

PATVIRTINTA

Lietuvos Respublikos finansų ministro

2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
TELŠIŲ 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: valstybės įmonės filialas, Turgaus g. 15A-2, LT-87122 Telšiai, tel. (8 444) 6 90 23, faks. (8 444) 6 90 33, el. p. telsiai@registrucentras.lt, filialo kodas 180101069, PVM kodas LT241102419

**PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. Ž/2015-68-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Plungės rajono savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Telšių filialas (įm. k. 180101069)
Turto vertintojai	Loreta Dūdienė Tomas Ramanauskas

Telšiai, 2015

Ataskaitos lapų skaičius – 104, iš jų priedų – 50.

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 PLUNGĖS RAJONO 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	11
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	12
2.1.4. Įmonės	12
2.1.5. Nedarbo lygis	13
2.1.6. Investicijos	13
2.2. Statinių statistiniai duomenys	14
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	17
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	18
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	21
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	21
4.2. Laiko pataisa	24
4.3. Vietos įtakos įvertinimas	25
4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	25
4.3.2. Zonų aprašymas	26
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	26
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	28
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	28
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	30
4.4.3. Rinkos modeliavimas	31
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	31
4.5. Statybos metų įtaka	31
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	31
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	31
5.1.1. Rinkos duomenų patikra	33
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	33
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	34
5.1.4. Plungė r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	35
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	35
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas	36
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas	38
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	40
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	41

7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	42
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	43
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	44
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	46
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	46
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys.....	47
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	51
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	52
10. PRIEDAI	54
1. Plungės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis.....	55
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	56
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema.....	57
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.....	58
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu	92
6. Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	100
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.....	101
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	102
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	103
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	104

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 punktas nustato, kad Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, skirtus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, tvirtina finansų ministras.

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet ir ne rečiau kaip kas 5 metai masinio vertinimo būdu nustatytos vidutinės rinkos vertės finansų ministro

patvirtinamos kaip mokesstinės vertės. 2005 m. nustatytos vertės nuo 2006 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojajamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2006-2010 metais. 2010 metais nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojajamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokesčių 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 piniginių 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 piniginių 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 piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Plungės rajono 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 Telšių filialo, Turgaus g. 15A-2, LT-03105 Telšiai, tel. (8 444) 6 90 32, faks. (8 444) 6 90 33, el. p. telib@registrucentras.lt, filialo kodas 180101069, turto vertintojai:

Loreta Dūdienė, Telšių filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194);

Tomas Ramanauskas, Telšių filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas asistentas, nekilnojamojo turto vertintojas asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Plungės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2005 m. ataskaitos	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005 06 01	2006 01 01
2.	Plungės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2006 m. ataskaitos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12	2006 06 01	2007 02 01
3.	Plungės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2007 m. ataskaitos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12	2007 06 01	2008 05 01
4.	Plungės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2008 m. ataskaitos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7	2008 06 01	2009 02 01
5.	Plungės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2009 m. ataskaitos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282	2009 06 01	2010 01 01
6.	Plungės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2010 m. ataskaitos	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010 08 01	2011 01 01
7.	Plungės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-	2011 08 01	2012 01 01

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	žemės vertinimo masiniu būdu 2011 m. ataskaitos	258		
8.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2012 m. ataskaitos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357	2012 08 01	2013 01 01
9.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo 2013 m. ataskaitos	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013 08 01	2014 01 01
10.	Plungės r. 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 PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Plungės rajonas yra vakarinėje Lietuvos dalyje, netoli Baltijos jūros (1 pav.), vakaruose ribojasi su Klaipėdos ir Kretingos, šiaurėje – su Mažeikių ir Skuodo, pietuose – su Rietavo, rytuose – su Telšių rajonų savivaldybėmis. Šiame krašte daug gamtos, istorijos, archeologijos ir kultūros paminklų. Rajonas garsėjo žymiais žmonėmis, savitais papročiais, verslais.



2.1.1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas ¹

Plungės rajonas – centrinė Žemaitijos dalis. Rajono plotas – 1106 km², tai sudaro 25,4 % Telšių apskrities teritorijos. Plungės rajono savivaldybėje yra 11 seniūnijų. Plungės rajone yra vienas miestas –

¹ Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-07]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis?redirect=http%3A%2F%2Fosp.stat.gov.lt%2Ftemines-lenteles3%3Fp_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3DTeritorijos%2Badministracinis%2Bsuskirstymas%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_redirect%3D%252Ftemines-lenteles3.

Plungė – rajono administracinis centras, ir 4 miesteliai – Alsėdžiai, Kuliai, Plateliai ir Žemaičių Kalvarija.

Labai geras automobilių kelių tinklas, geležinkelis, jungiantis rajoną su Klaipėda ir Šiauliais.

Atstumas automobilių keliais nuo Plungės m. iki Vilniaus m. – 304 km, iki Kauno m. – 201 km, iki Klaipėdos m. – 59 km. Trumpiausias atstumas nuo Plungės savivaldybės ribos iki Lenkijos sienos – 117 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 55 km, iki Baltarusijos sienos – 256 km, iki Latvijos sienos – 21 km, iki Baltijos jūros – 30 km.

Rajono teritorijoje teka 60 upių ir 40 mažų upelių. Minija – viena didžiausių ir gražiausių Plungės rajono upių. Tai šeštasis Nemuno intakas pagal ilgį (202 km) ir aštuntasis pagal baseino plotą (2978 km²). Minijos intakų (didžiausias Babrungas) tinklo tankis – 0,95 km/km² yra artimiausias Lietuvos upių tinklo tankiui. Nemaža dalis Plungės rajono upių ir upelių priklauso Jūros baseinui. Rajone yra 51 ežeras, tačiau didelių ežerų nedaug. Didžiausi yra Platelių (Virkšta) Ilgis, Beržoras, Alsėdžių ir kt. Nepaprastai gražus ir švarus didžiausias Žemaitijoje Platelių ežeras. Jo plotas 1199,6 ha, ilgis 8,4 km, didžiausias plotis 3,3 km, o kranto linijos ilgis ~30 km. Tai Žemaitijos nacionalinio parko, kuriame yra net 26 ežerai, širdis. Į ežerą įteka 17 upelių, o išteka tik vienas – Babrungas. Šio ežero pakrantėje sovietų kariškiai buvo įrengę galingą branduolinių raketų, grasinusių daugeliui Vakarų Europos valstybių, bazę. Dabar šis įrenginių kompleksas domina tik turistus.

