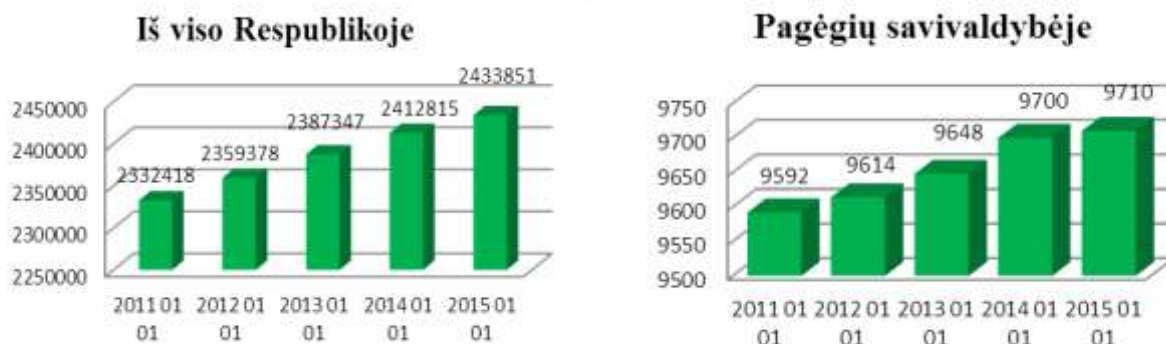
⁷ <http://www.pagegiai.lt/index.php?3715911165>

2010-2012 m. materialinės investicijos Pagėgių savivaldybėje svyravo nuo 7385 Eur 2010 m. iki 15391 Eur. 2012 m. 2010-2012 m. laikotarpiu investicijų dydis nuolat augo. Vertinant santykinį dydį, materialines investicijas, tenkančias vienam gyventojui, Pagėgių savivaldybė 2010-2012 m. viršijo apskrities vidurkį. 2012 m. Pagėgių savivaldybėje vidutiniškai vienam gyventojui teko 1671,11 Eur materialinių investicijų, apskrityje – 794,43 Eur. 2010 - 2012 m. Pagėgių savivaldybės materialinių investicijų, tenkančių vienam gyventojui, rodiklis buvo didžiausias Tauragės apskrityje.

Pagėgių savivaldybėje gausu turizmo traukos objektų. Savivaldybės teritorija išsiskiria grynu oru, neužteršta gamta, gamtiniais rekreaciniais šaltiniais, palankiais rekreacijos ir turizmo plėtrai. Tačiau, ne visi objektai yra renovuoti bei pritaikyti kultūriniam – pažintiniam turizmui. Aktyvaus turizmo, laisvalaikio ir įvairių pramogų ir paslaugų trūkumas, neigiamai veikia turizmo plėtrą. Todėl reikia kurti bei vystyti viešąją turizmo infrastruktūrą ir paslaugas, kurios pritrauktų privačias investicijas steigti naujus turizmo traukos centrus, panaudojant kultūros paveldo objektus bei gamtos išteklius.

Pramonės regioninis išsidėstymas Lietuvoje nėra palankus subalansuotai vietinei pramonės plėtrai bei efektyviam ir rentabiliam vietos resursų naudojimui. Naujos įmonės kuriamos aplink sostinę bei stambiausiuosius miestus, tuo tarpu periferinės kaimo vietovės, kuriose dominuoja žemės ūkis ar viena pramonės šaka, vystosi žymiai lėčiau. Tai pat perėjimas prie ES taikomų aplinkosaugos normatyvų reikalauja didelių kapitalo investicijų aplinkosauginiams reikalavimams įgyvendinti. Ypatingas dėmesys 2015 m. ir 2016 m. turės būti skirtas pasiruošimui investicijų pritraukimui, tai yra reikalingų dokumentų parengimui, šios srities paslaugų pirkimui. Vykdomų projektų dėka bus pritrauktos investicijos į savivaldybės infrastruktūrą ir žmogiškųjų išteklių ugdymą bei tobulinimą, gyvenimo kokybės užtikrinimą.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

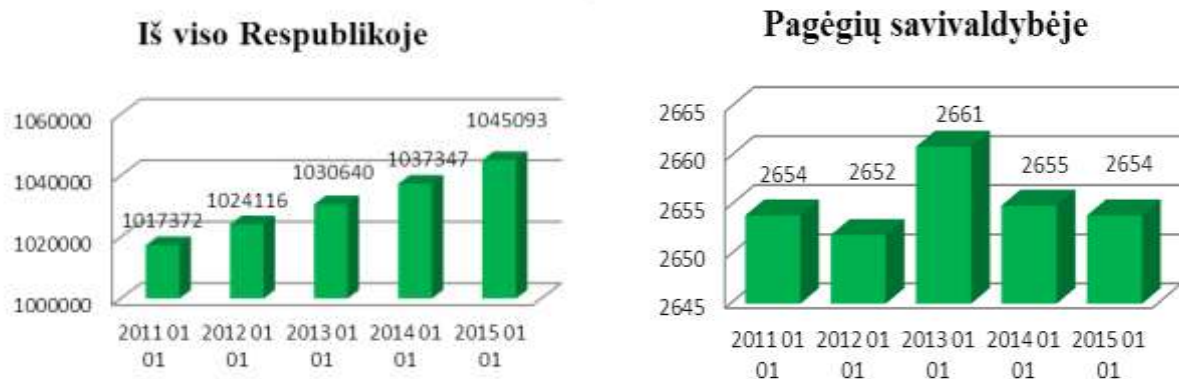


2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika⁸

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 0,87 proc. didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 1,19 proc.

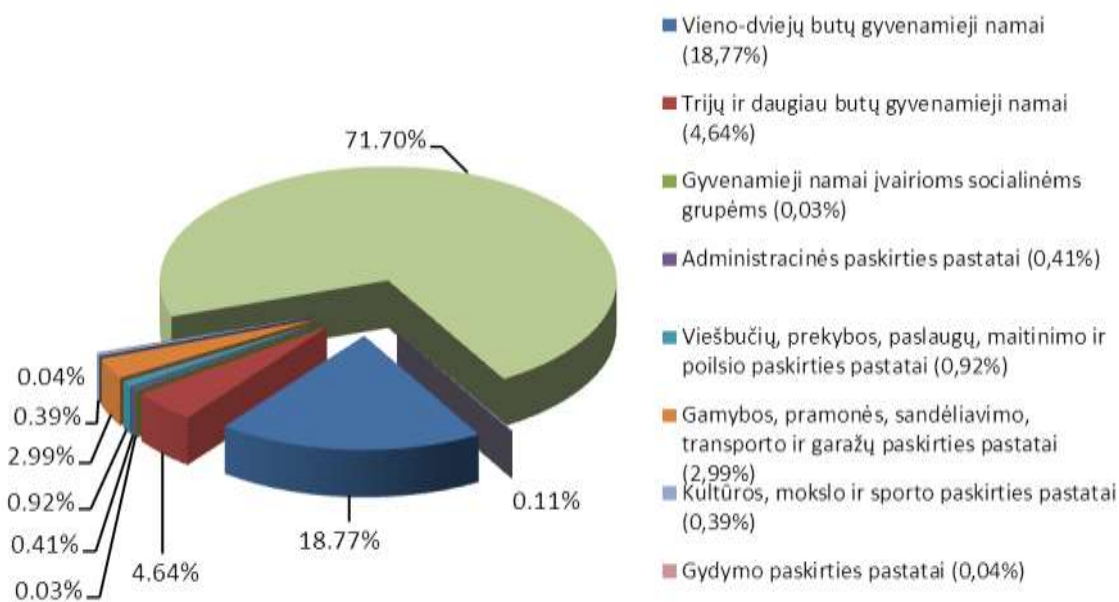
Pagėgių savivaldybėje paskutinius penkerius metus įregistruotų statinių skaičius pastoviai auga. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius 0,10 proc. didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 0,54 proc., 2014 m. pokytis - 0,53 proc.

⁸ 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.



2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika⁹

Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65 proc. Per 2014 metus statinių skaičius padidėjo 0,75 proc., o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 proc. Įregistruotų patalpų skaičius per 2012 metus padidėjo 0,34 proc., o per 2013 m. sumažėjo 0,22 proc., o per 2014 metus sumažėjo tik 1 patalpa.



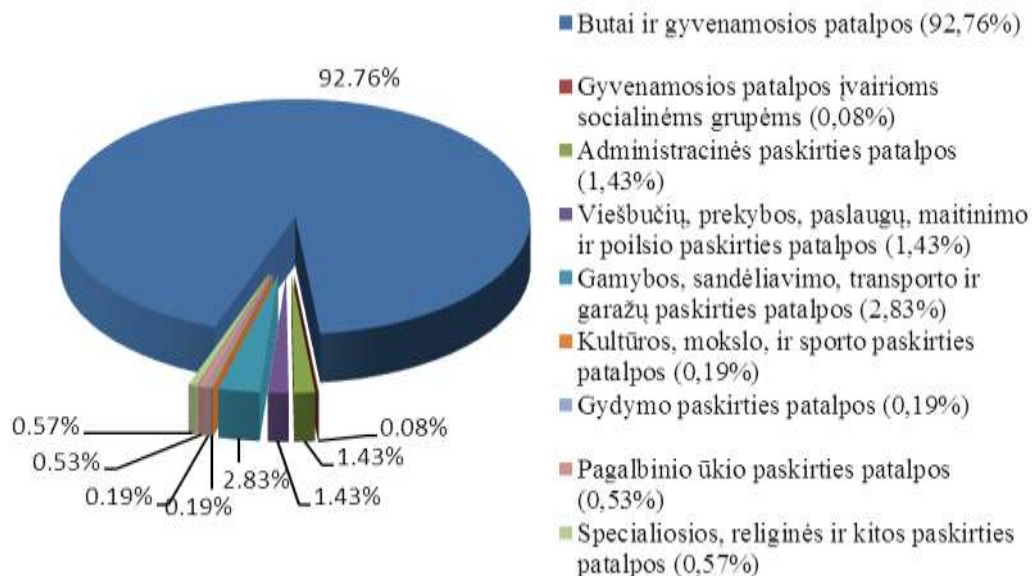
2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Pagėgių savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁰

Pagėgių savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų. Jų yra 6804. Trijų ir daugiau butų – 440 pastatų. Keliolika procentų mažiau užregistruota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų. Jų buvo 1781. Taip pat gana daug užregistruota gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų. Jų yra atitinkamai 284. Tik 10 užregistruota vieno sodų paskirties pastatų. Vieno procento nesiekia taip pat gydymo paskirties pastatai, bei gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms. Jų

⁹ Ibid

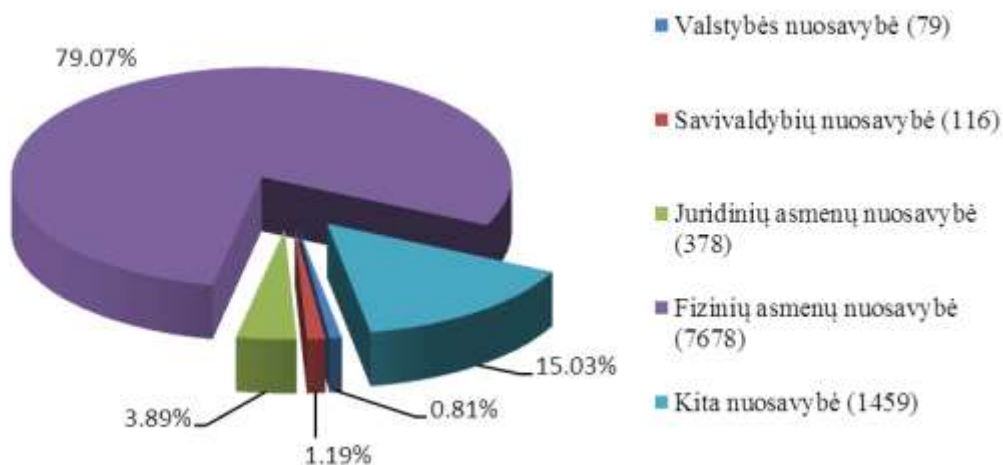
¹⁰ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

užregistruota 4 ir 3. Taip pat ne itin daug užregistruota viešbučių, prekybos, paslaugų maitinimo ir poilsio, administracinės paskirties pastatų. Jų atitinkamai fiksuota 87 bei 39.



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

Pagėgių savivaldybėje patalpų pasiskirstymas pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. toks: butai ir gyvenamosios patalpos – 2461, gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms – 2, administracinės paskirties patalpos – 38, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpos – 38, gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpos – 75, kultūros, mokslo, ir sporto paskirties patalpos – 5, gydymo paskirties patalpos – 5, pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 14, specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 15. Naudingasis būsto plotas, tenkantis vienam gyventojui Pagėgių savivaldybėje, 2012 m. siekė 32,8 m² ir buvo didesnis nei vidutiniškai šalyje (28,9 m²).

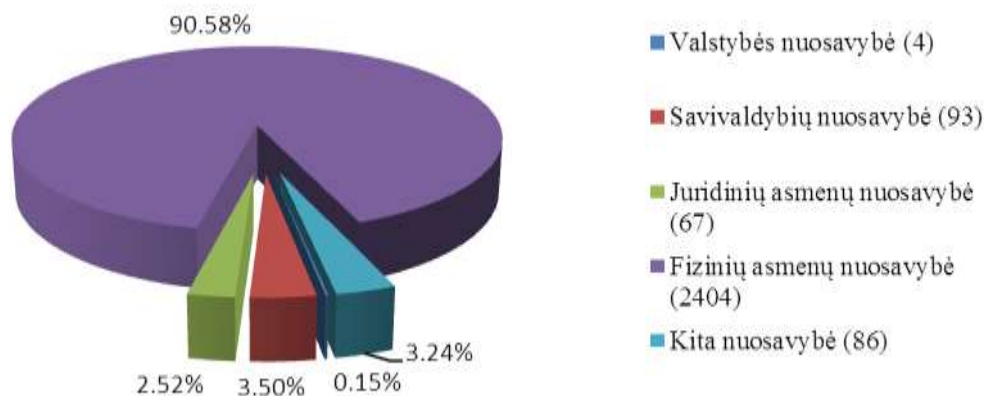


2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Pagėgių savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹²

¹¹ 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.

¹² *Ibid*

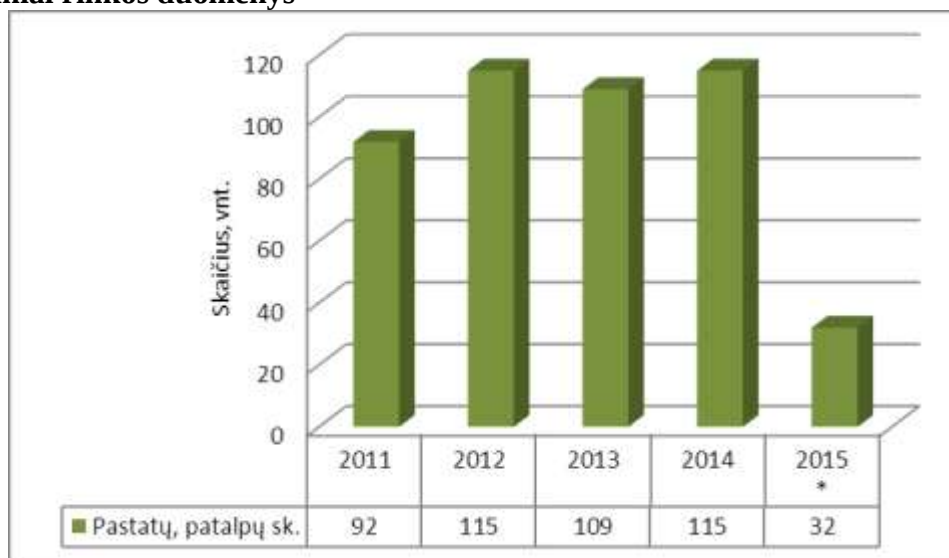
Pagėgių savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, beveik trys ketvirtadaliai, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Jų viso 7678. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų nuosavybės patalpų - 378. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 79 ir 116. Įregistruota taip pat 15,03 proc. kitos nuosavybės pastatų, t.y. 1459 pastatai. Palyginus su pernai metais žymiai padidėjo kitos nuosavybės pastatų pernai buvo 1158, o šiemet 1458, nežymiai daugiau įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Jų yra atitinkamai 7607 ir 7678.



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

Pagėgių savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 2404, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų 4. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 67 ir 93. Kitos nuosavybės patalpų buvo 86. Palyginus su pernai metais padidėjo kai kurių patalpų pasiskirstymas pagal nuosavybės teises, tai juridinių asmenų ir fizinių asmenų, atitinkamai buvo 65 dabar 67.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys

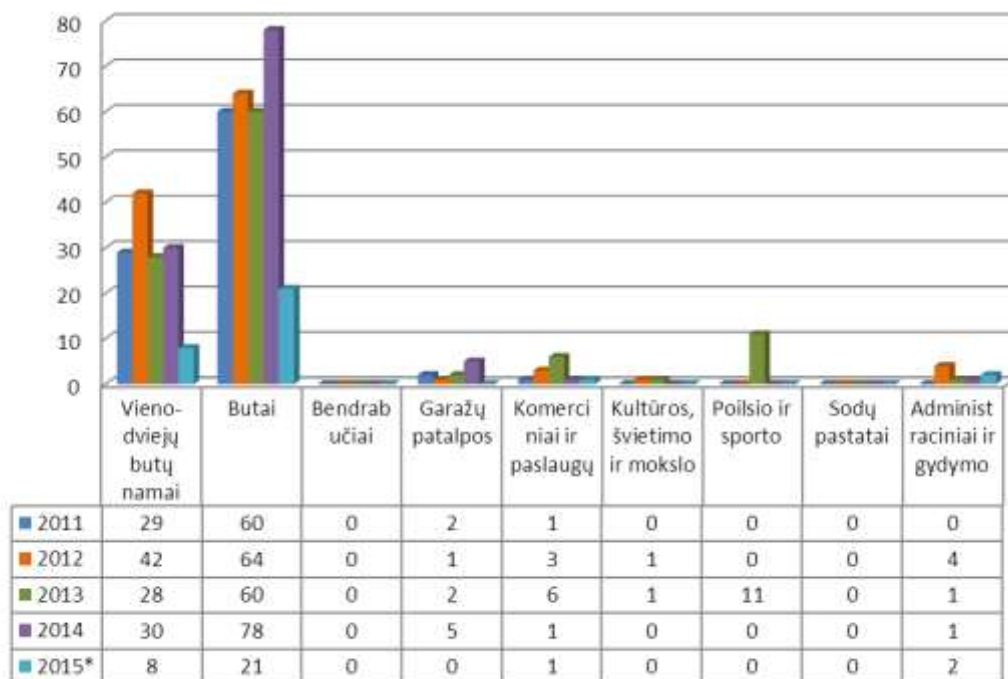


2.3.1 pav. 2011–2015* m. Pagėgių savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁴

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 VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė

Pagėgių savivaldybėje pastebima nedidelė pastatų ir patalpų pardavimų svyravimo tendencija. 2013 m. pardavimai nežymiai smuko, vidutiniškai apie 5 procentus per metus. Daugiausia pardavimo sandorių buvo sudaryta 2012 m. ir 2014 m. 2015* metai, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 32 sandoriai, t.y. apie 27,8 proc. 2014 metais įregistruotų sandorių.