Rajone daugiausia yra mažų ir vidutinių pelkių. 40 pelkių plotas didesnis už 50 ha, 12 – už 100 ha. Daugiausia yra vidutinių ir mažų pelkių. 49 pelkių plotas yra didesnis už 50 ha. Didžiausios yra Reiskių tyras – plotas 875 ha, didžiausias durpių klodo storis – 8,3 m, Aukštasis tyras – 433 ha, didžiausias durpių storis – 10 ir kt.

Rajone labiausiai išplitę lengvi ir vidutiniai priemoliai. Sunkaus priemolio ir molio plotų yra nedaug. Smėliai ir priemėliai užima mažus plotus.

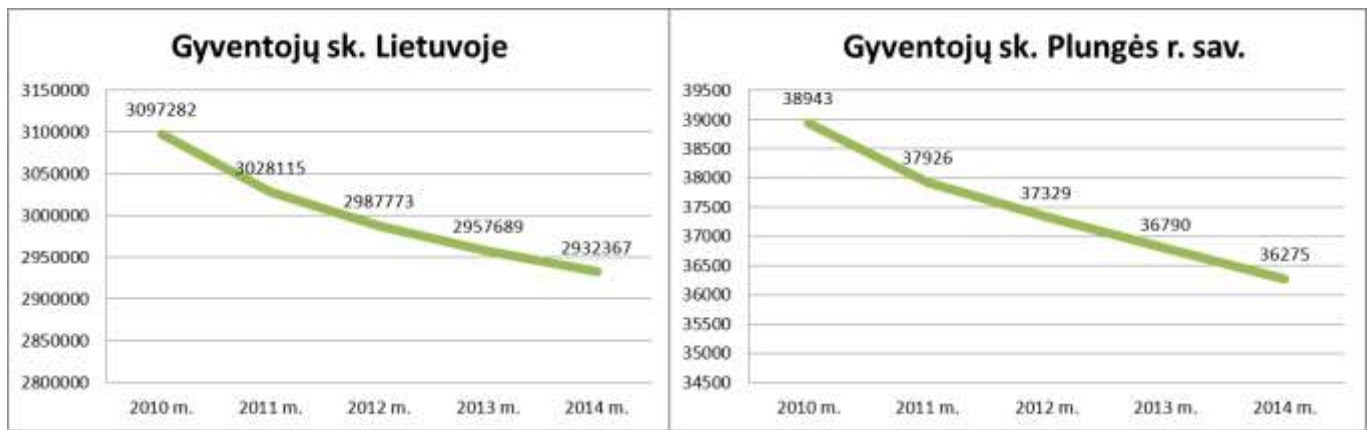
Rajono dirvožemiai yra neblogos ūkinės vertės, tik dar nepakankamai sukulturninti. Plungės savivaldybėje žemės ūkio naudmenų našumo balas svyruoja nuo 11 iki 49 balų, vidutinis – 30,97 (Vastybinio žemėtvarkos instituto dirvožemio skyriaus duomenys). Visi rajono plotai yra skirtingi. Aukštesnį balą turi vakarinės ir pietinės žemės, esančios lygesniame reljefe. Kalvotose šiaurės rytinėje ir rytinėje dalyse žemių vertė yra mažesnė. Didžiausią balą turi Alksnėnų apylinkių žemės, o mažiausią – Alsėdžių ir Žemaičių Kalvarijos žemės, todėl ūkininkavimo sąlygos yra nevienodos.

Rajono sąlygos yra palankios miškų augalijai, todėl rajono miškingumas 31,8 %. Didžiausią dalį (~50 %) sudaro spygliuočiai pusamžiai miškai.

Ilgą laiką Plungės rajone svarbiausiomis ūkio šakomis buvo pramoninė ir žemės ūkio gamyba. Svarbiausios rajono pramonės ir statybos įmonės – AB „Linų audiniai“, UAB „Žemaitijos grūdai“, UAB „Litnaglis“, UAB „Plungės baldai“, UAB „Terekas“, UAB „Saukupa“, UAB „Gilinis“, UAB „OKZ“, UAB „Vičiūnai“, UAB „Minija“, UAB „Plungės suvenyras“, UAB „Alfva“, UAB „Plungės Jonis“, UAB „Plungės šaltis“, UAB „Plungės duona“, UAB „Sidona“, UAB „Mantemija“, UAB „VVARFF“, UAB „VVARFF–ADAKRIS“ ir kt. Pastaraisiais metais šių ūkio šakų veiksmingumas sumažėjo, o ypač pramoninė gamyba. Dėl to pastaraisiais metais pramonę lenkia žemės ūkis.

2.1.1. Gyventojų skaičius

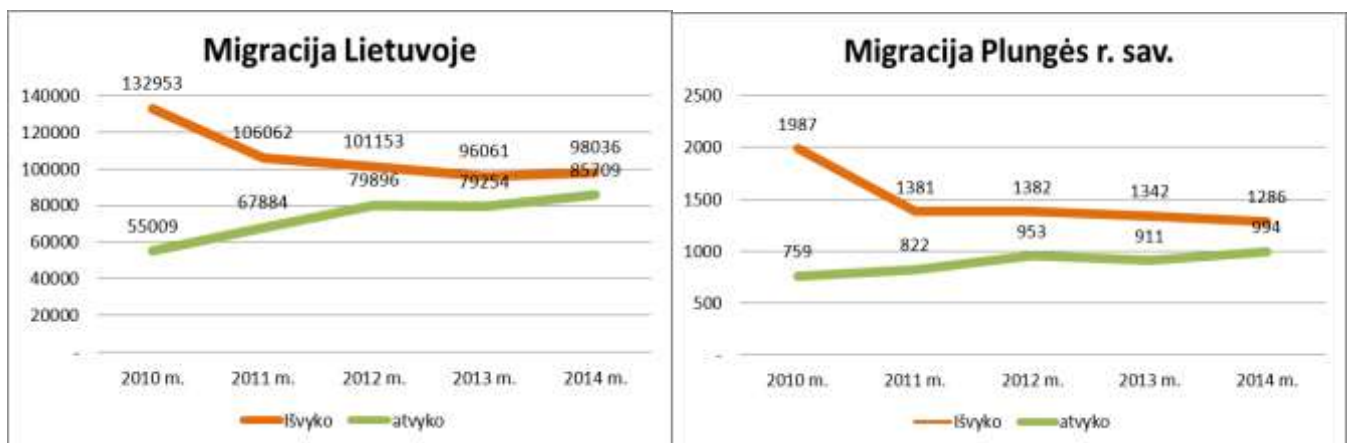
Plungės rajono savivaldybėje gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais, o Plungės rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 6,85 %.



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius²

Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Telšių apskrityje per tą patį laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 5,32 ir 7,38 % Plungės rajono savivaldybėje 2015 metų pradžioje gyveno 36052 gyventojai, iš jų: mieste (Plungė) – 18904 (52,44 %). Kaimiškoje savivaldybės dalyje šių metų pradžioje gyveno – 17184 gyventojų (47,56 %). Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Plungės rajone 2015 metų pradžioje sudarė 65,21 %.

2.1.2. Gyventojų migracija



2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija³

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 mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55 009, o jau 2014 metais – 85 709 žmonės. Plungės rajono tendencijos

² Vidutinis metinis gyventojų skaičius. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>

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

panašios. 2010 metais išvyko 1987 žmonės, o 2014 metais išvyko 1286 žmonės. 2010 metais atvyko 579 žmonės, o 2014 metais atvyko 994 žmonės.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

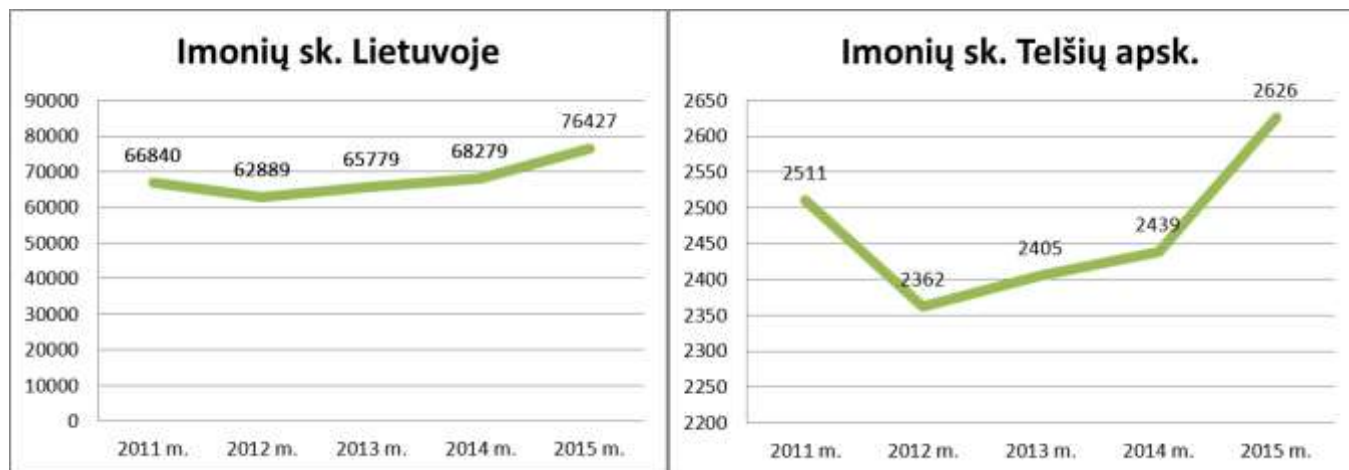
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 %. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento pranešime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



2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁴

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

2.1.4. Įmonės



2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁵

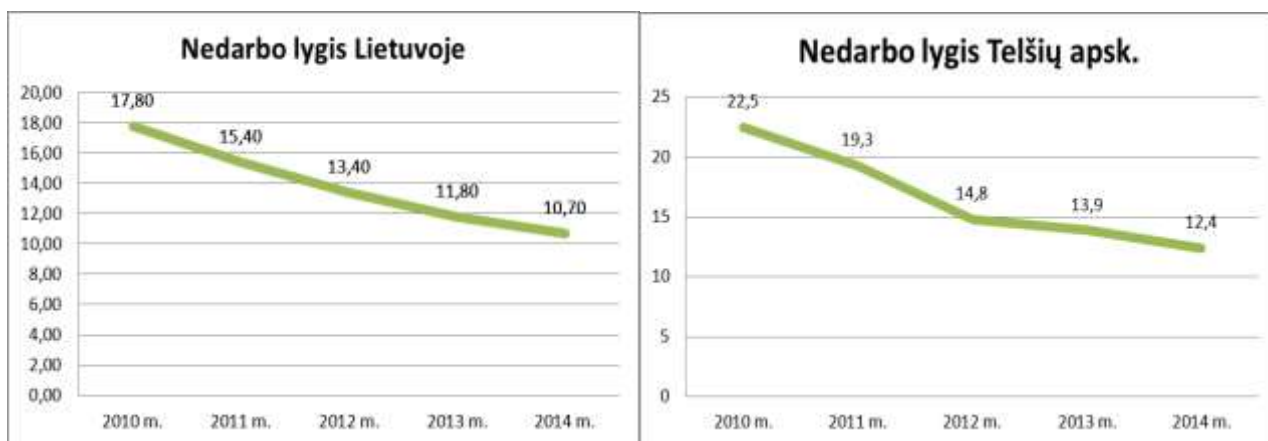
⁴ BVP ir jo pokyčiai. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt/documents/10180/1694499/PS_BVP_antras_ivertis_InfPran_2015_IQ.pdf/48f30b89-ef73-41fb-8193-fdd3e0c6b366?version=1.0