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

Pagėgių savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais fiksuojama vidutiniškai virš 60 butų pardavimo sandorių, t. y. apie 62,11 proc. visų pardavimų. Vieno - dviejų butų namų sandorių skaičius šiek tiek svyruoja, bet sudaro daugumą 28,70 proc. visų pardavimų. Taip pat parduodama garažų, atitinkamai 1,86 proc. visų nekilnojamojo turto pardavimų. Vieno - dviejų butų namų sandorių skaičius išlieka kiekvienais metais pakankamai pastovus ir siekia 28,70 proc. visų pardavimų. Tik 2012 metais namų buvo parduota daugiau – 103. Administracinės ir gydymo, bei komercinės ir paslaugų paskirčių sandorių skaičius taip pat išlieka mažai aktyvus siekia atitinkamai 2,31 proc. ir 2,64 proc. visų statinių sandorių. Pagėgių savivaldybėje įregistruota tik viena sodininkų bendrija. Įregistruota tik 9 sodo pastatai, todėl šio turto grupės pardavimų neužfiksuota. Tokia pat padėtis ir su bendrabučiais, visoje savivaldybėje įregistruoti tik 22 vienetai, daugiausia priklausantys savivaldybei. Administracinės ir gydymo, bei komercinės ir paslaugų paskirčių sandorių skaičius taip pat išlieka ne itin aukštas, atitinkamai 2 ir 1 sandoris.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos 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) metodu (toliau – išlaidų (kaštų) metodas).

¹⁵ Šaltinis. VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą rinkos vertės požiūriu) nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys sugrupuotos, o Lietuvos Respublikos 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.

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 (įv. 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:

$$RV = PK + PV;$$

Kur: RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – palyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas, vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimo būdu, pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r;$$

kur: OV – vertinamo objekto vertė;

GP – grynosios pajamos;

r – kapitalizavimo norma.

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

kur: BP – bendrosios pajamos už nuomą;

I – išlaidos ir rezervai.

Kapitalizavimo norma priimama, atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, darančius įtaką 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:

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

kur: 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, kvadratūrą 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 eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Lietuvos Respublikos 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 pagalbinių 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 (4.1.1 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

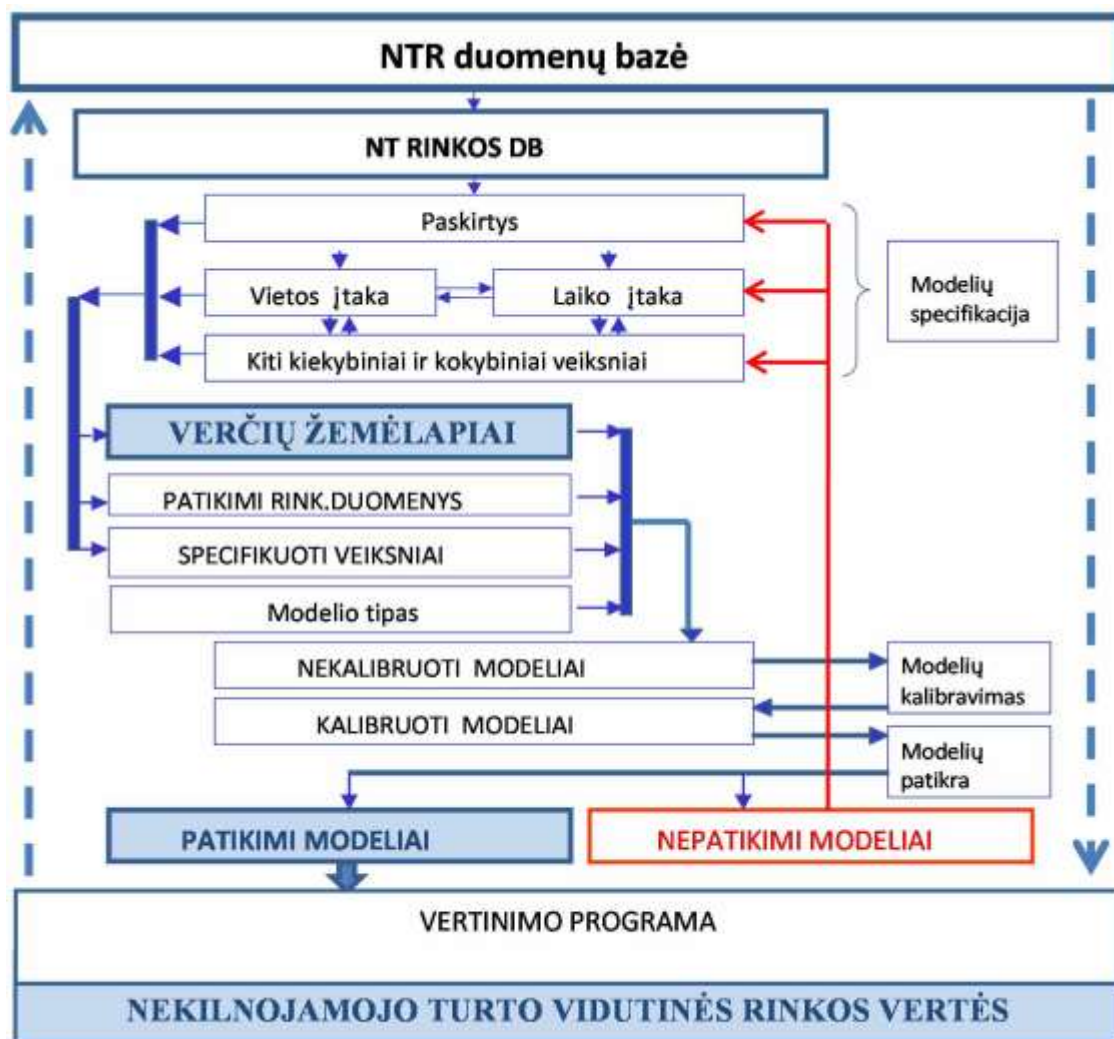
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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.



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

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

Hibridinis modelis.

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

$$S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times \text{SIEMEDŽ}^{b_1} \times \text{QSTAT}^{b_2} \times b_3^{\text{MIKR1}} \times b_4^{\text{MIKR2}} \times b_5^{\text{MIKR4}}.$$

Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; SIEMEDŽ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – 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

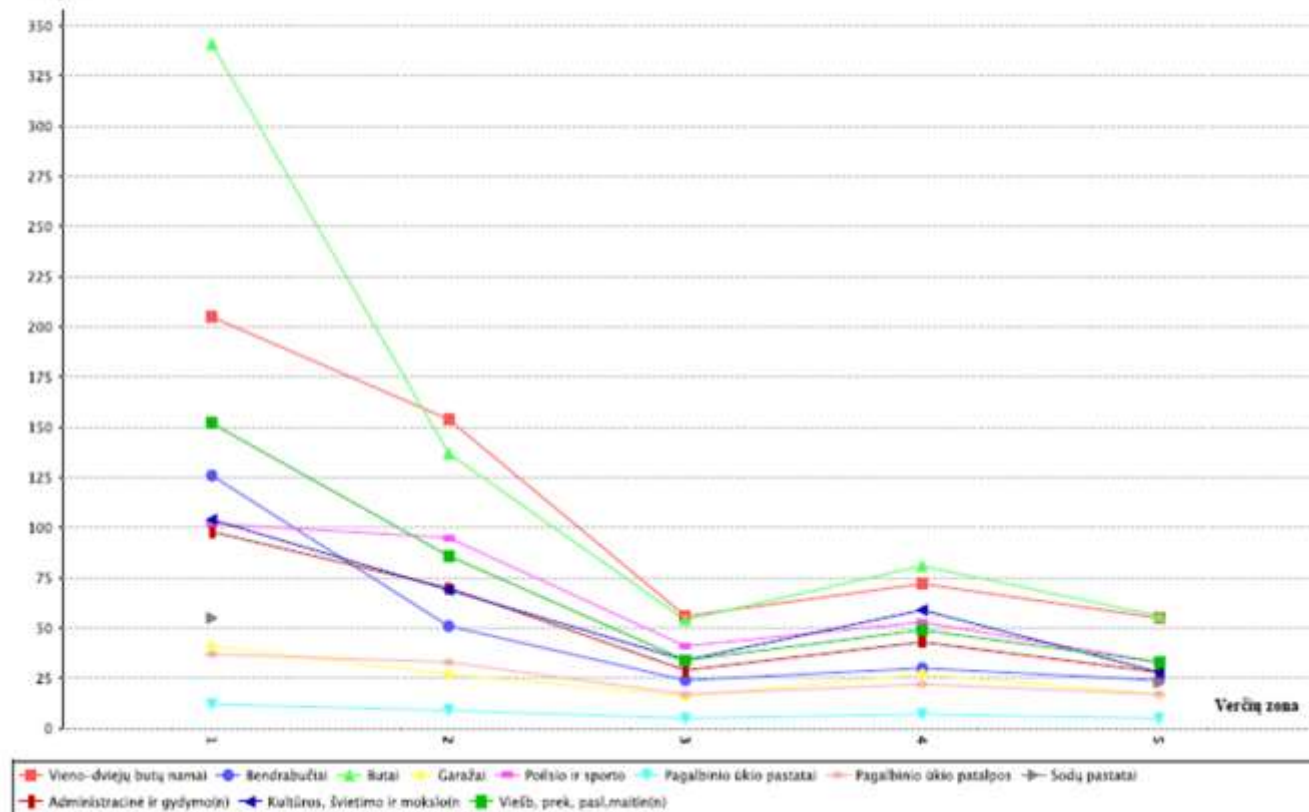
objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

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 reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.1.2. pav.

Pagėgių sav.

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

Vertė, Eur

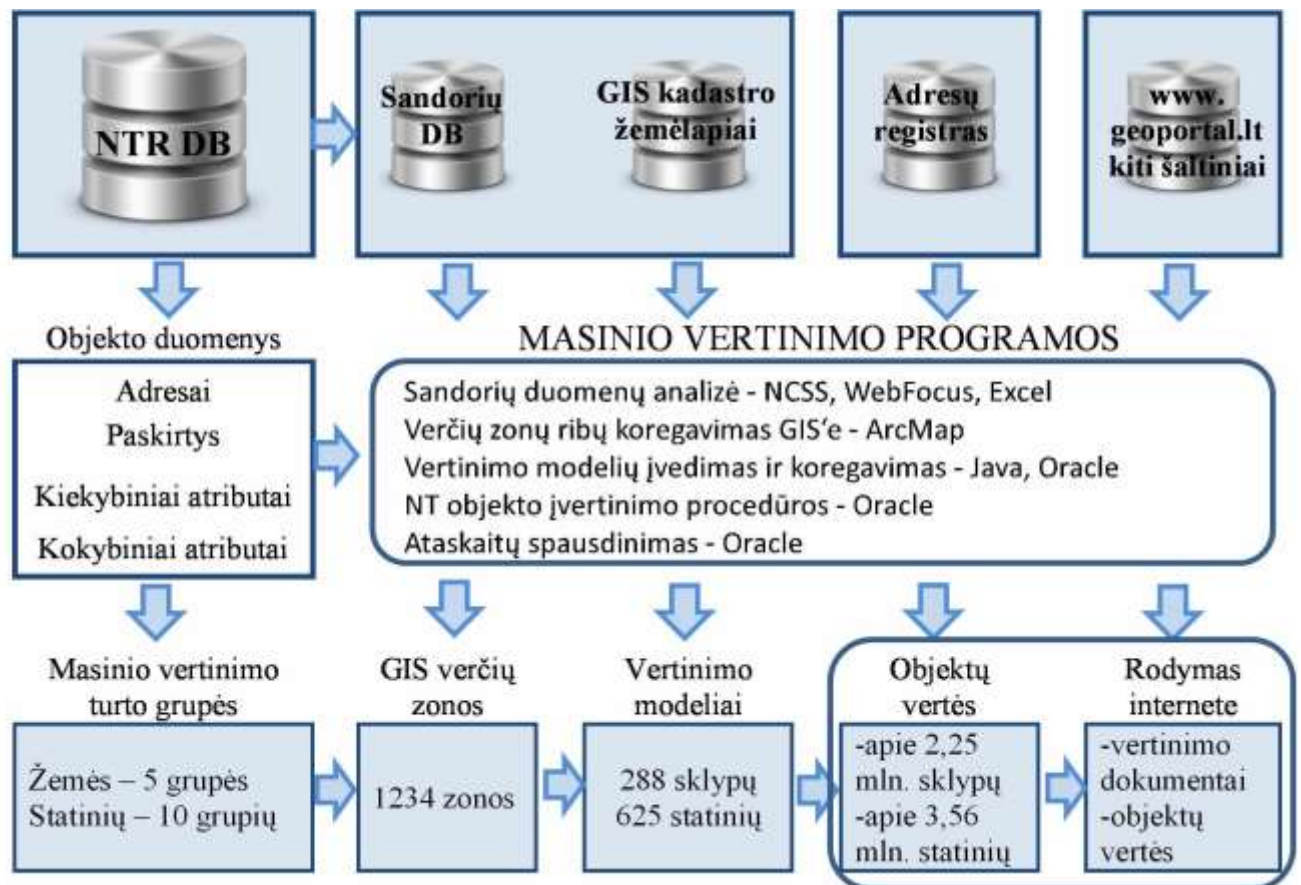


4.1.2. pav. Pagėgių savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 kv. m 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 – susikertant kreivėms, būtina pertikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Pagėgių 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 4.1.3 paveiksle.



4.1.3. 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 data;
 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 po 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.

Pagėgių 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 ir 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 veiksnių – 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 masių 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.

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

4.3.2. Zonų aprašymas

29. Pagėgių savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
29.1	Pagėgių m.
29.2	Panemunės m.
29.3	Plaškių, Šunelių, Karceviškių, Pageldynių, Lazdėnų, Kucių, Žaliapievių, Nausėdų, Pelenių, Vičių, Plaušvarių, Vingio, Šakininkų, Krakeniškių, Bardinų, Bitėnų, Šereitlaukio, Vėžininkų, Sokaičių kaimai.
29.4	Vilkyškių mstl.
29.5	Likusi savivaldybės dalis.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis nekilnojamojo turto rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybės specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, taip pat verčių žemėlapių ir verčių bendro aptarimo metu.

Pagėgių savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1 poskyryje. Iš viso sudarytos 5 verčių zonos.

29.1 zona apima Pagėgių miestą – nedidelis gan kompaktiškai išsidėstęs ir užimantis 433,8 ha plotą, bet jo užstatyta teritorija gan maža tik 63,25 ha. Miesto ribose yra įsikūrusi sodininkų bendrijų narių bendrija “Putinas”. Vietos įtaka paskaičiuota atliekant kainų pasiskirstymo teritoriniu principu analizę. Tyrimo metu pastebėta, kad Pagėgiams analogiškas pasienio miestukas Panemunė – 29.2. zona. Pagėgiai ir Panemunė gan nedideli, kompaktiški miestai, turintys gana tolygiai išdėstytą infrastruktūrą ir paslaugų tenkinimo sferą, o paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai abiejuose miestuose.

29.2. zona Panemunės miestas – vartai į Kaliningrado sritį. Iš 147,8 ha miesto užimamos teritorijos, užstatyta tik 13 ha. Visi komerciniai žemės sklypai su viešbučių ir prekybiniais objektais koncentruojasi miesto centre – aplink muitinę – Aušros, K.Donelaičio gatvėse, o toliau driekiasi gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai su gyvenamais namais. Panemunėje nemažą teritoriją užima pastatytas muitinės terminalo pastatų kompleksas su šiuolaikiškai įrengtomis patalpomis ir įranga. Šioje zonoje nekilnojamas turtas mažiau paklausus, negu Pagėgių m.

29.3 zona apima taip vadinamų –“ užliejamų pievų” kaimų grupę, besidriekiančią palei Nemuno upę, kur randasi pasienio ruožas su Rusija. ES sienų apsaugai pastatytos šioje zonoje pastatytos kelios užkardos: Viešvilės, Bardinų, Šilgalių ir kt. Šioje zonoje yra polderiai (Nausėdų k.), Kai kur dar ant upių senvagių stovi dar veikiančios siurblynės. Kitur jau išardytos, nebeveikia. Plaškių ir kitų šalia esančių kaimų teritorija išvagota senvagėmis, kanalais. Pavasarį šios zonos teritorija apsemiama vandeniu. Pietinėje dalyje šios zonos esantys kaimai, jų dalis įeina į Rambynų regioninį parką. Parkas užima 4786 ha teritoriją, jo direkcija įsikūrusi Bitėnų kaime. Dėl pavasariinių potvynių nekilnojamas turtas mažiau paklausus, negu likusioje savivaldybės dalyje 29.5 zonoje.

29.4 zona apima Vilkyškių miestelį. Vilkyškiai – miestelis yra linijinio plano, 14 km į rytus nuo Pagėgių. Vilkyškiuose įsikūrusi visoje Lietuvoje garsi Vilkyškių pieninė – stambiausia įmonė Pagėgių savivaldybės teritorijoje. Miestelyje yra mokykla, paštas, restauruotame pastate įkurtas viešbutis su kavine ir baru. Dalis miestelio teritorijos patenka į Rambynų regioninį parką. Gyventojų užimtumas šiame miestelyje lemia aukštesnę nekilnojamojo turto vertę negu likusioje savivaldybės dalyje (29.5 verčių zona).

29.5 zona apima visą likusią savivaldybės dalį, kur nekilnojamojo turto rinka gan statiška, todėl šioje zonoje žemiausias nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis. Tokią rinkos konjunktūrą suformavo nepakankamas infrastruktūros išvystymas, ne visur geras susisiekimas su savivaldybės centru Pagėgiais ir apskrities centru Taurage, darbo trūkumas, didelė emigracija, senyvas gyventojų amžius.

4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir eksperimentinio 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 patogiu rasti histograma.

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. Normalųjį 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

tikimybė. 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

Pagėgių savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos analizei, vertinimo modeliams sudaryti, pradinių rinkos duomenų rodiklių imčiai panaudoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazės 2011 01 01 – 2015 08 01 laikotarpio sandoriai:

4.1. lentelė. Pagėgių 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	143	0,63	454	72	77	49
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	293	1,64	665	107	111	67
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	10	13	283	108	97	60
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	11	7	7	7,5	0	8
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						

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

Iš viso	2	2	172	87	121	87
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	14	15	319	129	82	109
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	10	8	161	48	45	37
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	7	3	29	11	9	9

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 parametrams nustatyti.

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 nustatytą 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 remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų 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, kad būtų galima taikyti Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme numatytus vertinimo metodus.

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 Lietuvos Respublikos 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:

$$NV = VP / r ,$$

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, – tai 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 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 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:

$$((BP * (Uzim\% / 100)) - (MokV * (NTm\% / 100) + VRV * (Drau\% / 100) + BP * (Vald\% / 100) + BP * (Remo\% / 100))) / (r / 100) * \check{Z}VK,$$

kur: BP = (vid. nuomos vertė * (BnPl-PgPl*0.25)) *12,

čia: vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) 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
NT mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš NT	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. Pagėgių sav. turi 5 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.