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

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros. Įmonių skaičius Telšių apskrityje kasmet keičiasi. Nuo 2012 metų įmonių skaičius apskrityje pastoviai augo ir per trejus metus išaugo apie 4,58 % nuo 2362 iki 2626. Veikiančių įmonių skaičius Plungės rajono savivaldybėje nuo 2011 metų kasmet auga. 2011 m. buvo 679, o 2015 m. – 692 ir per penkis metus padidėjo apie 1,91 %.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis metų pradžioje Telšių apskrityje daugiausia veikė smulkių įmonių. 1439 įmonės, kuriose dirbo iki 4 darbuotojų, kas sudarė 54,8 % visų apskrityje veikiančių įmonių, 576 įmonės, su 5-9 darbuotojais sudarė (21,94 %), 312 įmonės su 10-19 darbuotojų sudarė (11,88 %). Apskrityje veikė dvi įmonės turinčios daugiau kaip 1 000 darbuotojų. Plungės rajono savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius 2015 metų pradžioje buvo – 621, tai 36 įmonėm daugiau lyginant su 2011 metų pradžia, kai veikė 585 įmonės.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁶

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 17,8% per penkerius metus jis nukrito iki 10,7%. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės.

Telšių apskrityje taip pat matoma mažėjimo tendencija. Per penkerius metus nedarbo lygis Telšių apskrityje nukrito nuo 22,50 % iki 12,40 %. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2014 metais Plungės rajono savivaldybėje registruota 1661 bedarbis, kas sudaro 7,07 % darbingo amžiaus gyventojų.

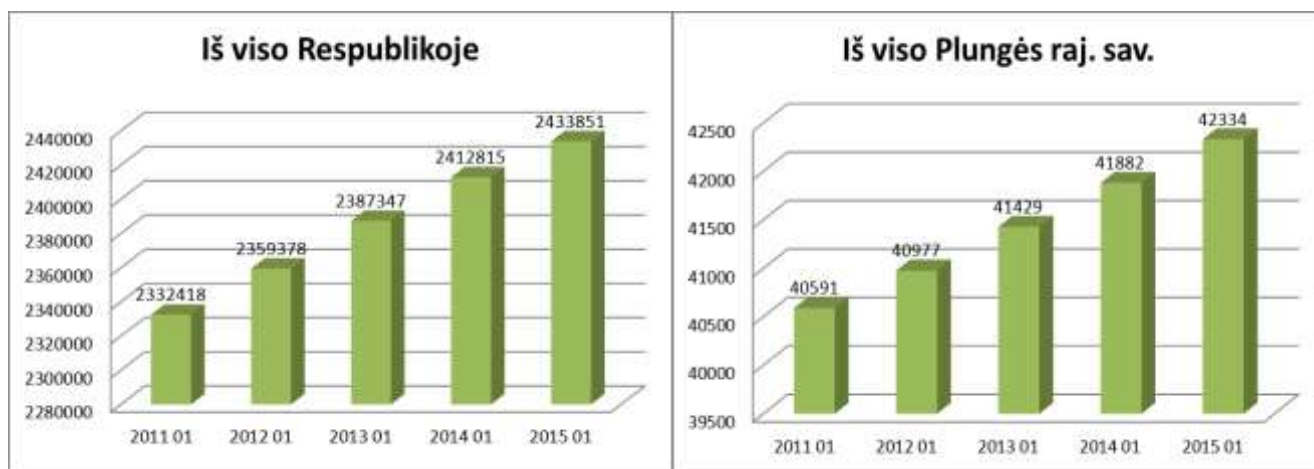
2.1.6. Investicijos

Statistikos departamento duomenimis tiesioginės užsienio investicijos 2013 metų pabaigoje Telšių apskrityje buvo 973,57 mln. Eur, iš kurių Plungės rajono savivaldybėje buvo 1,82 % (17,75 mln. Eur). Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, 2013 metų pabaigoje padidėjo

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

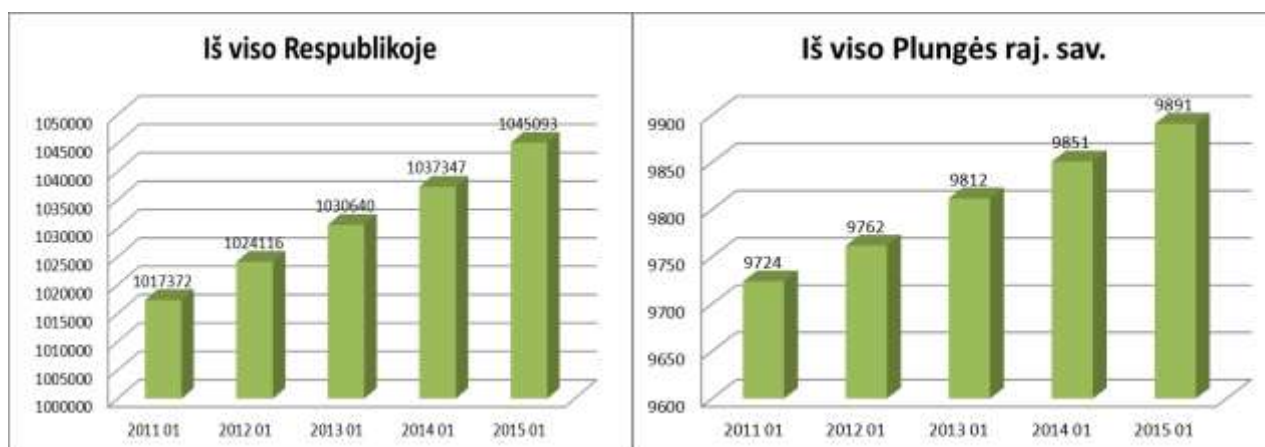
405 eurai, tiesioginės užsienio investicijos – 486 eurai vienam gyventojui, tai 8,9 karto mažesnės tenkančias investicijas vienam šalies gyventojui nei šalies rajonų savivaldybių vidurkis.⁷

2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika⁸

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Respublikoje ir Plungės rajono savivaldybėje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėjo. Respublikoje įregistruotų patalpų skaičius 2014 metais palyginus su 2013 metais padidėjo 0,87 %, Plungės rajono savivaldybėje – 1,08 %.