Pagėgių 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.

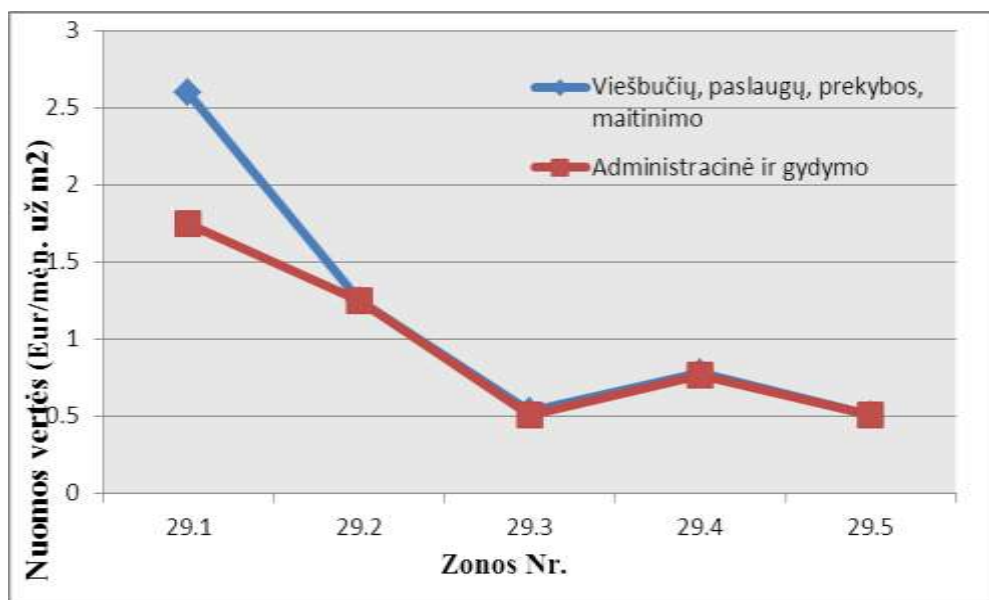
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

kur 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 veiksnus 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 vertinamų objektų 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 5.1.3.1 paveiksle.



5.1.3.1. pav. Pagėgių 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 pagalbinius 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 patikrinti 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. Pagėgių nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Pagėgių savivaldybės pradiniai nuomos sandorių statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Pradinių administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
2	3,16	3,16	3,48	0,70	5,62
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
10	2,10	1,17	2,0	0,26	5,76

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo nekilnojamojo turto registre, todėl užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodui taikyti Pagėgių sav. nepakako ir teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Vertinant Pagėgių sav. komercinį bei administracinį ir gydymo turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašių teritorijų Tauragės r. ir Šilalės r. savivaldybių vertės požiūriu nuomos kainos. Kai kuriose verčių zonose, trūkstant nuomos rinkos duomenų, vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiniu arba rinkos modeliavimo būdu.

5.3. lentelė. Nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Pradinių administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
22	3,80	3,34	2,71	0,29	10,81
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
56	3,97	3,51	2,31	0,50	9,56

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų 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,
kur: 12 – mėnesių sk.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Pagėgių sav. nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 15 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,15) = 0,85$.

5.4. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,5
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,5
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,05
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,05
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. Pagėgių savivaldybės 2014 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-96 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė * 0,005.

Statinio mokesstinė vertė skelbiama http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp.

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,2 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 – 1-2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

Skaičiuojant savininko išlaidas, laikoma, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienų 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 žemesnė;

Bet iš esmės r, kapitalizavimo norma, 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 pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų priešpastatymu. Šio metodo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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

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

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 paskaičiuoti labai atidžiai ir remiantis rinkos duomenimis.

Pagėgių savivaldybės kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Pagėgių savivaldybėje per metus įvyko nedaug komercinio turto pirkimo-pardavimo sandorių, todėl sandoriai buvo parinkti iš aplinkinių bei panašių vertės požiūriu teritorijų.

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išgytas plotas, kv. m.	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos Eur	r proc.
2014.04.24	Tauragės r. sav.	Tauragė	Vytauto 60...70	Prekybos	97,32	31858	3982	12.50
2015.04.29	Jurbarko r. sav.	Jurbarkas	Kauno 60..70	Prekybos	34,82	10919	1147	10.50
2014.06.10	Šilalės r. sav.	Šilalė	Valančiaus g.	Gydymo	64,72	35000	4277	12.22
2015.06.01	Mažeikių r. sav.	Mažeikiai	Vasario 16-osios g.1..10	Prekybos	550,01	116432	13381	11.49
2015.07.28	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	Josvainių g. 10..20	Administracinė	65,82	10500	1434	13.62
2015.05.28	Birštono sav.	Birštonas	Vytauto 20...30	Viešbučių	4,53	1086	138	12.71
2015.06.10	Jonavos r. sav.	Jonava	Fabriko g. 1..10	Administracinė	851,00	69694	8671	12.44
2015.05.21	Mažeikių r. sav..	Mažeikiai	Žemaitijos g. 1..10	Gydymo	50,95	8690	1092	12.53
2015.01.09	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	Pavasario g.10..20.	Paslaugų	114,95	11430	1515	13.25
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinė, gydymo paskirtys								~12.00

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 mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

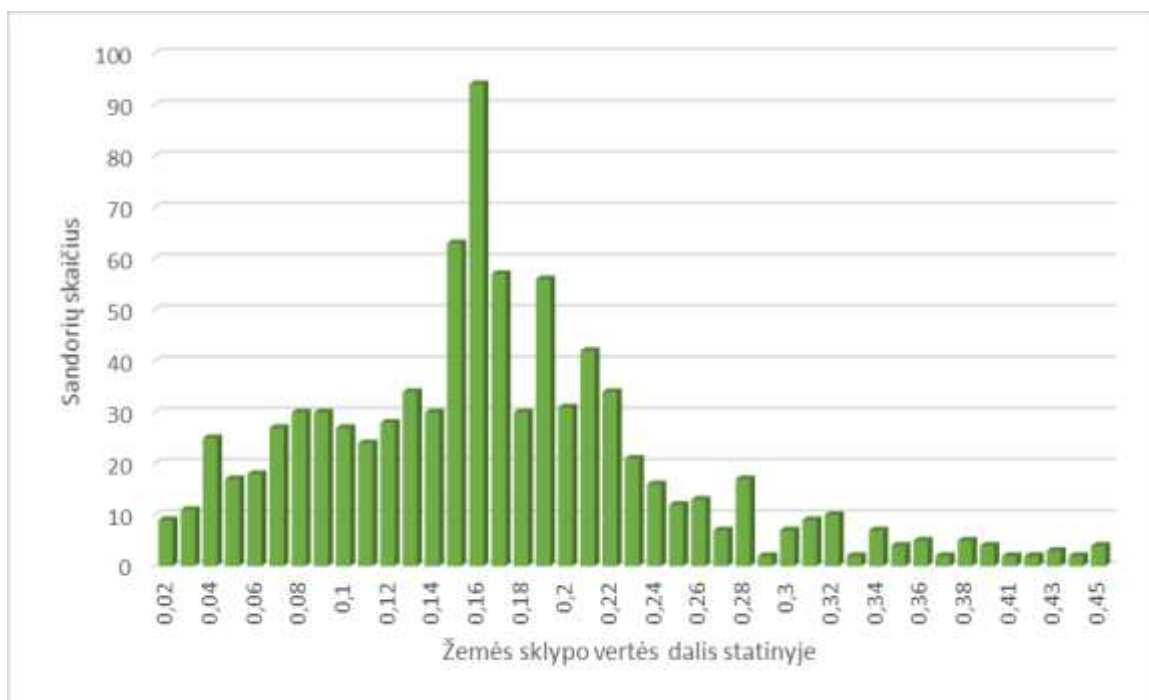
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 5.6. lentelėje:

5.6. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 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 5.2.1 ir 5.2.2. pav.

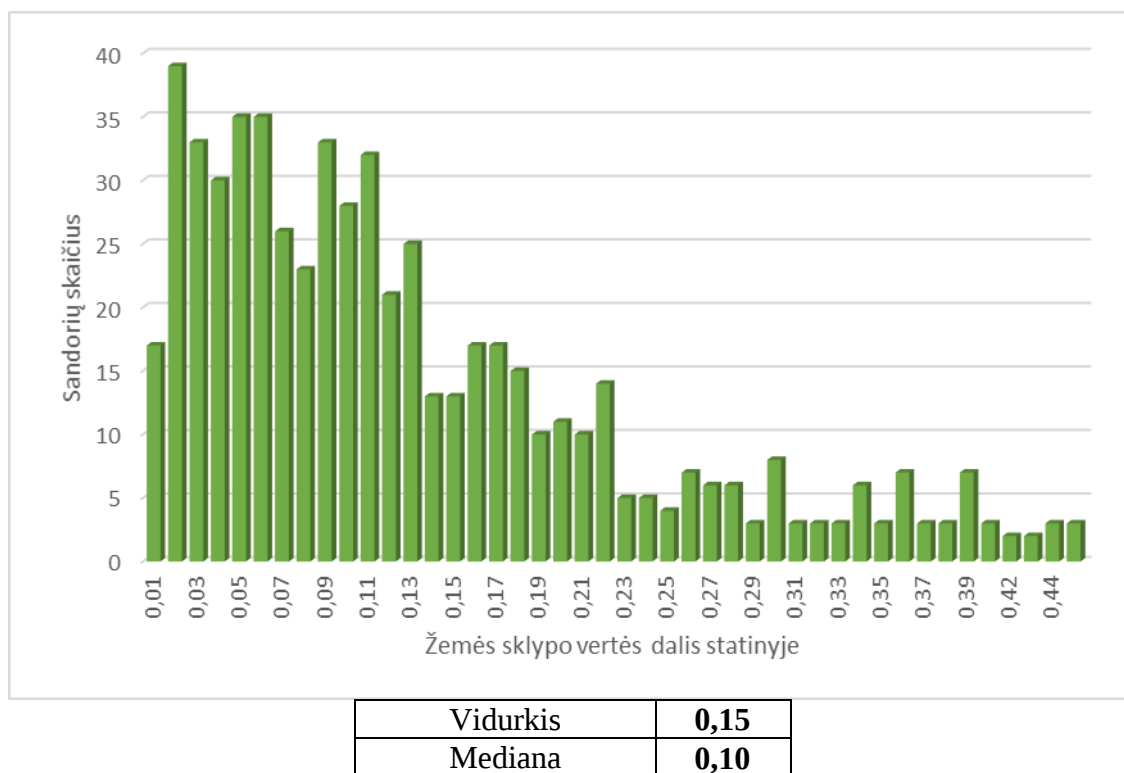


Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

5.2.1. 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.

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



5.2.2.pav. Žemės sklypo vertės dalis statinyje, stovinčiame savivaldybių centruose, likusiuose miesteliuose ir kaimuose, analizė.

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

5. 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. Pagėgių savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų zonose vidutinių rinkos verčių svartiniai 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				
29.1	36	100.11	102.33	-2.17%
29.2	6	81.98	77.95	5.16%
29.3	4	31.51	31.23	0.89%
29.4	7	46.01	45.06	2.12%
29.5	32	27.20	28.83	-5.65%

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
29.1	52	155.27	132.8	16.92%
29.2	7	75.95	70.98	7.00%
29.3	5	35.93	35.17	2.16%
29.4	9	45.36	44.19	2.64%
29.5	39	31.97	31.70	0.84%

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 Tauragės filialas, atlikdamas Pagėgių 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 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 mokestinės 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 metodei 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 Tauragės filialo vertintojai mano, kad vertinamo turto vidutinės rinkos vertes tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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 taisyklių 22 punktu.

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 ×	daugyba;
^1.1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;
=	lygybė;

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

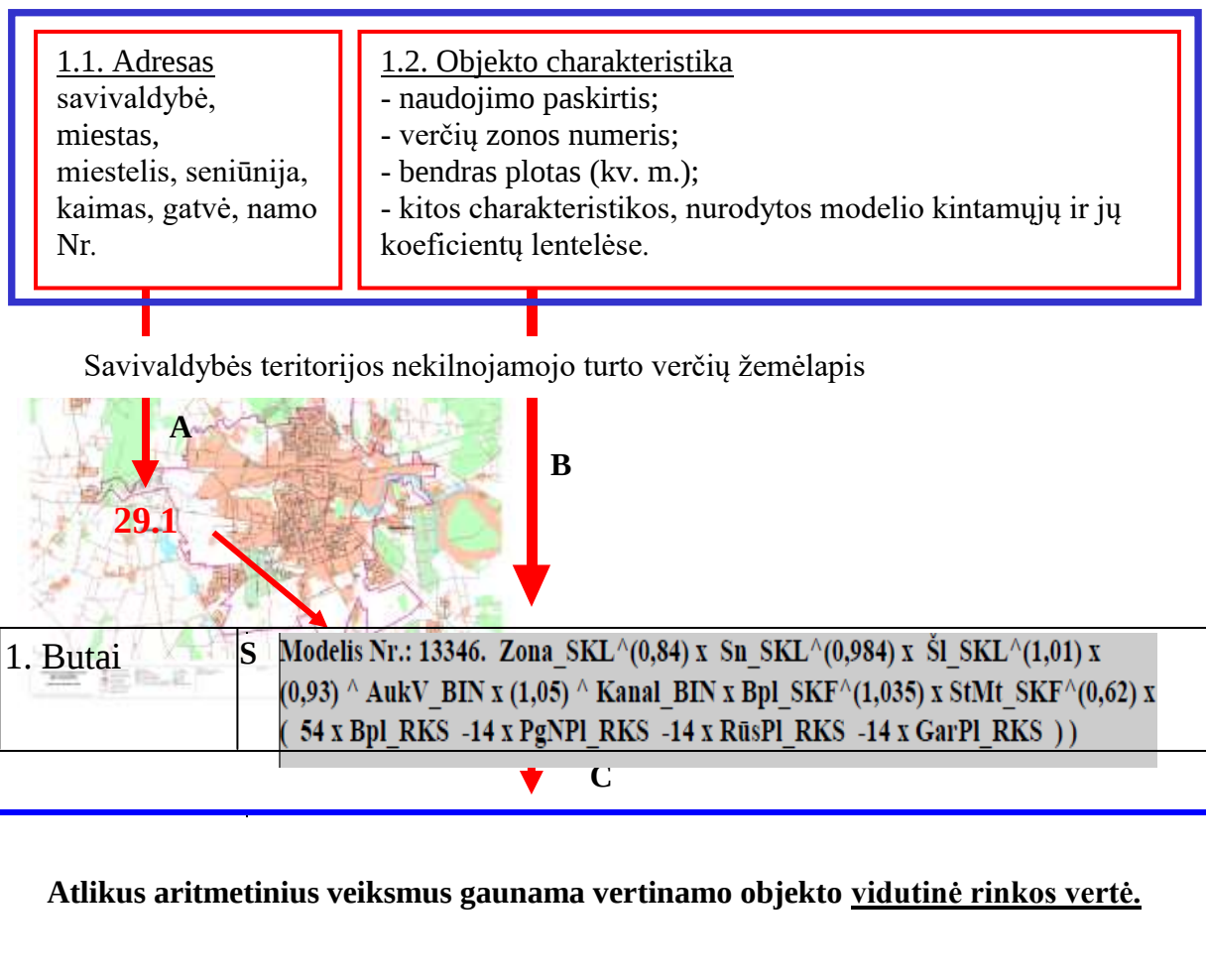
Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas
StMt	Statybos pabaigos metai	Statybos pabaigos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Rekonstrukcijos 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 išraiška, 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 į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1.1.1 pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.1.1.1 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 charakteristikos:

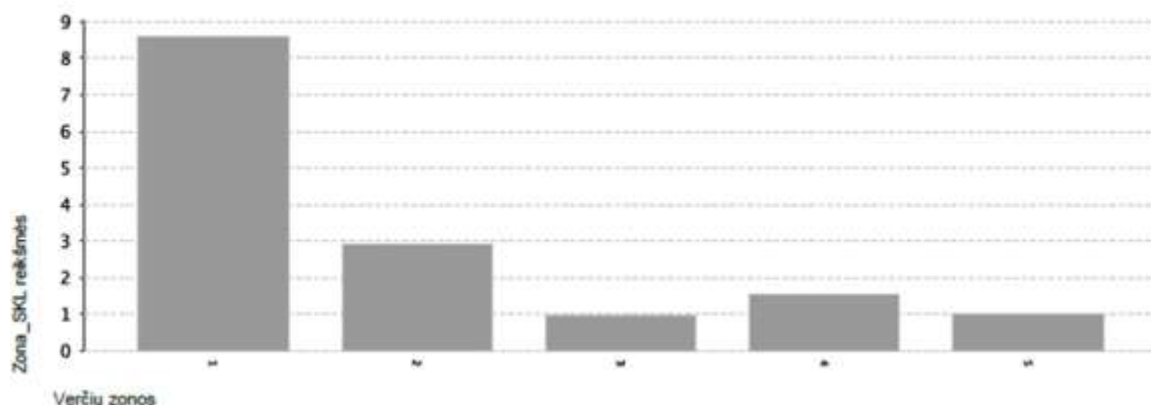
Adresas	- Pagėgių m., Melioratorių g. 1;
naudojimo paskirtis	- butai;
aukštas, kuriame yra butas	- 1-mas;
statybos metai	- 1970;
sienos	- plytų;
sienos	- plytų;
rūsys	- yra;
vandentiekis	- komunalinis miesto;
šildymas	- centrinis;
Nuotekų tinklai	- komunalinis nuotekų šalinimas;
objekto plotas m²	-63.25;
rūsio (pusrūsio) plotas m²	-4.25

Paskirties grupė – butai. Jo vertinimo modelis yra toks:

Modelis Nr.: 13346. $Zona_SKL^{(0,84)} \times Sn_SKL^{(0,984)} \times Šl_SKL^{(1,01)} \times (0,93)^{AukV_BIN} \times (1,05)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,035)} \times StMt_SKF^{(0,62)} \times (54 \times Bpl_RKS - 14 \times PgNPI_RKS - 14 \times RūsPI_RKS - 14 \times GarPI_RKS)$

Pagėgių sav. Pagėgių m. Melioratorių g. 1 yra 29.1 verčių zonoje – nustatome su verčių žemėlapiu pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., „Zonų aprašymas“. Butų paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

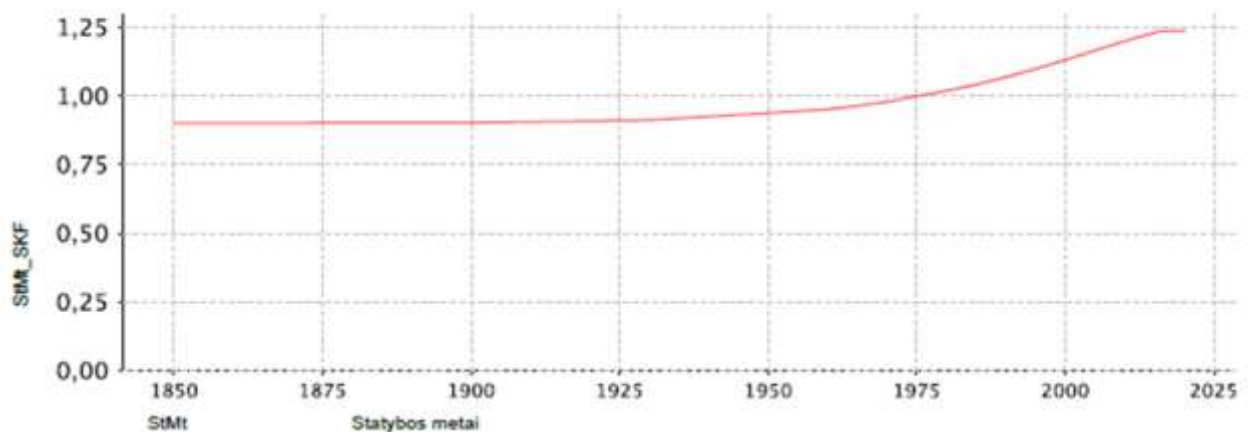
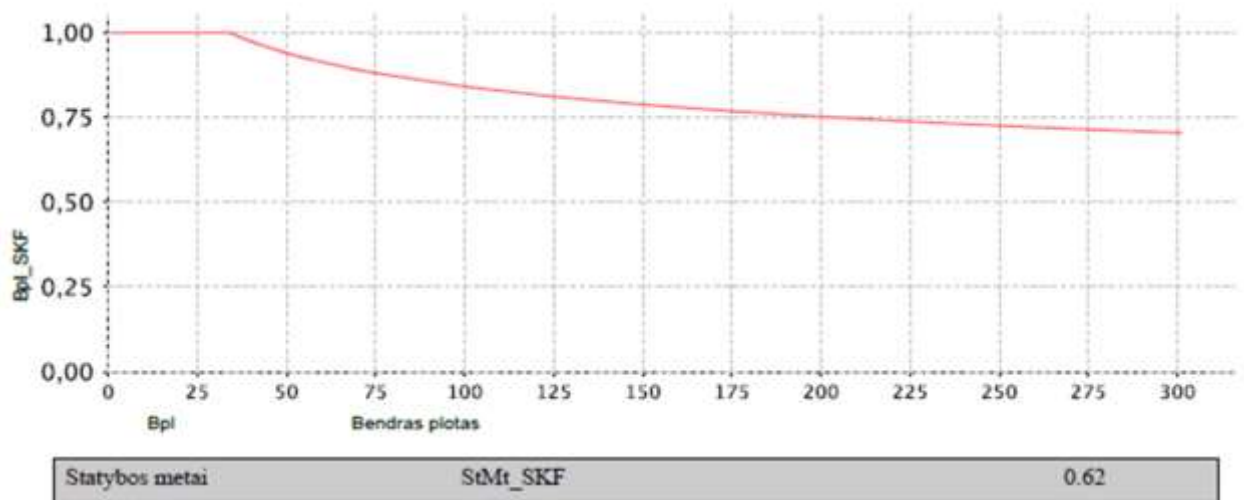
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.984	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.69	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.59	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.89
Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.01	
Centrinis šildymas	1.04	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.97
Vietinis centrinis šildymas	1.02				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.93	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.035	
----------------	--	---------	--	-------	--



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

$$S = 8,60^{(0,84)} * 1^{0,984} * 1,04^{(1,01)} * 0,93^{0} * 1,0^{1,05} * 0,90^{(1,035)} * 0,98^{(0,62)} * (54 * 63,25).$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 6,10 * 1 * 1,04 * 1,05 * 0,90 * 0,99 * (3415,50);$$

$$S = 20271 \text{ Eur, suapvalinus – } 20\,300 \text{ Eur.}$$

Išvada. Pagėgių sav. Pagėgių m. Melioratorių g. 1, butas, esantis 1–me aukšte, pastatytame 1970 m., esančiame plytiniame name su komunaliniu nuotekų šalinimu, centriniu šildymu, 63,25 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 20 300 Eur.

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

7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai 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“.

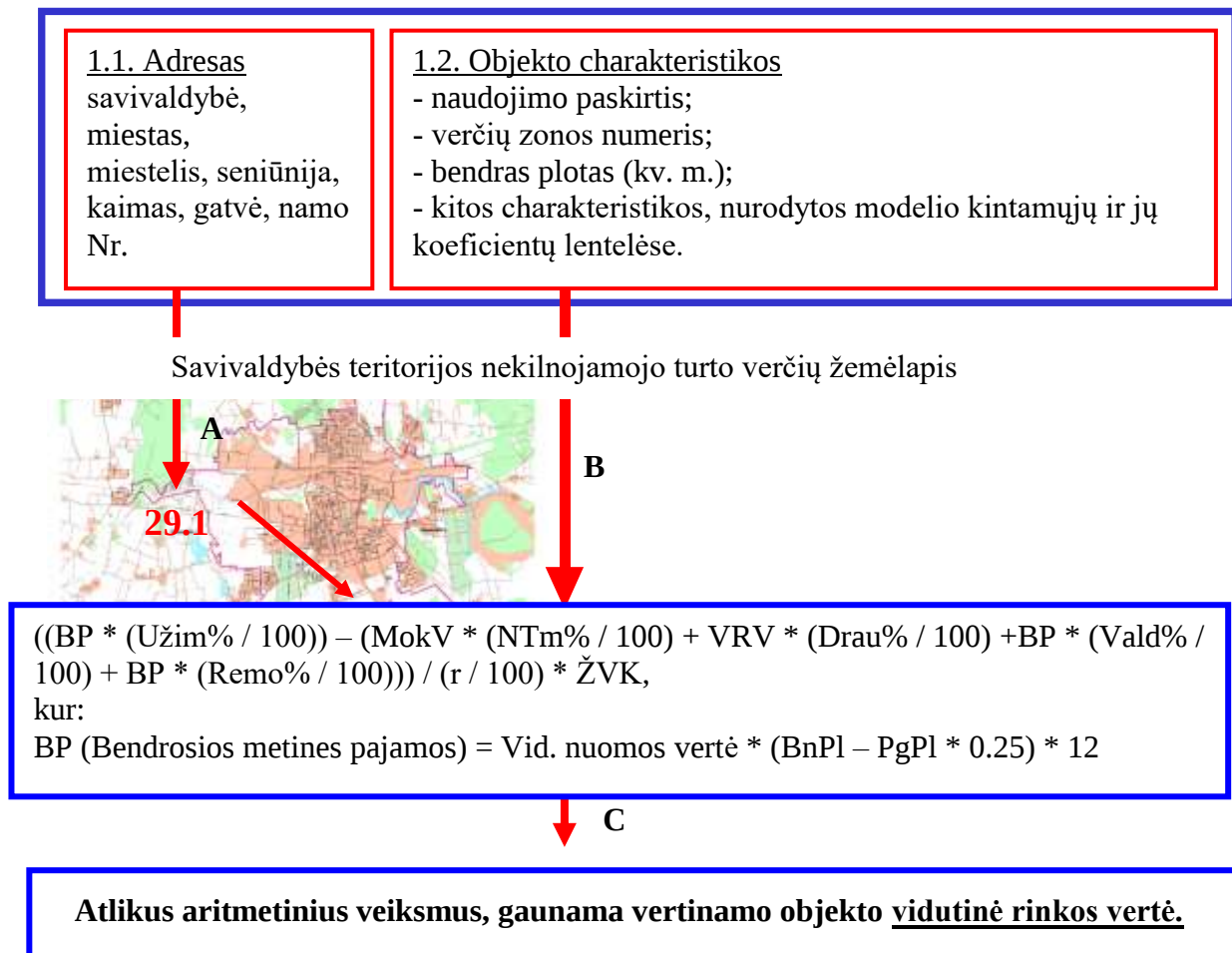
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymyje, nustatoma paskirties grupė.

2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“).

3. Pagal objekto charakteristiką parenkami koeficientai (atsiėro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamų ir jų koeficientų lentelės).

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2.1.1 pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.2.1.1 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 charakteristikos:

Adresas	- Pagėgiai., Vilniaus g. 17;
zona	- 29.1
naudojimo paskirtis	- Administracinė;
statybos metai	- 1930;
sienos	-plytos;
šildymas	-krosninis šildymas;
vandentiekis	-komunalinis;
bendras plotas m²	-614.70;
pagalbinis plotas m²	-273.67.

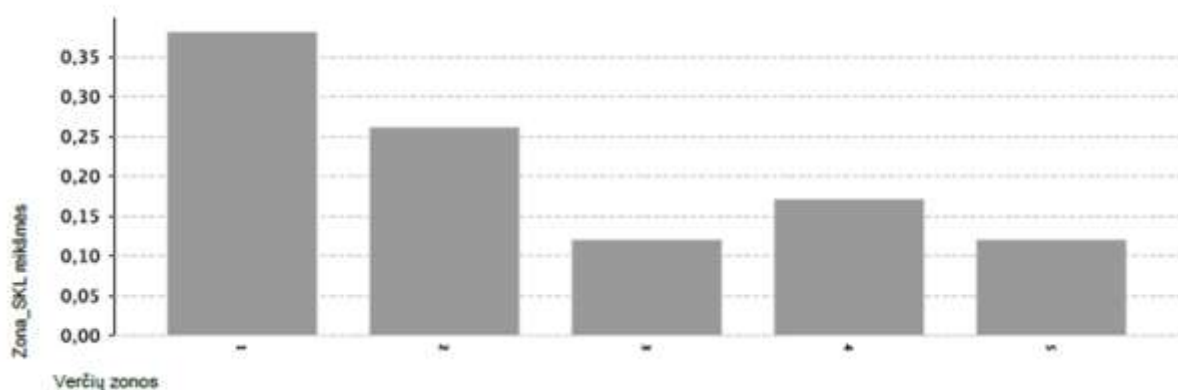
Administracinės ir gydymo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 6128. $Zona_SKL^{(1,06)} \times Sn_SKL^{(1,16)} \times Šl_SKL^{(0,84)} \times Kanal_SKL^{(1,08)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,97)} \times StMt_SKF^{(0,95)} \times 5,95$

Pagėgių sav. Vilniaus g. 17 yra 29.1 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapiu pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2. papunktyje „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

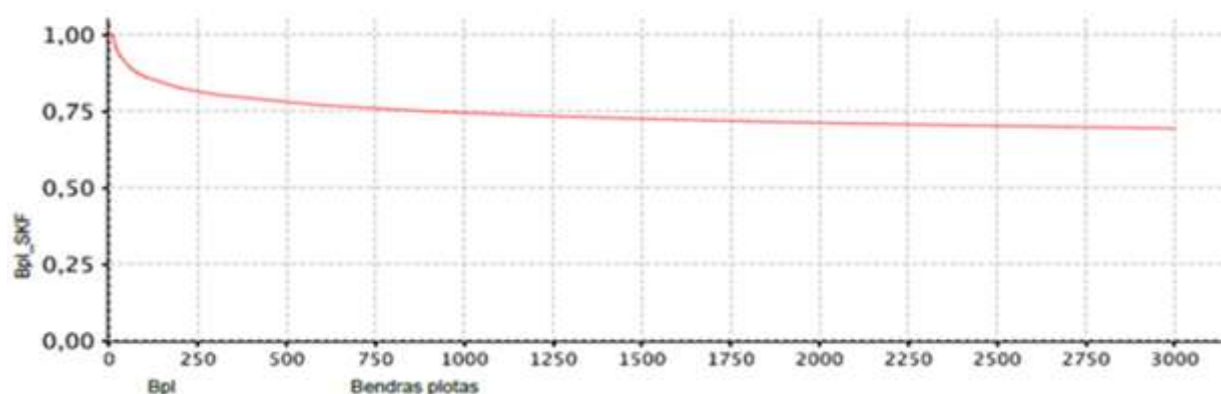
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.16	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blockeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.89
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.92

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.84	
Centrinis šildymas	1.02	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.89
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

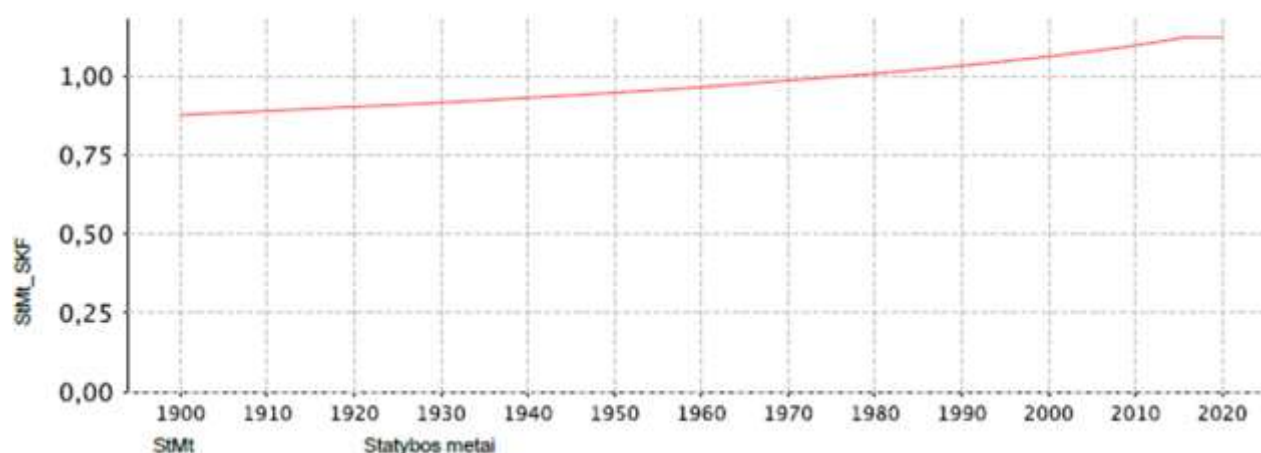
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.08	
Komunalinis nuotekų	1.03	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.02

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1940-2099	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.03
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	0.95
----------------	----------	------



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

$$S = 0.38^{1.06} \cdot 1^{1.16} \cdot 1.0^{0.84} \cdot 1.0^{1.08} \cdot 1.1^{0.72} \cdot 0.97^{0.92} \cdot 0.95^{0.95}$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 0.36 \cdot 1 \cdot 1.0 \cdot 1.0 \cdot 1.0 \cdot 0.727 \cdot 0.923 \cdot 5.95 = 1.43 \text{ Eur.}$$

Pagėgių 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 - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekame skaičiavimus:

$$BP = 1.43 * (614,70 - 273.67 * 0.25) * 12 = 9341 \text{ Eur.};$$

$$\begin{aligned} & ((BP * (Užim\% / 100)) - (MokV * (NTm\% / 100) + VRV * (Drau\% / 100) + BP * (Vald\% / 100) \\ & + BP * (Remo\% / 100))) / (r / 100) * ŽVK \\ & ((9341 * (85/100)) - (57055 * (0,5/100) + 55900 * (0,05/100) + 9341 * (2,00/100) + 9341 * (2,00/100))) / \\ & (12/100) * 0,9 = (7940 - (285 + 28 + 187 + 187)) / 0,12 * 0,9 = 54\,397 \text{ Eur.} \\ & \text{Suapvalinus – 54\,400 eurų.} \end{aligned}$$

Išvada: administracinės paskirties patalpų, esančių adresu Pagėgių m., Vilniaus g. 24 vidutinė rinkos vertė nustatyta pajamų metodu yra 54 400 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 Pagėgių savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta VĮ Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt>. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos VĮ 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 Tauragės filialas

Tauragės filialo direktorius

Rimvydas Pakalniškis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja,
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

9.LITERATŪROS SĄRAŠAS

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. Seminaro 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.

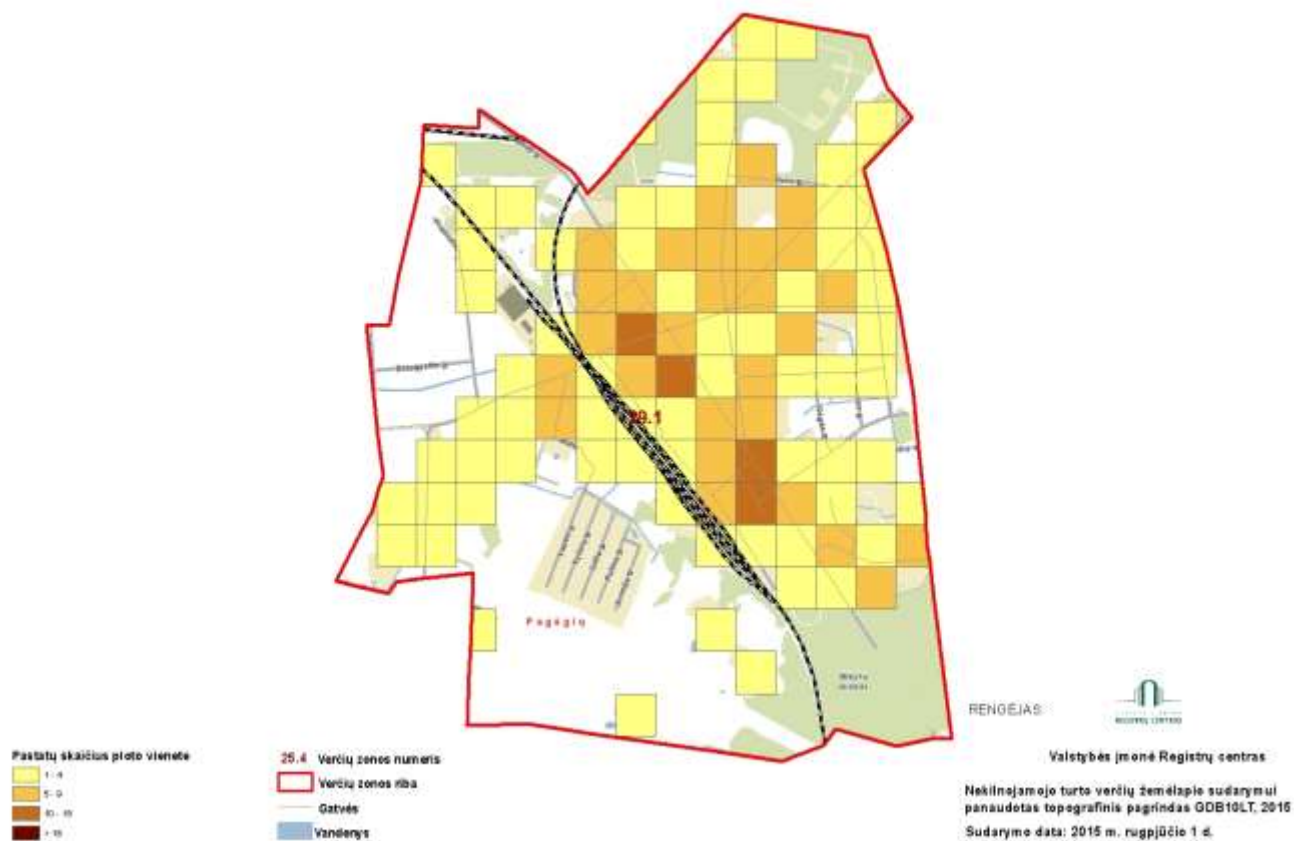
10.PRIEDAI

1. Pagėgių savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis



2. Pagėgių miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

Pagėgių miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema
M 1:12,500



4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

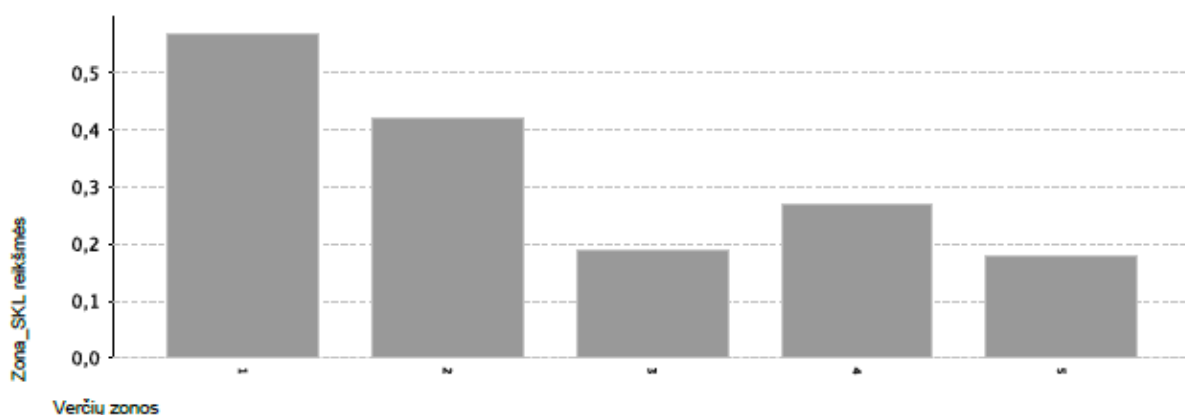
2016 m. masinis vertinimas

Pagėgių sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13347. $Zona_SKL^{(1,09)} \times Sn_SKL^{(1,16)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(0,84)} \times Kanal_SKL^{(1,08)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,97)} \times StMt_SKF^{(0,95)} \times (269 \times Bpl_RKS - 67 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.16	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.89
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.92