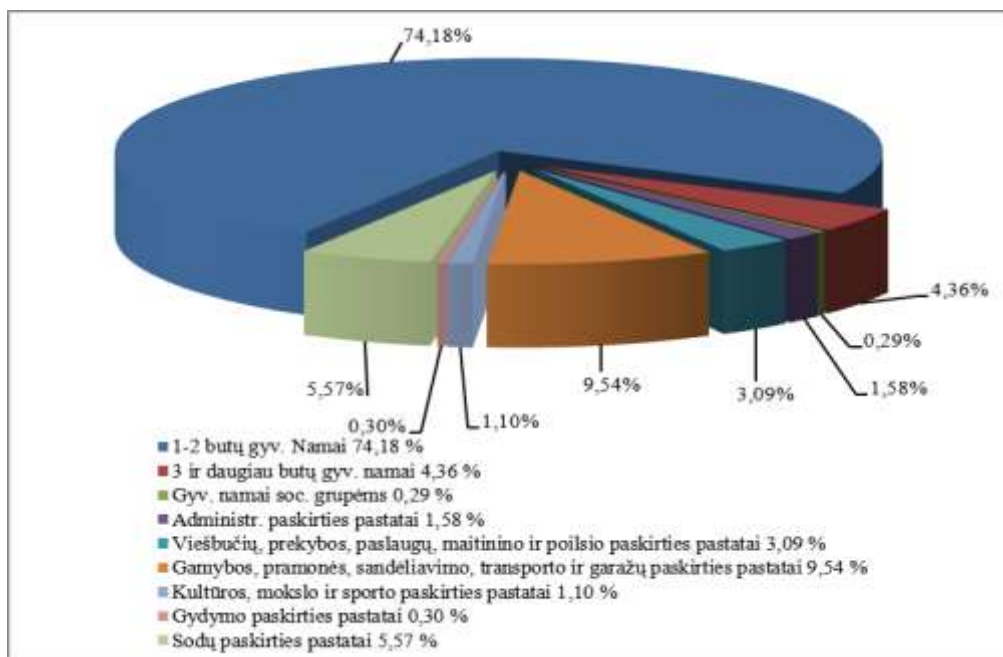
2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika⁹

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Respublikoje ir Plungės rajono savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičius pastoviai didėjo. Respublikoje įregistruotų patalpų skaičius 2014 metais palyginus su 2013 metais padidėjo 0,75 %, Plungės rajono savivaldybėje – 0,41 %.

⁷ Tiesioginės užsienio investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-01].<
<http://www.stat.gov.lt>>.

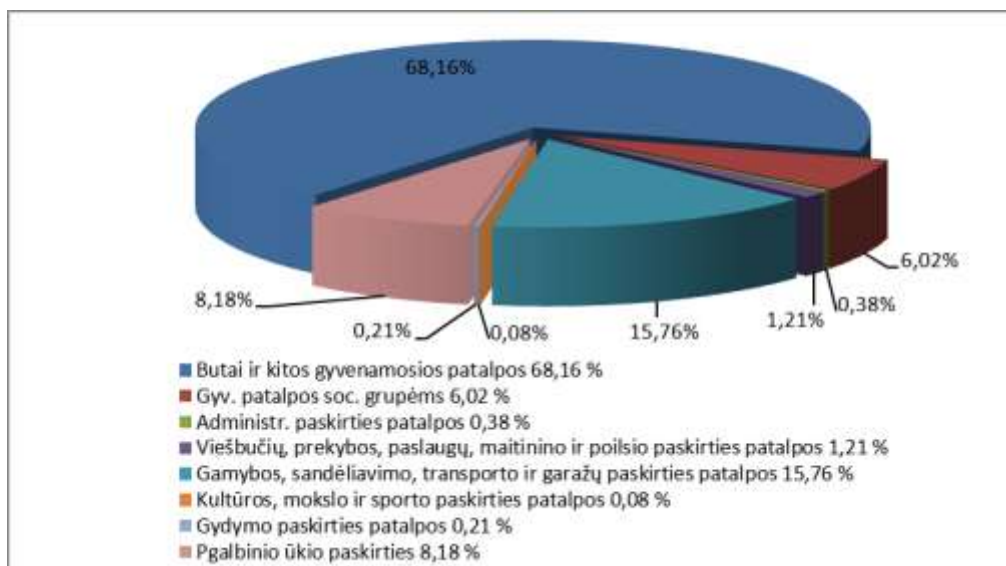
⁸ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

⁹ Ibid.



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

Pastatų pasiskirstymas Plungės rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį toks: 1 –2 butų gyvenami namai – 74,18 % (6676 pastatai), 3 ir daugiau butų gyvenami namai – 4,36 % (392 pastatai), gyvenami namai soc. grupėms – 0,29 % (26 pastatai), administracinės paskirties pastatai – 1,58 % (142 pastatai), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai – 3,09 % (278 pastatai), gamybos, pramonės, sandėliavimo transportavimo ir garažų paskirties pastatai – 9,54 % (859 pastatai), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 1,10 % (99 pastatai), gydymo paskirties pastatai – 0,30 % (27 pastatai), sodų paskirties pastatai – 5,57 % (501 pastatas).