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-2	1.0	3-4	0.94
5-99	0.81				

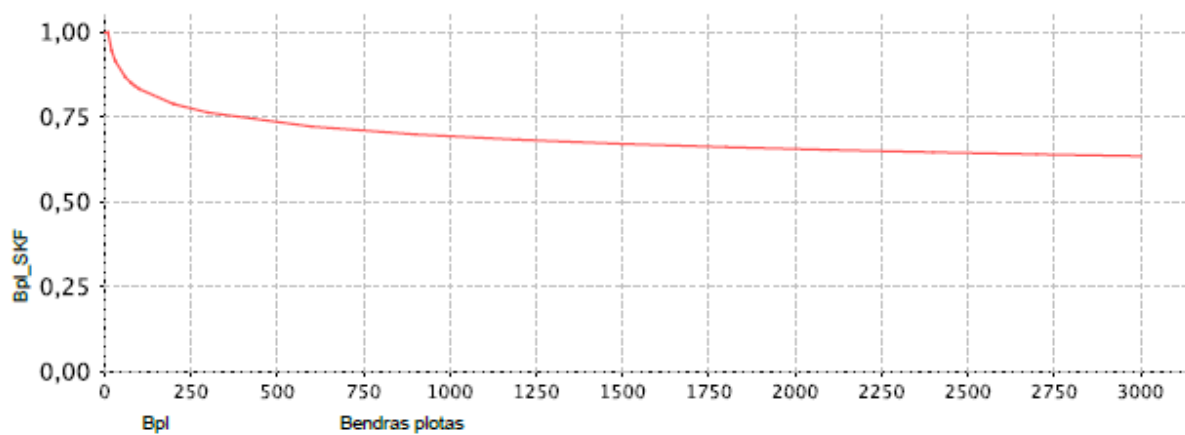
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.84	
Centrinis šildymas	1.02	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.89
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.08	
Kommunalinis nuotekų	1.03	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.02

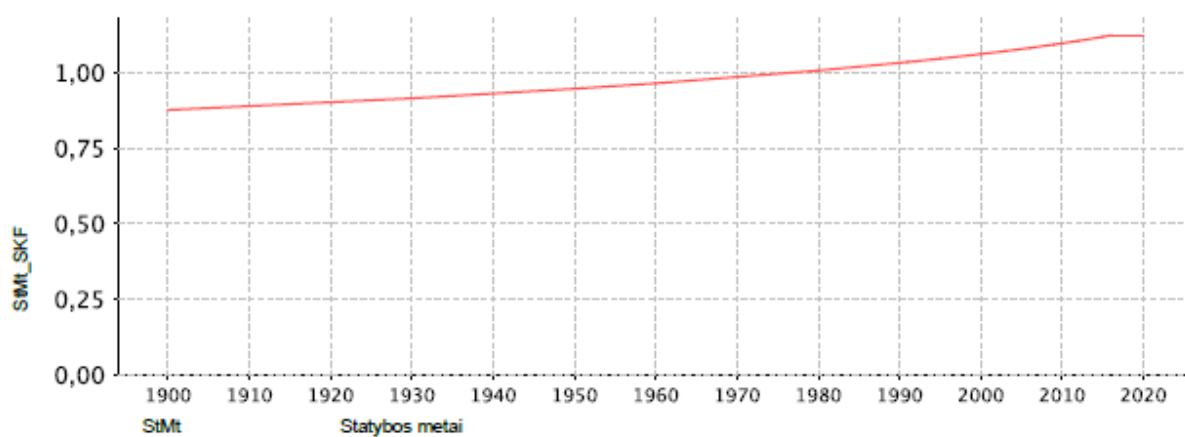
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1940-2099	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.97	
----------------	--	---------	--	------	--

Administracinė ir gydymo(n)



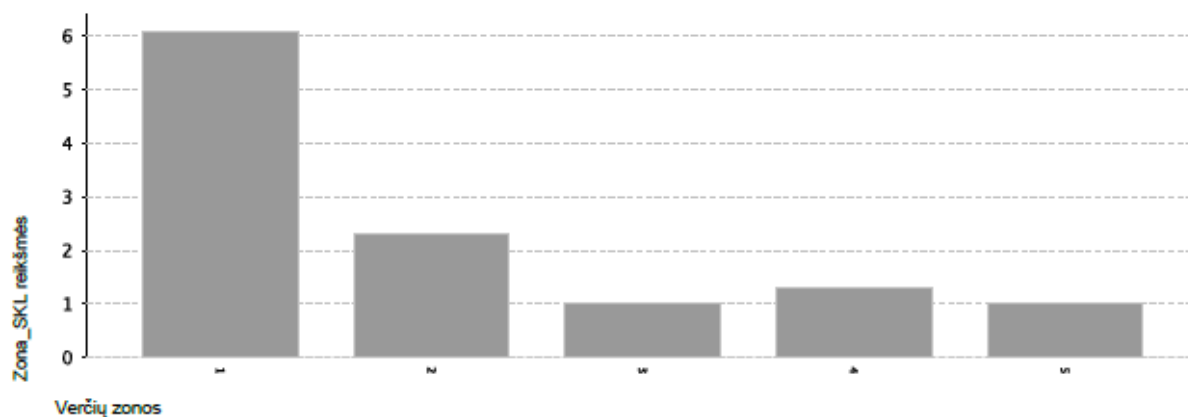
Statybos metai	StMt_SKF	0.95
----------------	----------	------



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13345. $Zona_SKL^{(0,92)} \times Sn_SKL^{(1,02)} \times (0,9)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,09)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (25 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

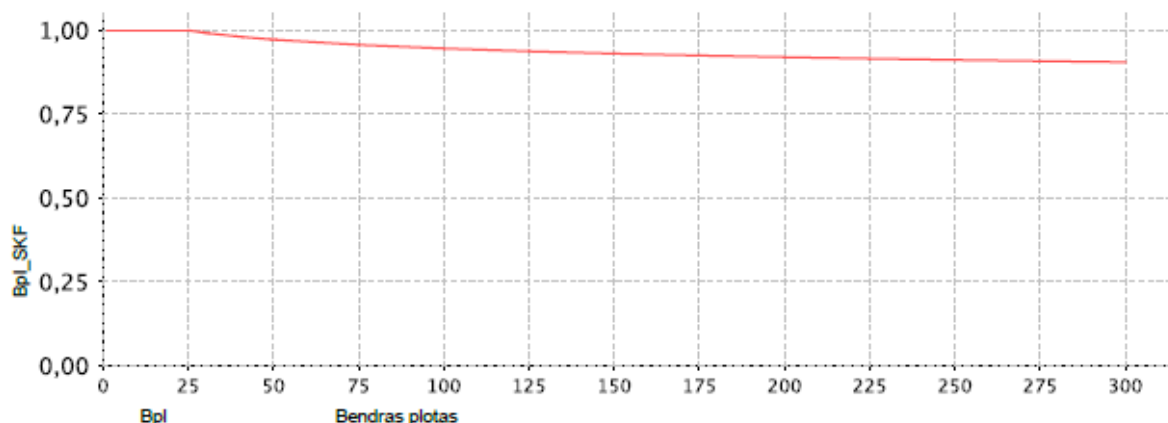


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.72	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.63	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.91
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.91

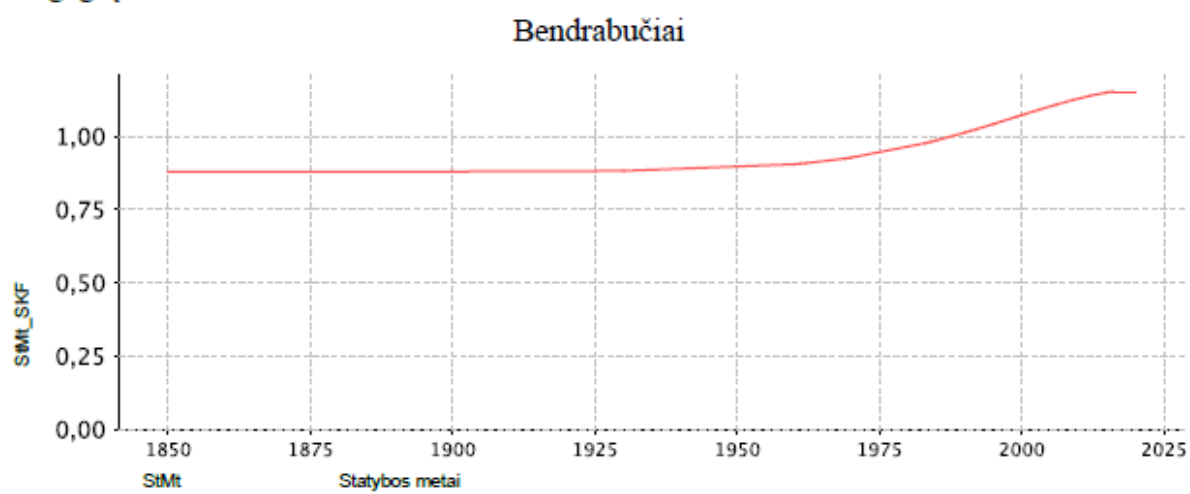
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.9	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.09	
----------------	--	---------	--	------	--



Statybos metai		StMt_SKF		1.0	
----------------	--	----------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pagėgių sav.

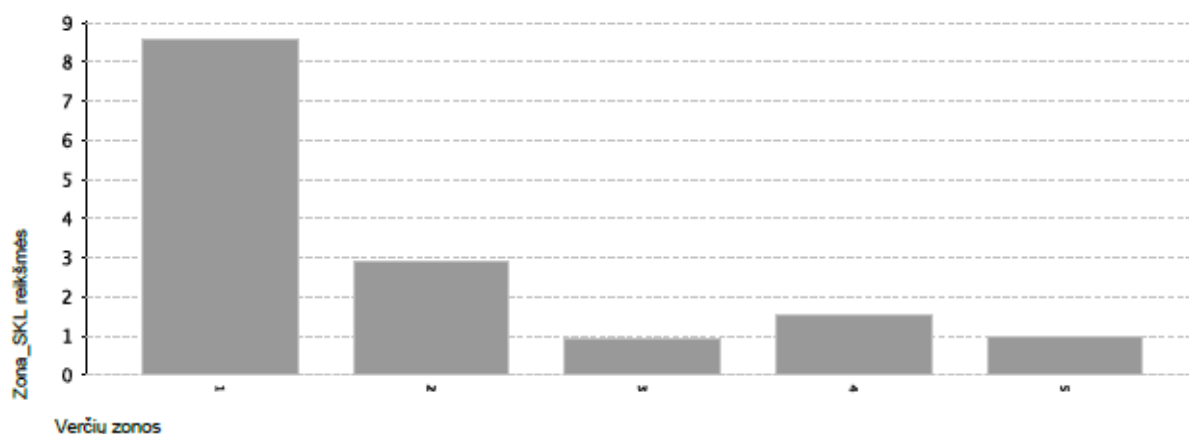


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pagėgių sav.

Butai

Modelis Nr.: 13346. Zona $SKL^{(0,84)} \times Sn_{SKL}^{(0,984)} \times Šl_{SKL}^{(1,01)} \times (0,93)^{AukV_BIN} \times (1,05)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,035)} \times StMt_SKF^{(0,62)} \times (54 \times Bpl_RKS - 14 \times PgNPl_RKS - 14 \times RūsPl_RKS - 14 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.984	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.69	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.59	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.89
Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.01	
Centrinis šildymas	1.04	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.97
Vietinis centrinis šildymas	1.02				

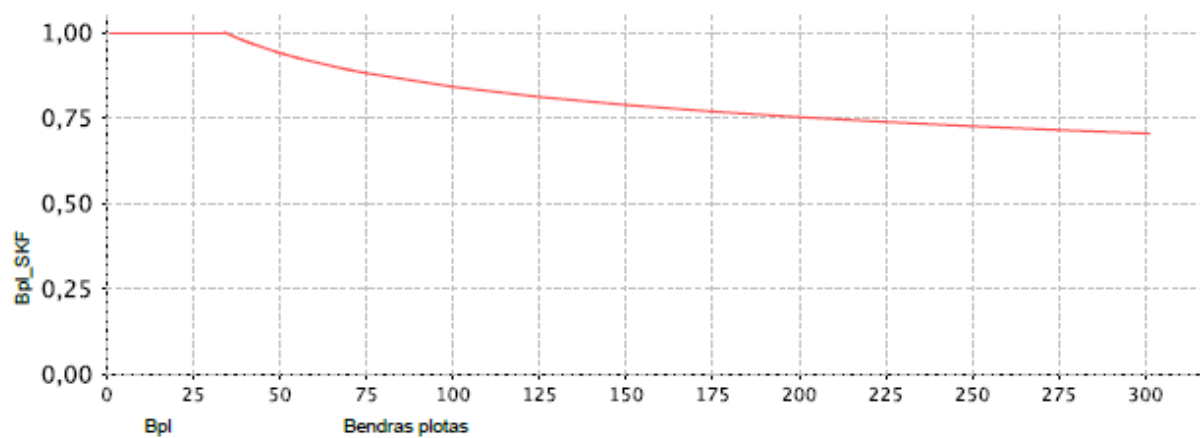
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.93	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

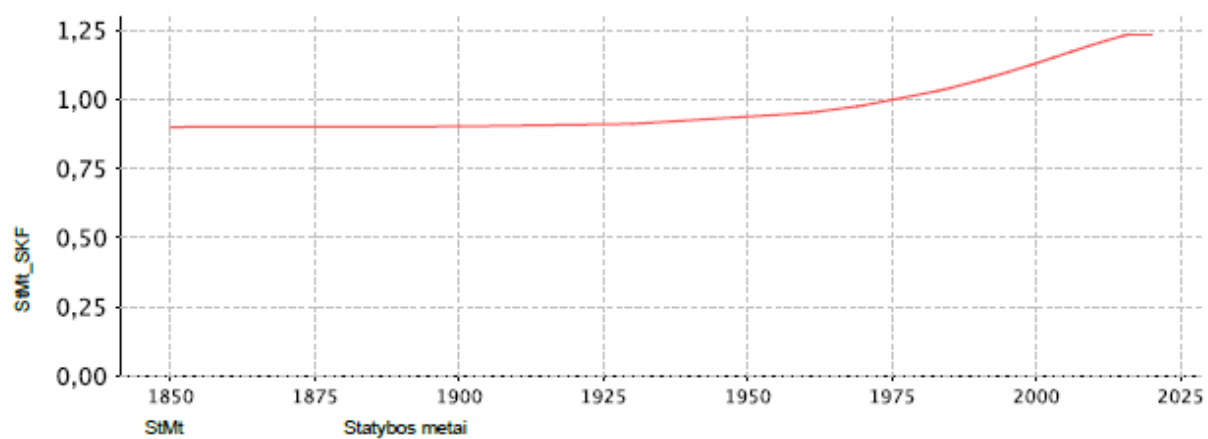
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.035	
----------------	--	---------	--	-------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pagėgių sav.

Butai



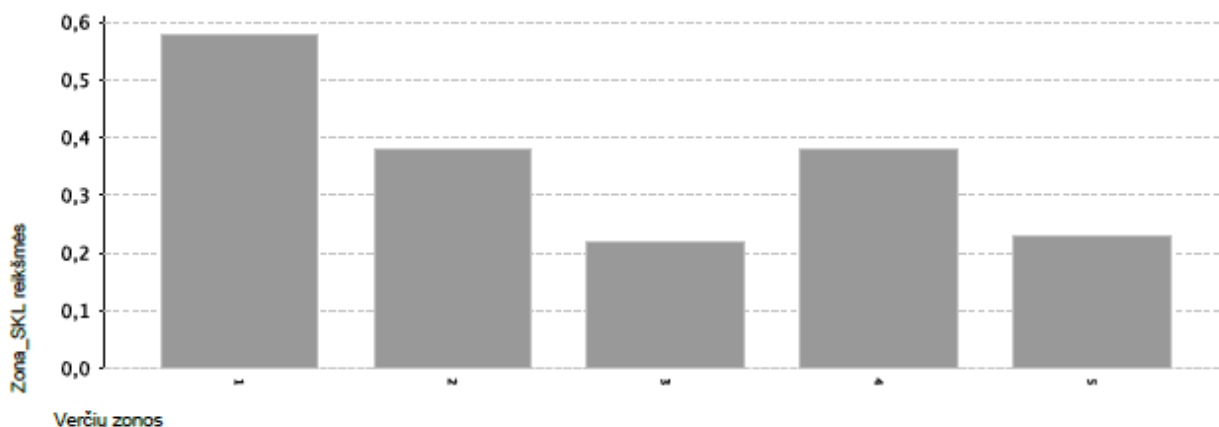
Statybos metai	StMt_SKF	0.62
----------------	----------	------



Garažai

Modelis Nr.: 13348. $Zona_SKL^{(0,97)} \times Sn_SKL^{(0,86)} \times Bpl_SKF^{(1,085)} \times StMt_SKF^{(0,7)} \times (78 \times Bpl_RKS - 20 \times PgPl_RKS)$

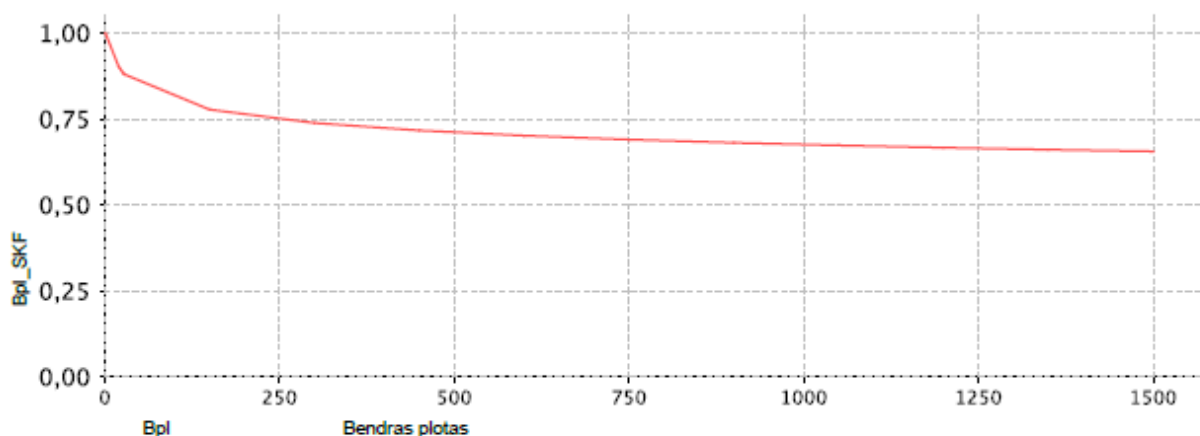
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.86	
Akmenbetonis	0.78	Asbestcementis su karkasu	0.57	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.56	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.93

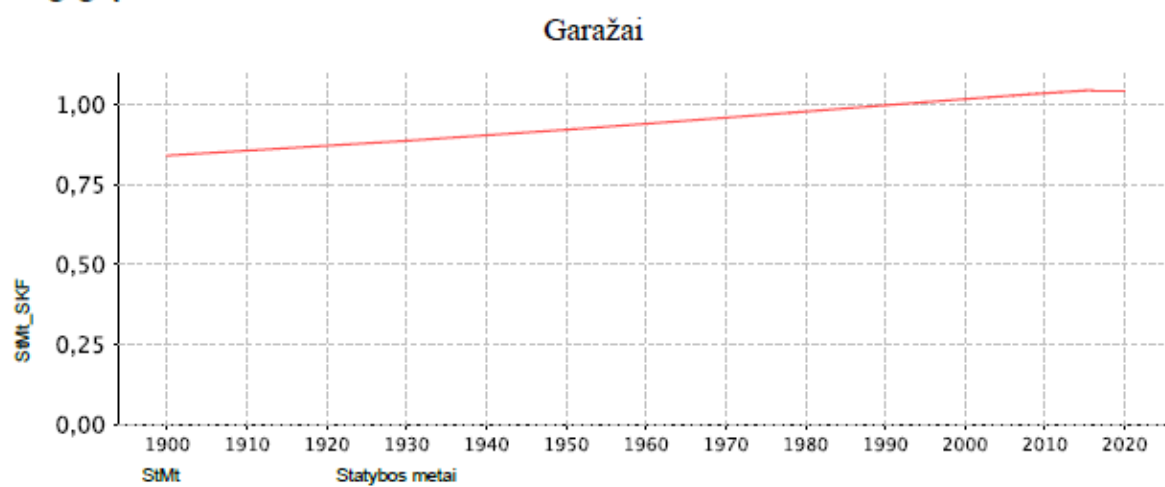
Bendras plotas	Bpl_SKF	1.085
----------------	---------	-------



Statybos metai	StMt_SKF	0.7
----------------	----------	-----

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas

Pagėgių sav.

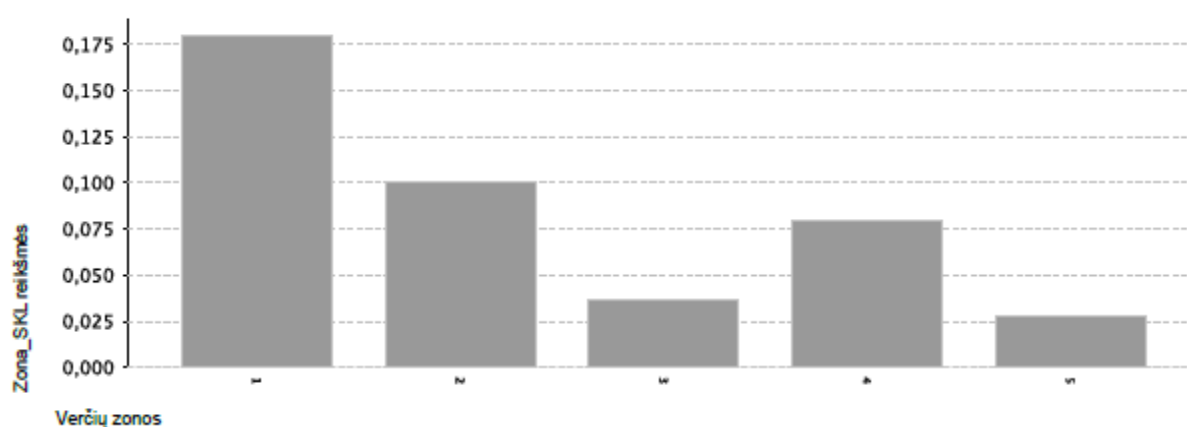


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pagėgių sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13349. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,12)^{RkMt_BIN} \times (1,12)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,8)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (461 \times Bpl_RKS - 115 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.88
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

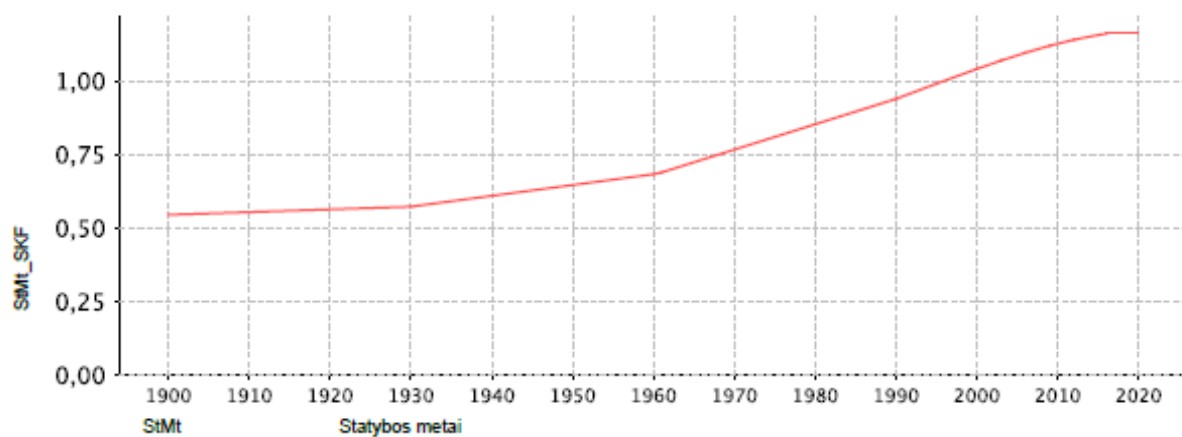
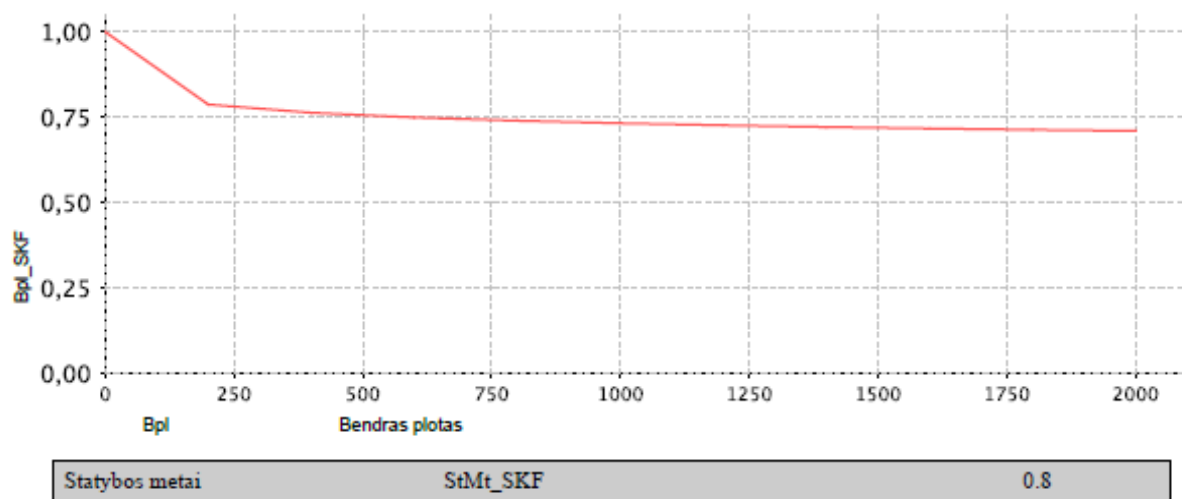
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: $RkMt_BIN$		Pagrindas: 1.12	
1900-2099	1.0				

Šildymas		Laipsnis: $\dot{S}l_BIN$		Pagrindas: 1.12	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.8	
----------------	--	------------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pagėgių sav.

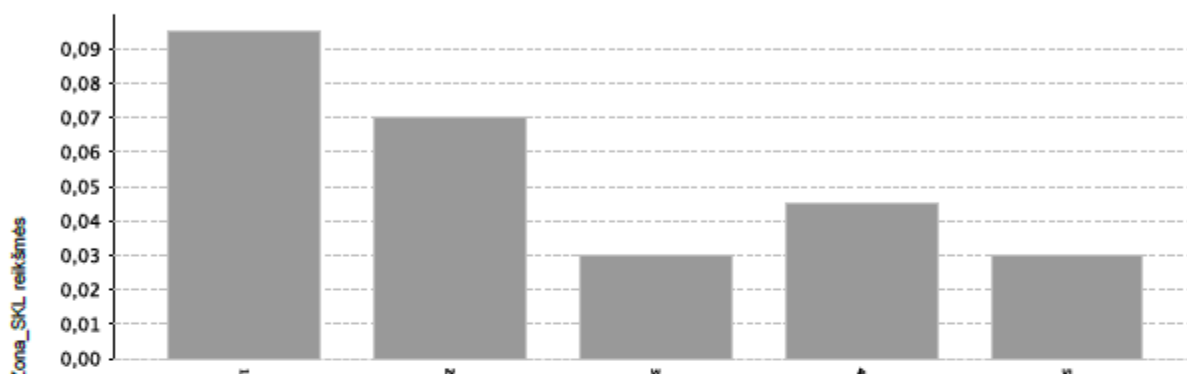
Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13351. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,12)^{\check{S}l_BIN} \times T\ddot{u}ris_SKF^{(0,68)} \times StMt_SKF^{(0,8)} \times (75 \times T\ddot{u}ris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



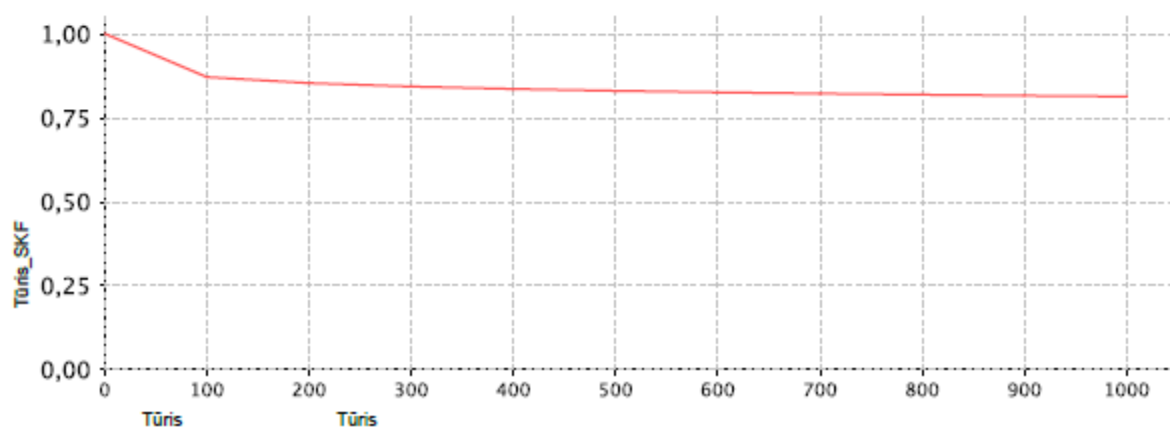
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.88
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	Rąstai	0.82	Stiklas su karkasu	0.8

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.12	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

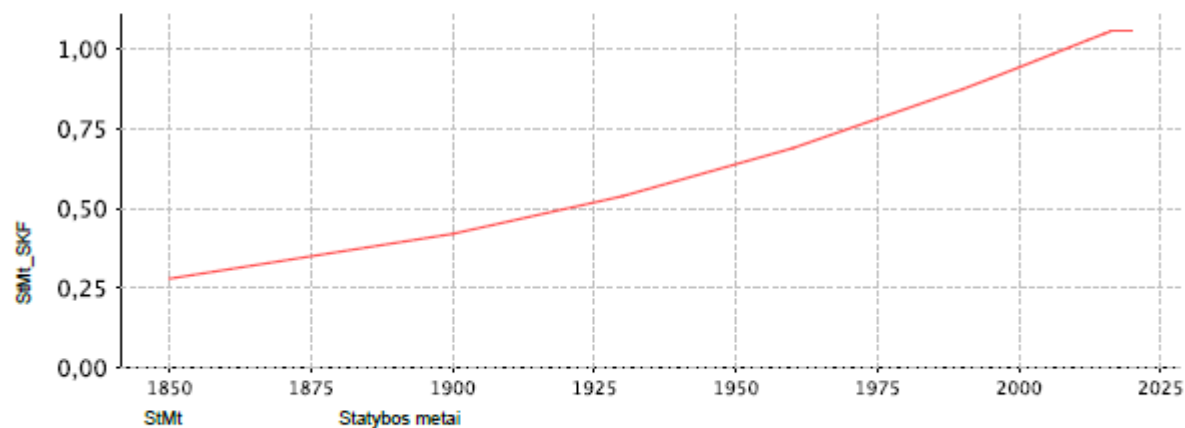
Tūris	Tūris_SKF	0.68
-------	-----------	------



VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Pagėgių sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

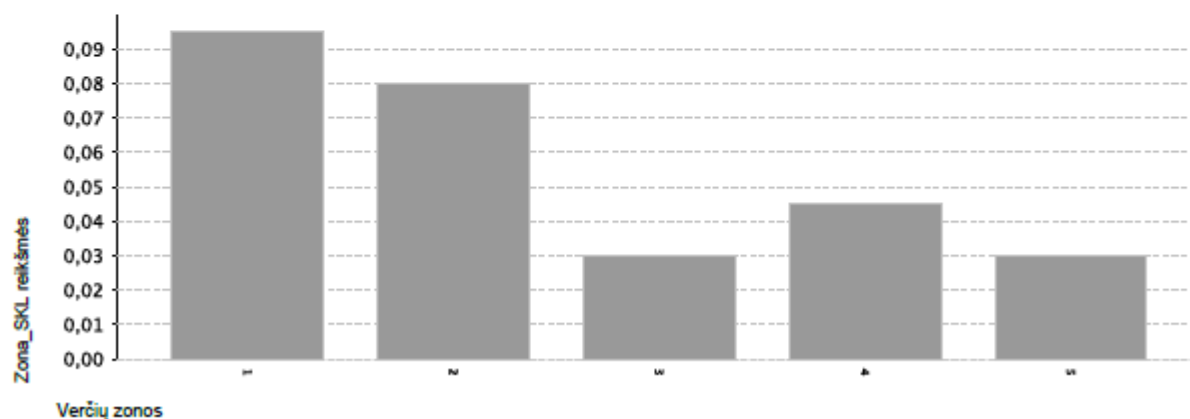
Statybos metai	StMt_SKF	0.8
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13352. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,12)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(0,79)} \times (233 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

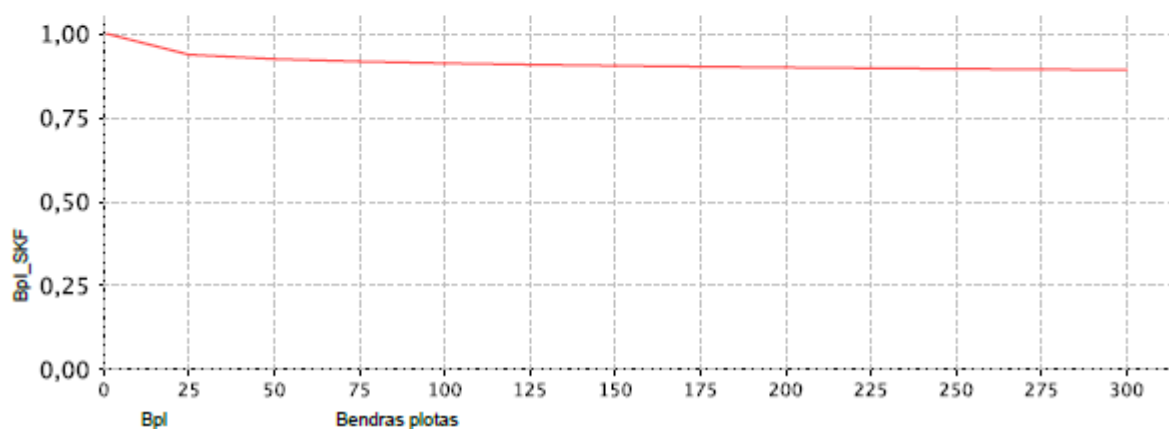


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

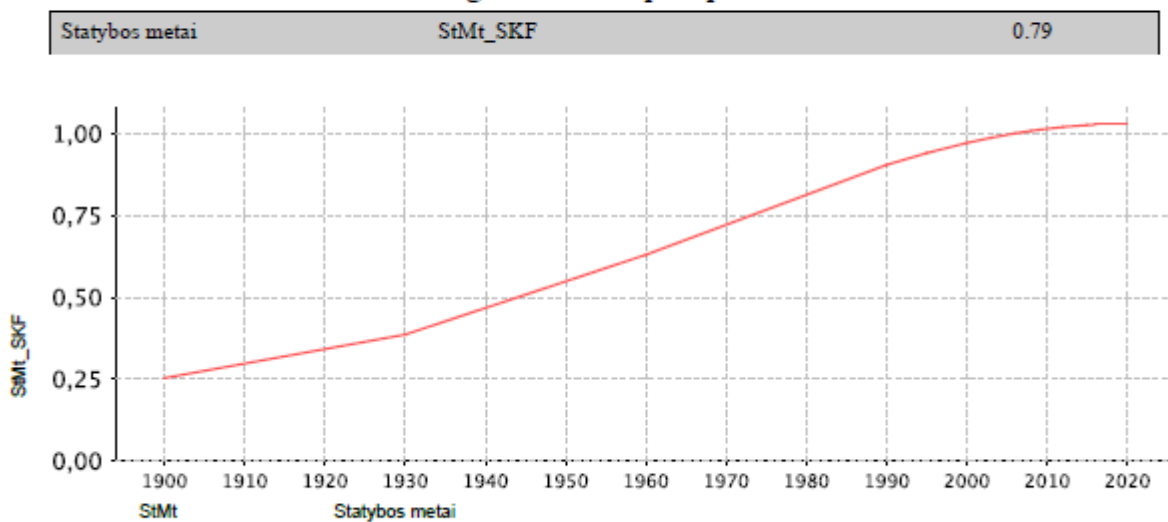
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.88
Plytos	1.0	Rąstai	0.82	Stiklas su karkasu	0.8