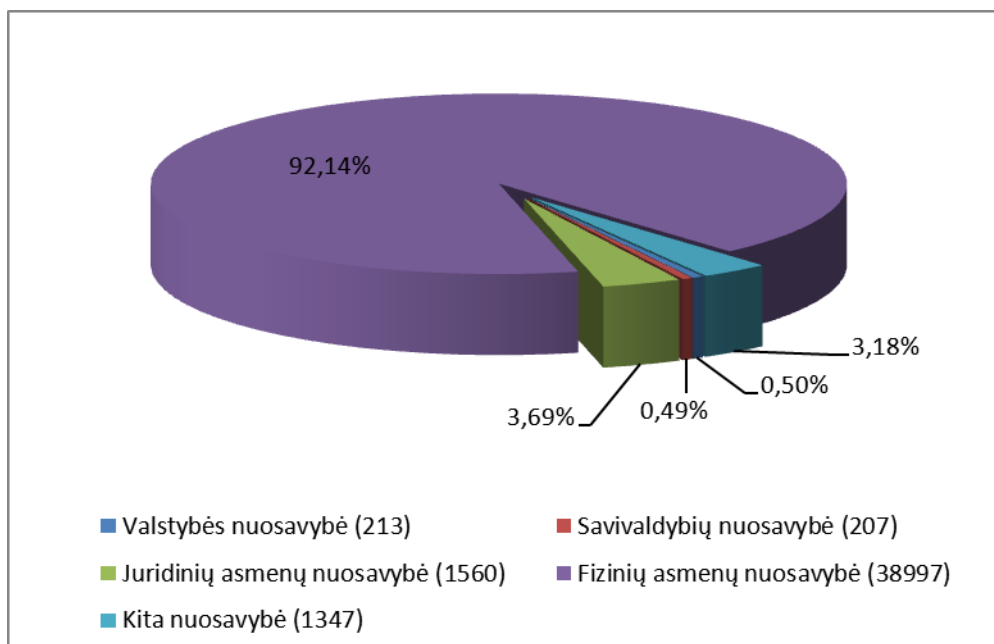
2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Plungės r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹¹

Patalpų pasiskirstymas Plungės rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį toks: butai ir kitos gyvenamosios patalpos – 68,16 % (6710 patalpų), gyvenamos patalpos soc. grupėms – 6,02 % (593

¹⁰ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015.

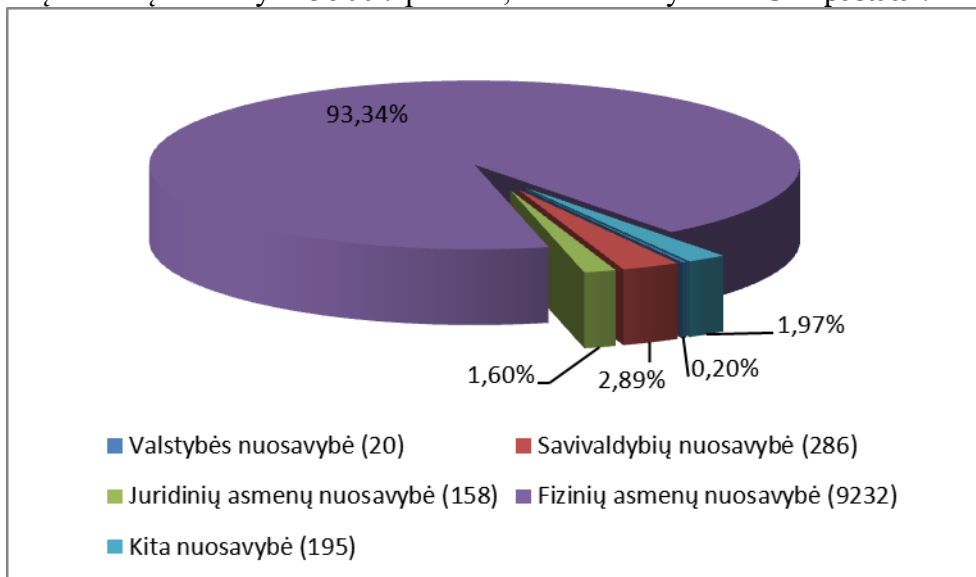
¹¹ *Ibid.*

patalpos), administracinės paskirties patalpos – 0,38 % (37 patalpos), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpos – 1,21 % (119 patalpų), gamybos, sandėliavimo transportavimo ir garažų paskirties patalpos – 15,76 % (1551 patalpa), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 0,08 % (8 patalpos), gydymo paskirties patalpos – 0,21 % (21 patalpa), pagalbinio ūkio paskirties – 8,18 % (805 patalpos).



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

Pastatų pasiskirstymas Plungės rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę į juos yra toks: valstybės nuosavybė – 213 pastatų, savivaldybių nuosavybė – 207 pastatai, juridinių asmenų nuosavybė 1 560 pastatų, fizinių asmenų nuosavybė 38 997 pastatai, kita nuosavybė – 1 347 pastatai.



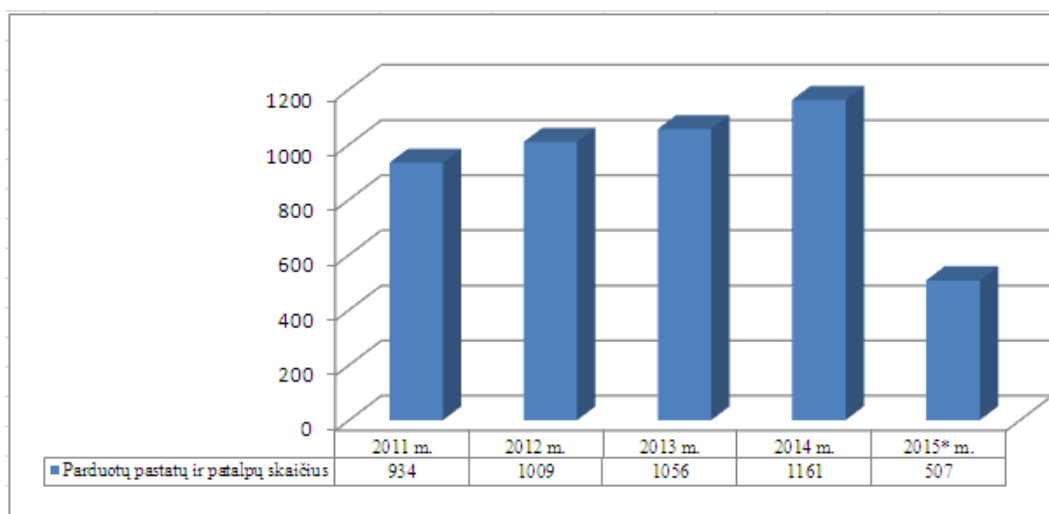
2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Plungės r. savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹³

¹² Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010–2015.