Šildymas		Laipsnis: $Šl_BIN$		Pagrindas: 1.12	
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

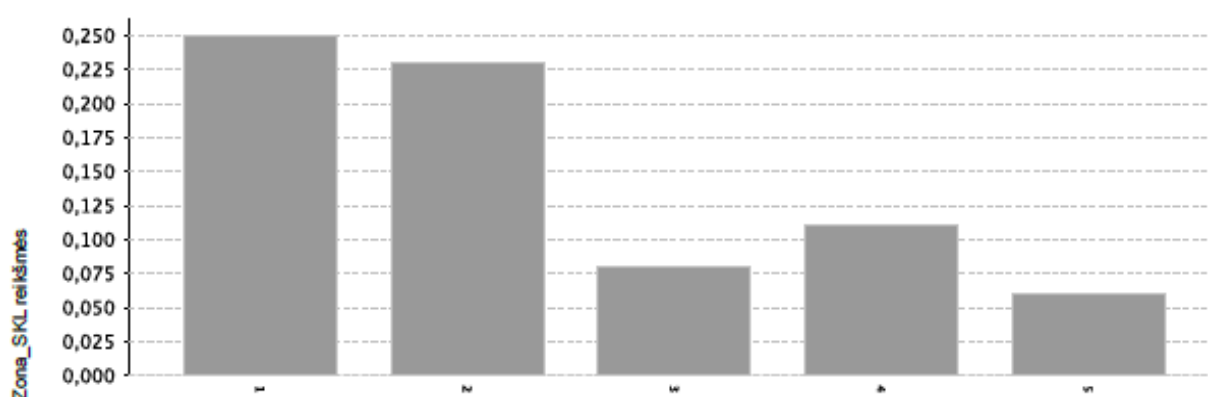


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pagėgių sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13350. $Zona_SKL^{(0,8)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,15)^{RkMt_BIN} \times (1,13)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,34)} \times StMt_SKF^{(0,82)} \times (521 \times Bpl_RKS - 130 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

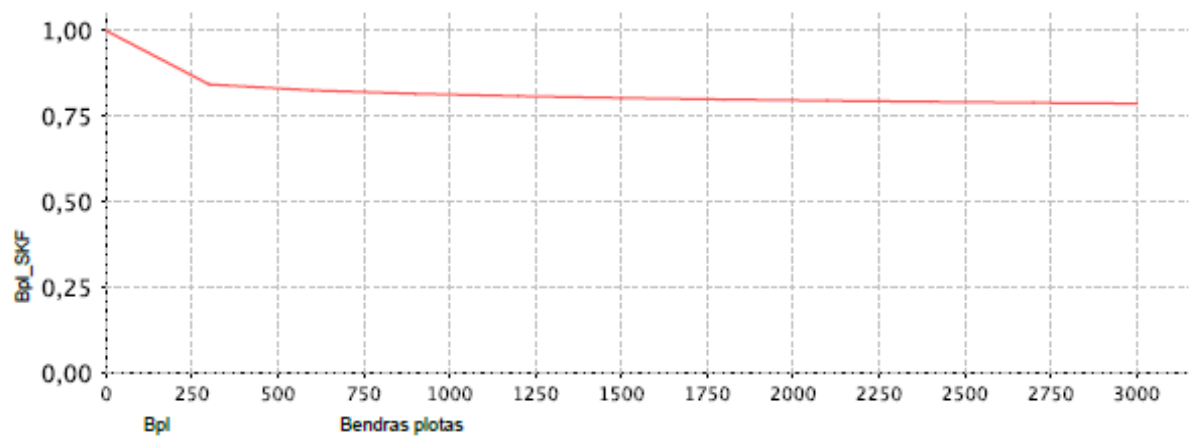
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.88
Plytos	1.0	Rąstai	0.81	Stiklas su karkasu	0.8

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1900-2099	1.0				

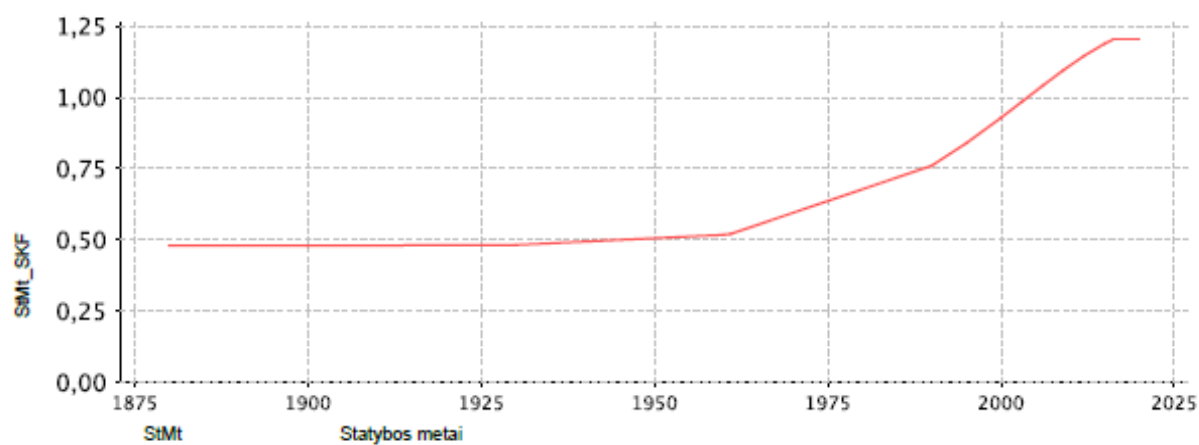
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.13	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.34	
----------------	--	---------	--	------	--

Poilsio ir sporto



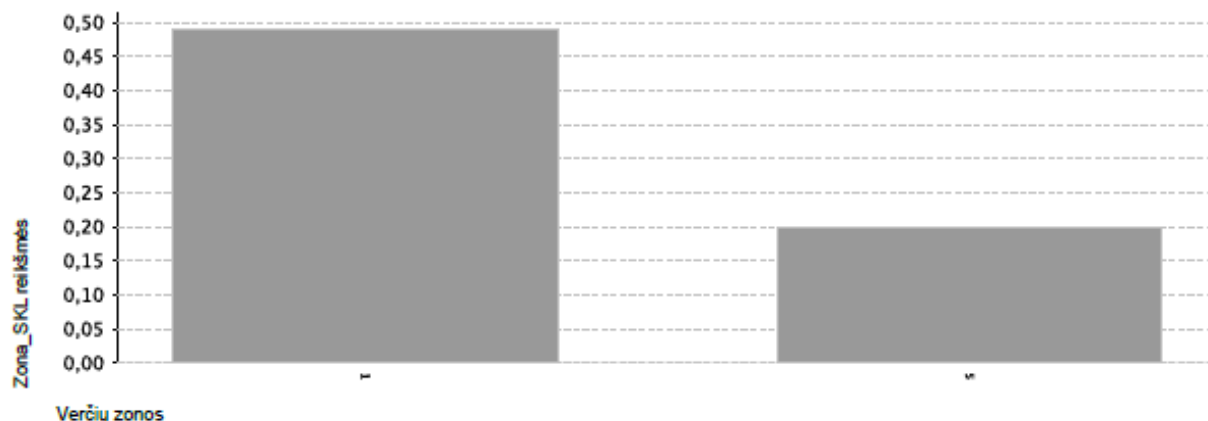
Statybos metai	StMt_SKF	0.82
----------------	----------	------



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13354. $Zona_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,965)} \times Šl_SKL^{(0,8)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,96)} \times (1,15)^{RkMt_BIN} \times (1,02)^{Vnd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,99)} \times$
 $StMt_SKF^{(1,09)} \times (124 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.965	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliniai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.8
Plytos	1.0	Rąstai	0.85	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.8	
Centrinis šildymas	1.15	Krosninis šildymas	1.07	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	1.1				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.96	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

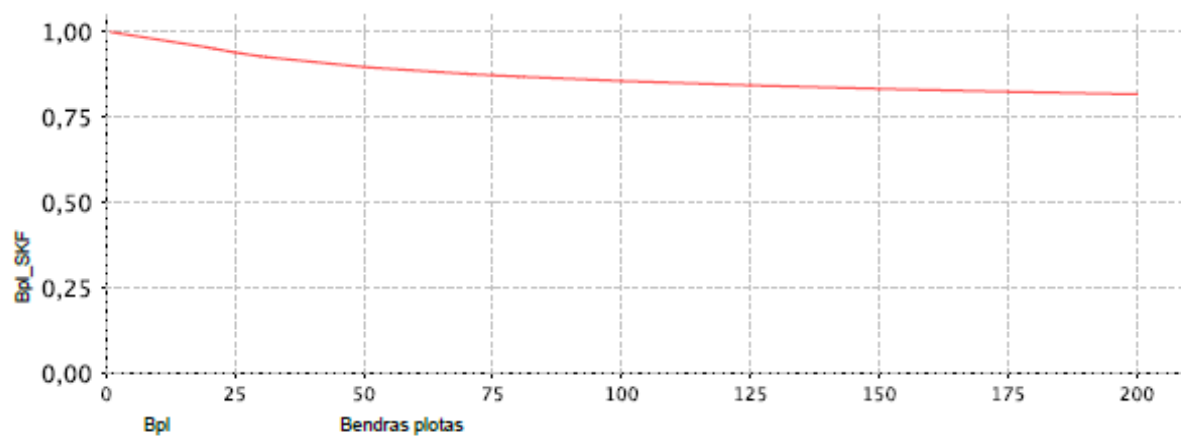
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1940-2099	1.0				

Vandentiekis		Laipsnis: Vnd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Komunalinis vandentiekis	1.0	Nėra	0.0	Vietinis vandentiekis	1.0

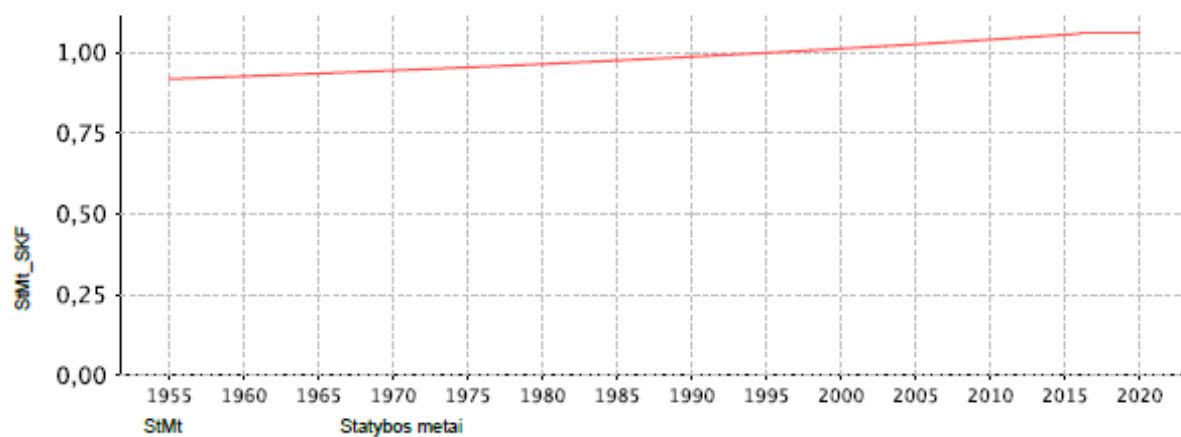
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.99	
----------------	--	---------	--	------	--

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pagėgių sav.

Sodų pastatai



Statybos metai	StMt_SKF	1.09
----------------	----------	------

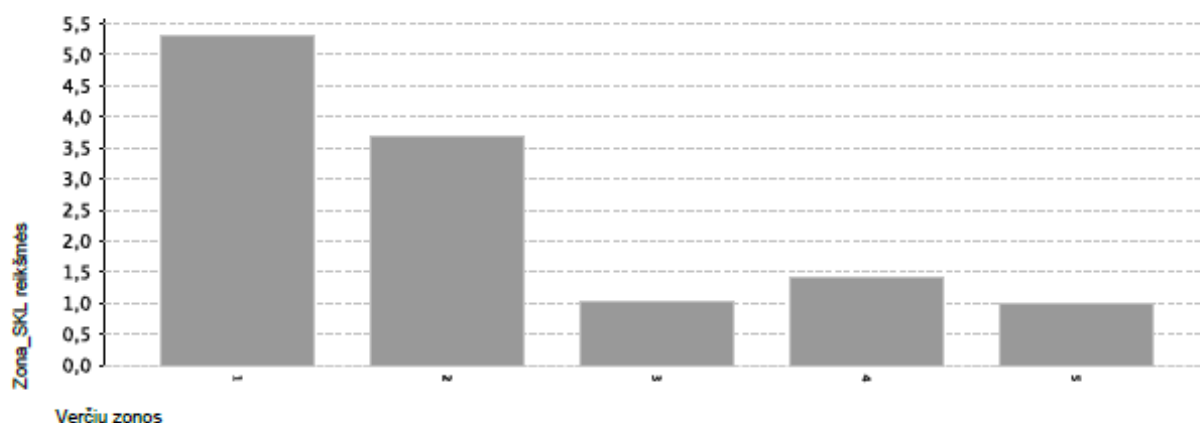


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pagėgių sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13344. $Zona_SKL^{(0,79)} \times Sn_SKL^{(0,84)} \times Šl_SKL^{(0,99)} \times Vnd_SKL^{(0,984)} \times Kanal_SKL^{(0,997)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,75)} \times StMt_SKF^{(0,77)} \times (61 \times Bpl_RKS - 15 \times PgNPl_RKS - 15 \times RūsPl_RKS - 15 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.84	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.63	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.99	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.88	Stiklas su karkasu	0.89

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.99	
Centrinis šildymas	1.03	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.89
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Vandentiekis		Pagrindas: Vnd_SKL		Laipsnis: 0.984	
Komunalinis vandentiekis	1.03	Nėra	0.95	Vietinis vandentiekis	1.0

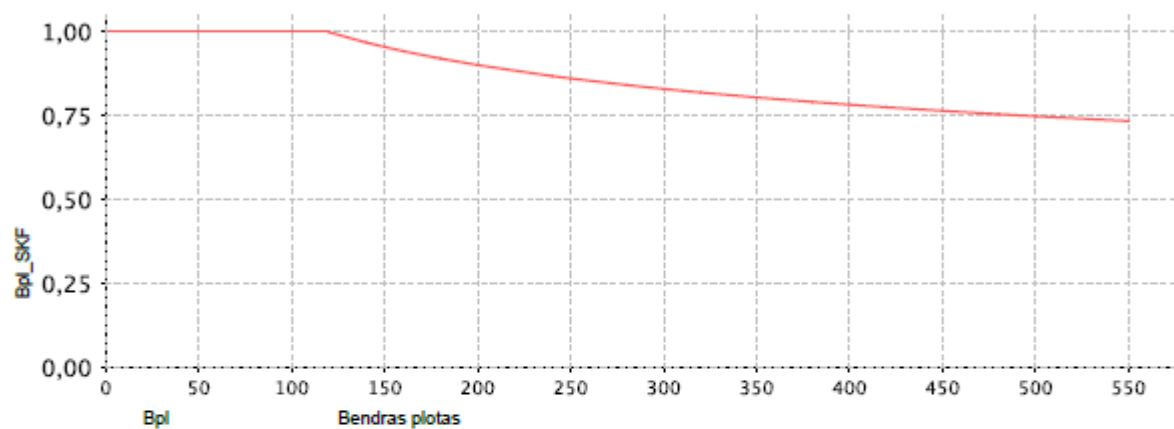
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.997	
Komunalinis nuotekų	1.02	Nėra	0.95	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1800-2099	1.0				

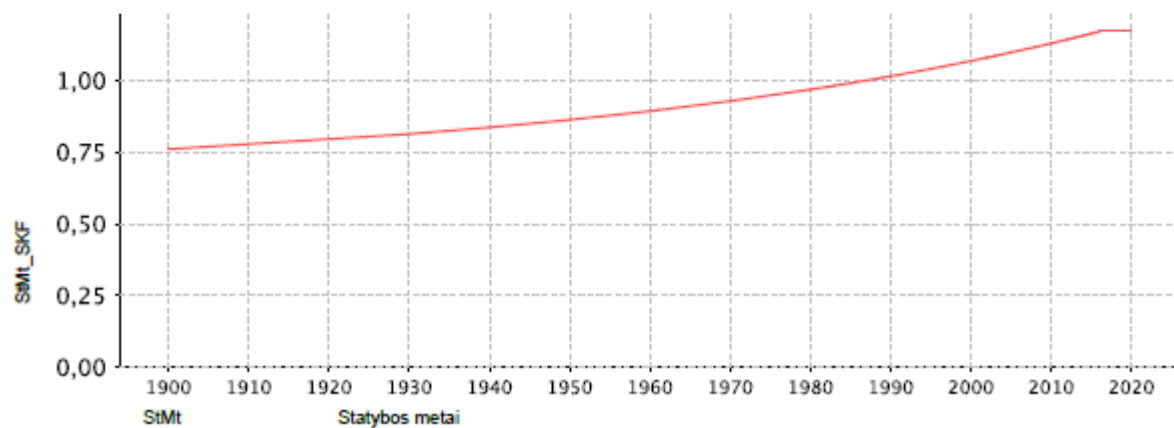
Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.75	
----------------	--	---------	--	------	--

Vieno-dviejų butų namai



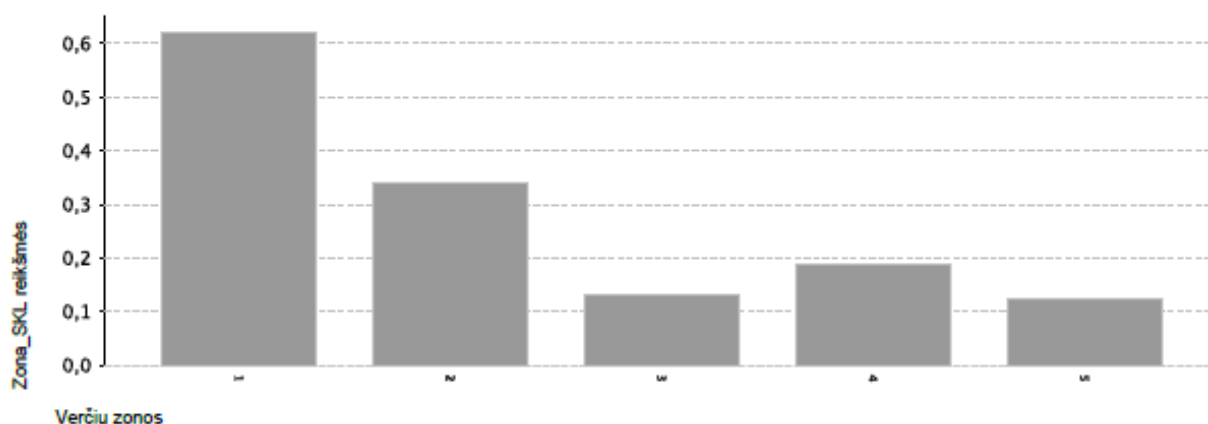
Statybos metai	StMt_SKF	0.77
----------------	----------	------



Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13353. $Zona_SKL^{(0,95)} \times Pask_SKL^{(0,97)} \times Sn_SKL^{(1,08)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(1,01)} \times Kanal_SKL^{(1,03)} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,997)} \times StMt_SKF^{(0,996)} \times (386 \times Bpl_RKS - 96 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.08	
Akmenbetonis	0.87	Asbestcementis su karkasu	0.72	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.72	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.94
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.94

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-4	0.95
5-9999	0.9				

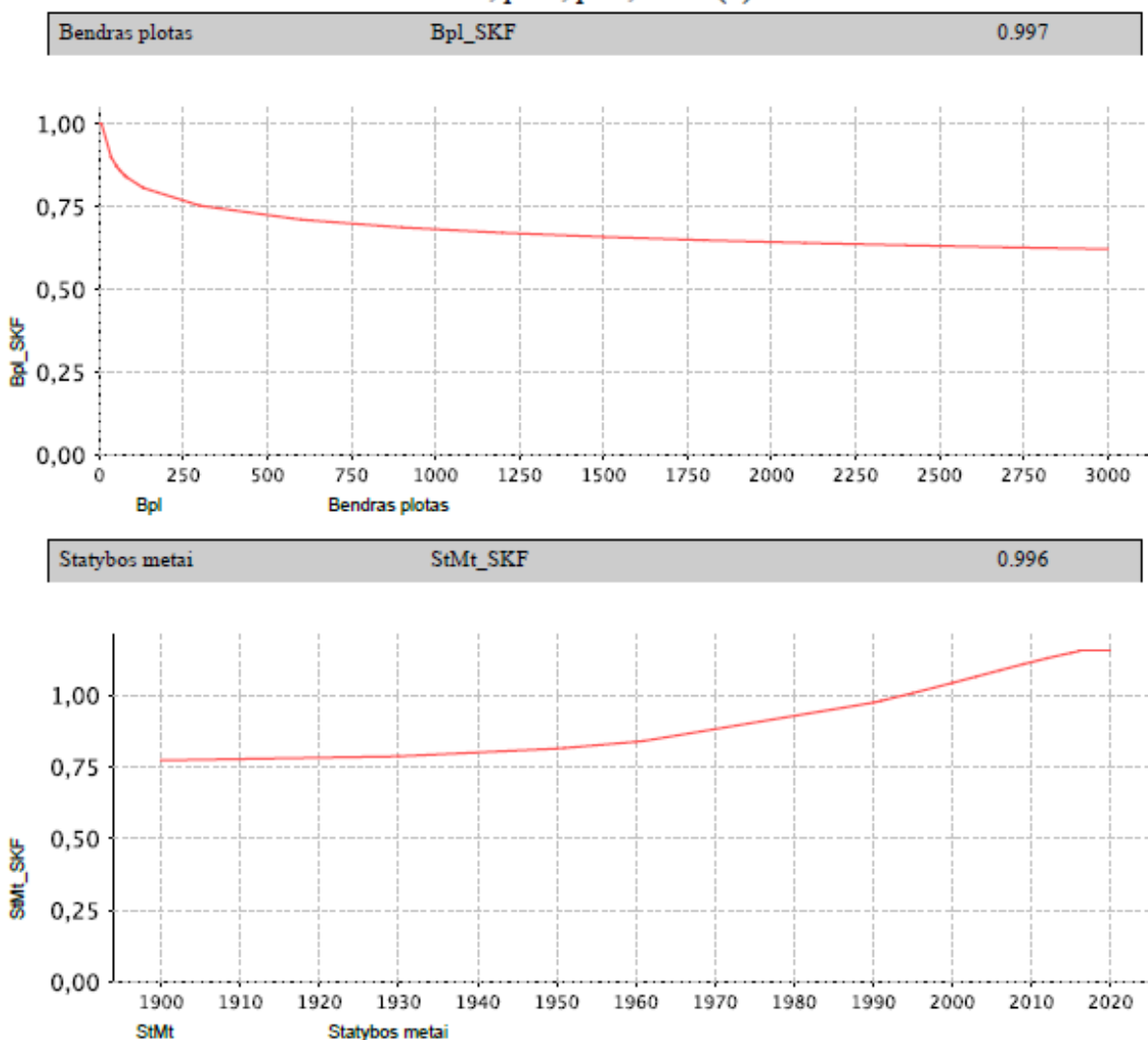
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.01	
Centrinis šildymas	1.03	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.84
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.03	
Komunalinis nuotekų	1.03	Nėra	0.95	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.11	
1940-2099	1.0				

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pagėgių sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Pagėgių 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 - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

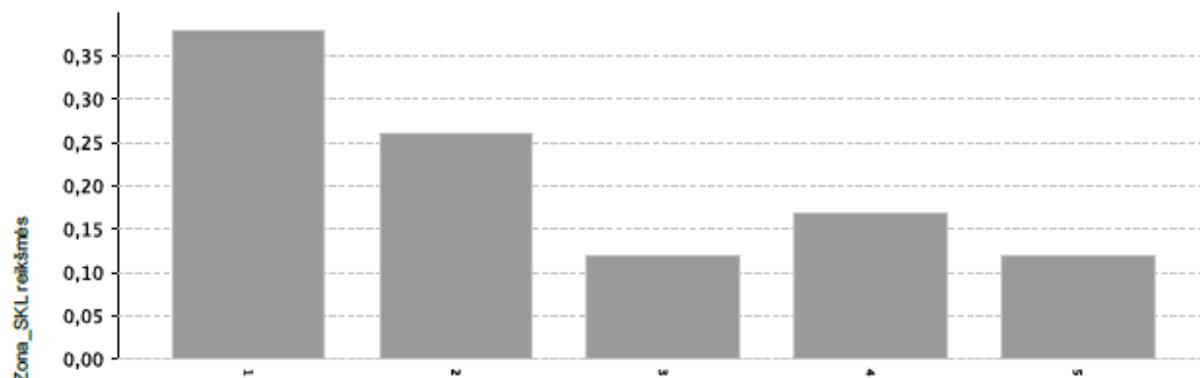
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6128. $Zona_SKL^{(1,06)} \times Sn_SKL^{(1,16)} \times Šl_SKL^{(0,84)} \times Kanal_SKL^{(1,08)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,97)} \times StMt_SKF^{(0,95)} \times 5,95$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

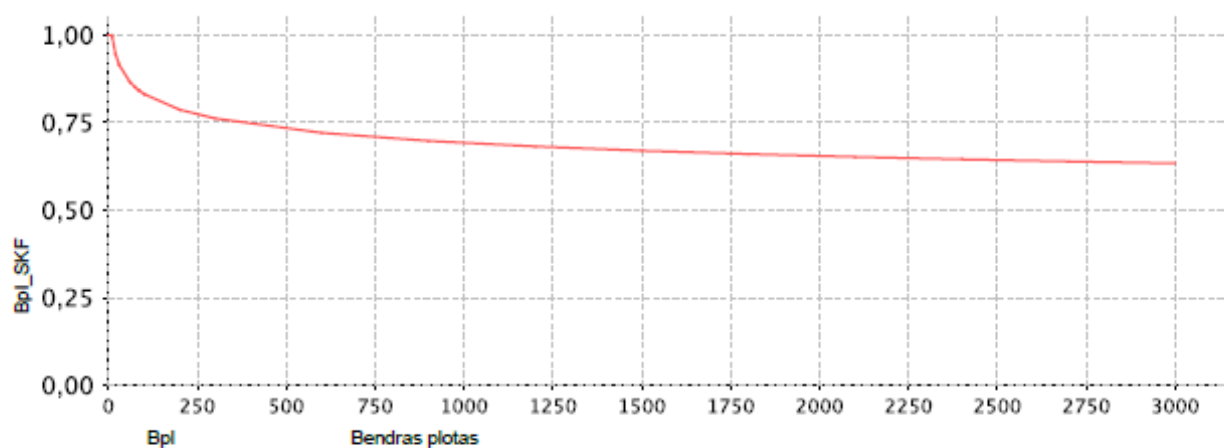
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.16	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.71	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.89
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.92

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.84	
Centrinis šildymas	1.02	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.89
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

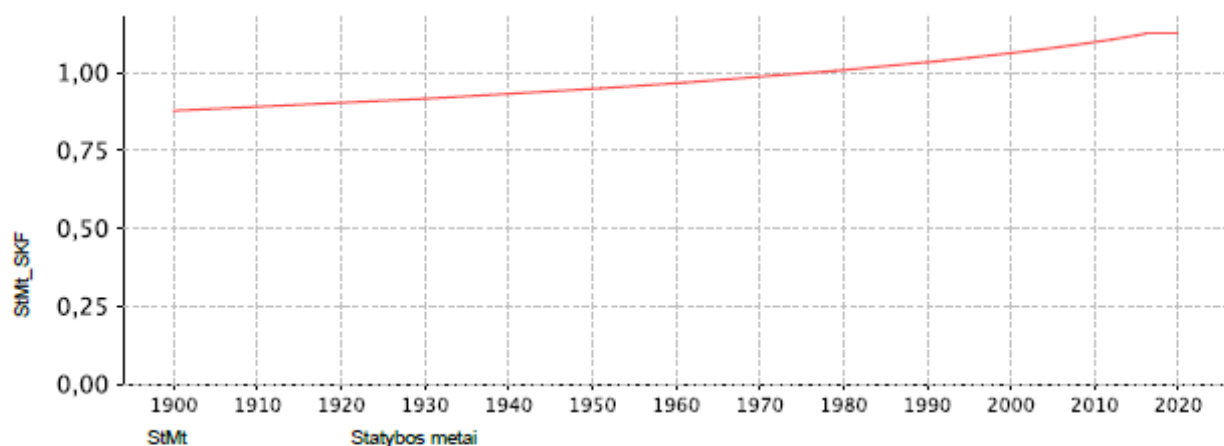
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.08	
Komunalinis nuotekų	1.03	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.02

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1940-2099	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.97	
----------------	--	---------	--	------	--



Statybos metai	StMt_SKF	0.95
----------------	----------	------



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Pagėgių sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(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

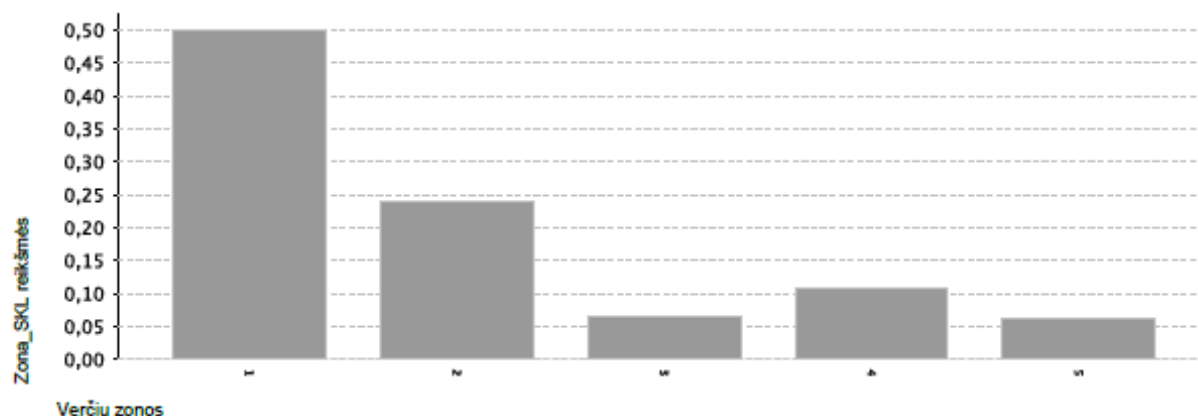
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6127. $Pask_SKL^{(0,97)} \times Zona_SKL^{(0,67)} \times Sn_SKL^{(1,08)} \times Šl_SKL^{(1,01)} \times Kanal_SKL^{(1,03)} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times (1,03)^{Aukl1_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,997)} \times StMt_SKF^{(0,996)} \times 4,77$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.08	
Akmenbetonis	0.87	Asbestcementis su karkasu	0.74	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.72	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.94
Plytos	1.0	Rastai	0.87	Stiklas su karkasu	0.94

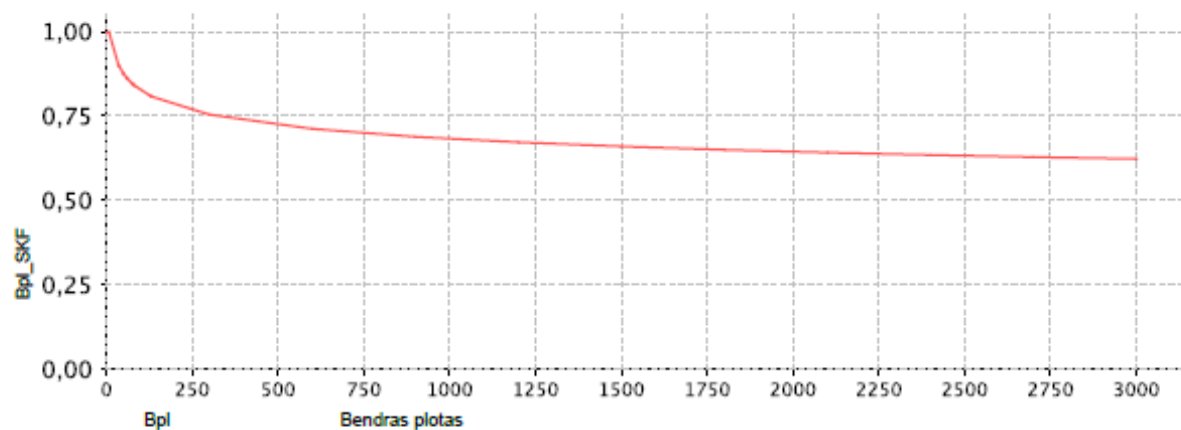
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.01	
Centrinis šildymas	1.03	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.84
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.03	
Komunalinis nuotekų	1.03	Nėra	0.95	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

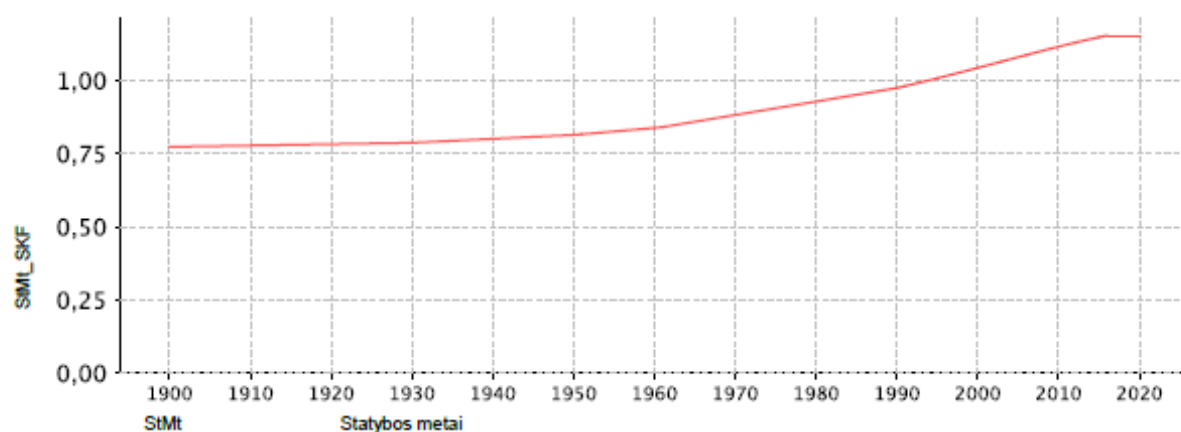
Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN	Pagrindas: 1.11
1940-2099	1.0	

Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Auk11_BIN	Pagrindas: 1.03
1-1	1.0	

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.997
----------------	---------	-------



Statybos metai	StMt_SKF	0.996
----------------	----------	-------



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

6. Pagėgių savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



PAGĖGIŲ SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFO 2015 METAMS NUSTATYMO

2014 m. gegužės 29 d. Nr. T-96
Pagėgiai

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

1. Nustatyti 2015 metų mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokesčio tarifą fiziniams ir juridiniams asmenims nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės, išskyrus energetikos pastatus (įvairių tipų elektrinių, katilinių, transformatorių pastatų, skirstyklų, naftos perdirbimo ir kiti gamybiniai pastatai skirti energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui ir pan.) – 0,5 procento.

2. Nustatyti 2015 metų mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokesčio tarifą fiziniams ir juridiniams asmenims nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės energetikos pastatams (įvairių tipų elektrinių, katilinių, transformatorių pastatų, skirstyklų, naftos perdirbimo ir kiti gamybiniai pastatai skirti energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui ir pan.) – 3 procentai.

3. Apie sprendimo priėmimą oficialiai paskelbti Teisės aktų registre, o visą teisės aktą – Pagėgių savivaldybės internetinėje svetainėje www.pagegiai.lt.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Virginijus Komskis

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321), vertintojas – valstybės įmonės Registrų centro Tauragės filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Pagėgių savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015-09-09 ir 2015-09-11 skelbta laikraštyje „ŠILOKARČEMA“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Pagėgių savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais atėjo trys gyventojai. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Tauragės filialo direktorius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)



Rimvydas Pakalniškis

Zenona Gedminaitė

Albinas Olendras

8. Pagėgių savivaldybės nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas

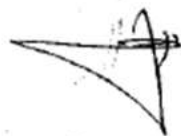
Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
	2015-09-21 – 2015-10-02			<i>Viešo svarstymo su visuomene metu pastabų ir pasiūlymų negauta.</i>	
				<i>Nekilnojamojo turto vertintojai:</i>	
				<i>Zenona Gudminaitė</i>	<i>[Signature]</i>
				<i>Albinas Olundras</i>	<i>[Signature]</i>

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321) 36.1 punktu VI Registrų centro Tauragės filialas 2015-09-10 paprašė Pagėgių savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Pagėgių savivaldybė pastabų nepateikė.

Tauragės filialo direktorius



Rimvydas Pakalniškis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)



Zenona Gedminaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)



Albinas Olendras

10.Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pastabos “Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų“

Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA
2015-11-12 Nr. 9-11766



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 11-05

Biudžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650