¹³ *Ibid.*

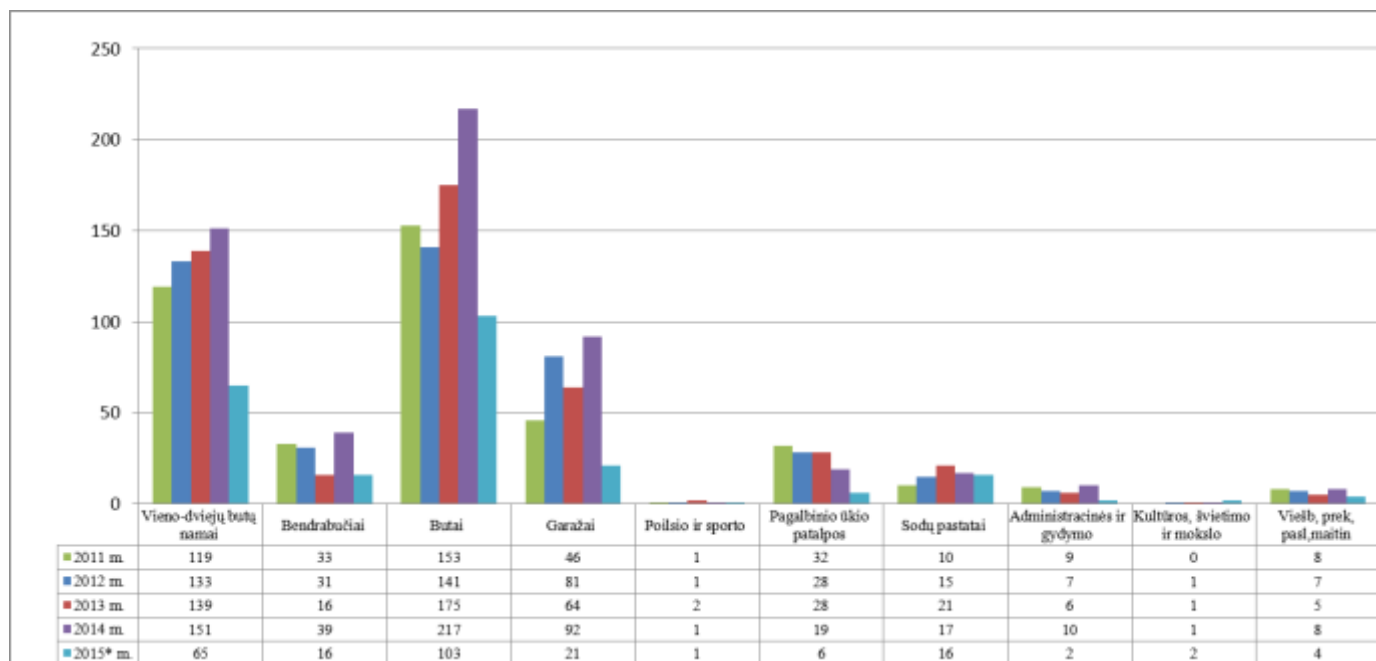
Patalpų pasiskirstymas Plungės rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę į jas yra toks: valstybės nuosavybė – 20 patalpų, savivaldybių nuosavybė – 286 patalpos, juridinių asmenų nuosavybė – 158 patalpos, fizinių asmenų nuosavybė – 9 232 patalpos, kita nuosavybė – 195 patalpos.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.2.7 pav. 2011–2015* m. Plungės r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁴

Plungės rajono savivaldybėje 2011–2014 metais pastebimas pastatų ir patalpų pirkimo-pardavimo sandorių skaičiaus didėjimas nuo 934 iki 1161, t. y. 24 %. 2015 metais, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruoti 507 nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoriai, t. y. apie 44 % 2014 metais įregistruotų tokio turto pirkimo-pardavimo sandorių.



2.2.8 pav. 2011–2015* m. Plungės r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁵

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2011–2015* m. Plungės r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų.

¹⁴ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonės registrų centras*. Vilnius, 2015.

¹⁵ *Ibid*

Plungės rajono savivaldybėje per 2011 – 2014 metus įvyko 4160 nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių, aktyviausia šiuo laikotarpiu buvo butų, vieno-dviejų butų namų, garažų bei pagalbinio ūkio patalpų rinka. 2014 metais beveik visų paskirčių nekilnojamojo turto, išskyrus sodų pastatų, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio patalpų paskirties turtą, rinka buvo pati aktyviausia – 1164 sandorių per metus, t. y. 28 % analizuojamo laikotarpio sandorių. Mažiausias nekilnojamojo turto sandorių skaičius analizuojamu laikotarpiu buvo 2011 metais – 934 sandoriai, t. y. 22 % 2011 – 2014 metų laikotarpio sandorių. Analizuojant sandorius, kur buvo pirktas-parduotas tik vienas nekilnojamojo turto objektas, kiekvienais analizuojamo laikotarpio metais buvo aktyviausia butų rinka. 2011 – 2014 metais pasyviausia buvo kultūros, švietimo ir mokslo paskirties nekilnojamojo turto rinka. Per visą analizuojamą 2011 – 2014 laikotarpį buvo pirkti-parduoti tik 3 kultūros, švietimo ir mokslo paskirties objektai – po 1 objektą 2012, 2013 ir 2014 metais, 2011 metais nebuvo nė vieno tokio turto pirkimo-pardavimo sandorio. 2015 sausio – liepos mėnesiais buvo pirkti-parduoti net 2 šios turto paskirties objektai, kas rodo šios paskirties turto rinkos suaktyvėjimą. Taip pat mažas pirkimo-pardavimo sandorių skaičius analizuojamu laikotarpiu yra poilsio ir sporto paskirties objektų – 5, t. y. 0,1 % 2011 – 2014 metų laikotarpio sandorių. Dideliu aktyvumu nepasizymėjo administracinės ir gydymo (32 sandoriai, t. y. 0,8 % 2011 – 2014 metų laikotarpio sandorių) bei viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo (28 sandoriai, t. y. 0,7 % 2011 – 2014 metų laikotarpio sandorių) paskirties nekilnojamojo turto rinka. Sodų pastatai rinkoje darosi vis paklausesni, šios paskirties objektų sandorių skaičius pagal metus atitinkamai sudaro: 16 % 2011 metais, 24 % 2012 metais, 33 % 2013 metais, 27 % 2014 metais, visų analizuojamo laikotarpio šios paskirties pirkimo-pardavimo sandorių skaičiaus. Labai tikėtina, kad sodų pastatų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius 2015 metais viršys 2011, 2012, 2013 ir 2014 metų pirkimo-pardavimo sandorių metinius skaičius, nes jau per 2015 metų sausio-liepos mėnesius buvo pirktaparduota 16 sodų pastatų, t. y. 94% 2014 metais įvykusių šio turto paskirties pirkimo-pardavimo sandorių. Vidutiniškai aktyvi analizuojamu laikotarpiu buvo ir bendrabučių paskirties nekilnojamojo turto rinka, kur per 2011 – 2014 metus įvyko 119 pirkimo-pardavimo sandorių, mažiausiai sandorių buvo 2013 metais – 16, daugiausiai buvo 2014 metais – 39 sandoriai. Vieno-dviejų butų gyvenamųjų namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius 2011 – 2014 metais kasmet tolygiai didėjo ir atitinkamai sudaro: 22 % 2011 metais, 25 % 2012 metais, 26 % 2013 metais, 28 % 2014 metais, visų analizuojamo laikotarpio šios paskirties pirkimo-pardavimo sandorių skaičiaus. 2015 metų sausio-liepos mėnesiais buvo pirkti-parduoti 65 vieno-dviejų butų gyvenamieji namai, todėl galima daryti prielaidą, kad šios turto paskirties pirkimo-pardavimo sandorių skaičius bus panašus kaip 2014 metais.

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).

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 – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos, 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.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto 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 pagalbiniai duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (4.1. pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

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

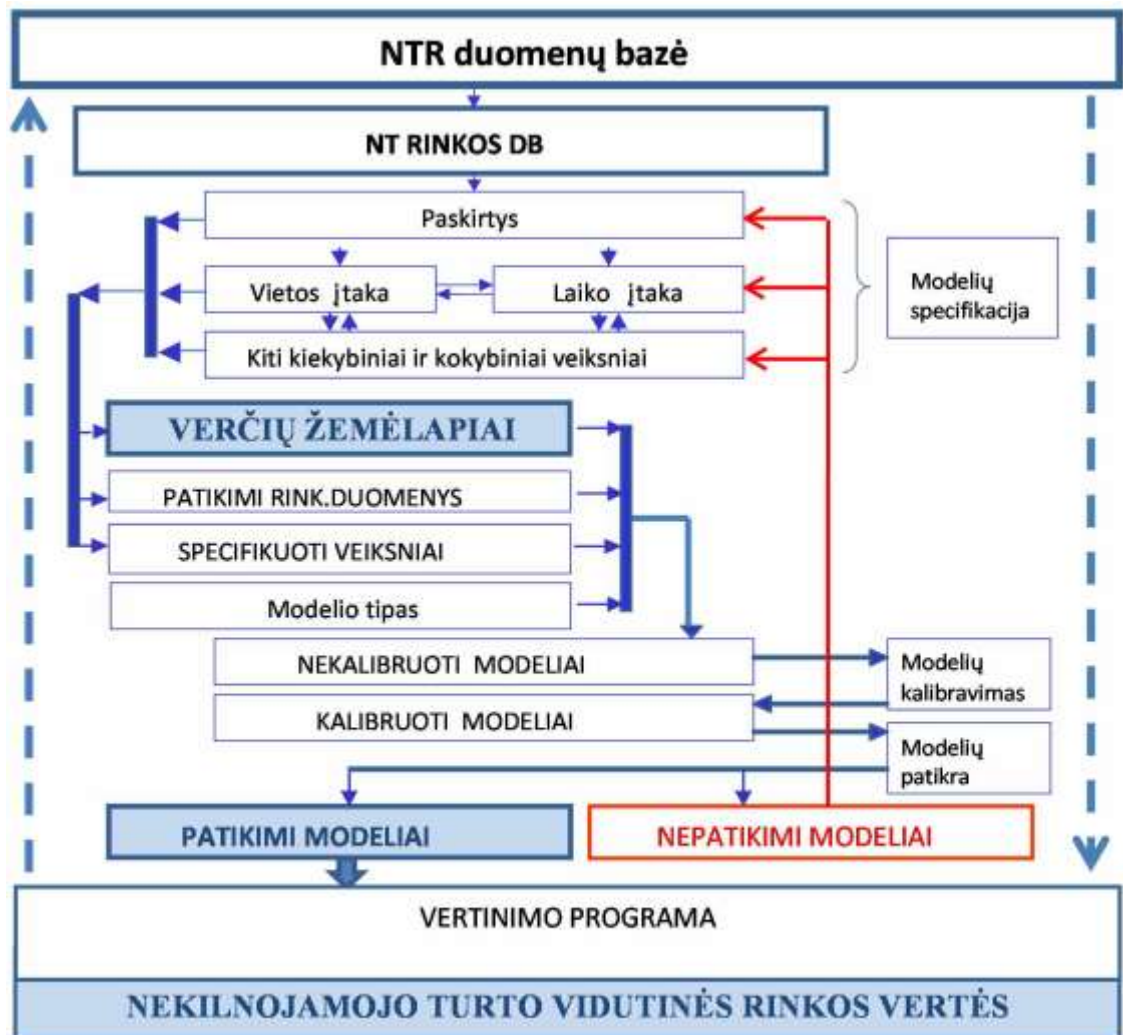
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko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

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

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

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du

nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksmų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksmų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius.



4.1 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Adityvinis modelis.

Bendra adityvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$,
čia S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, p – nepriklausomų kintamųjų skaičius, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Multiplikatyvinis modelis.

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

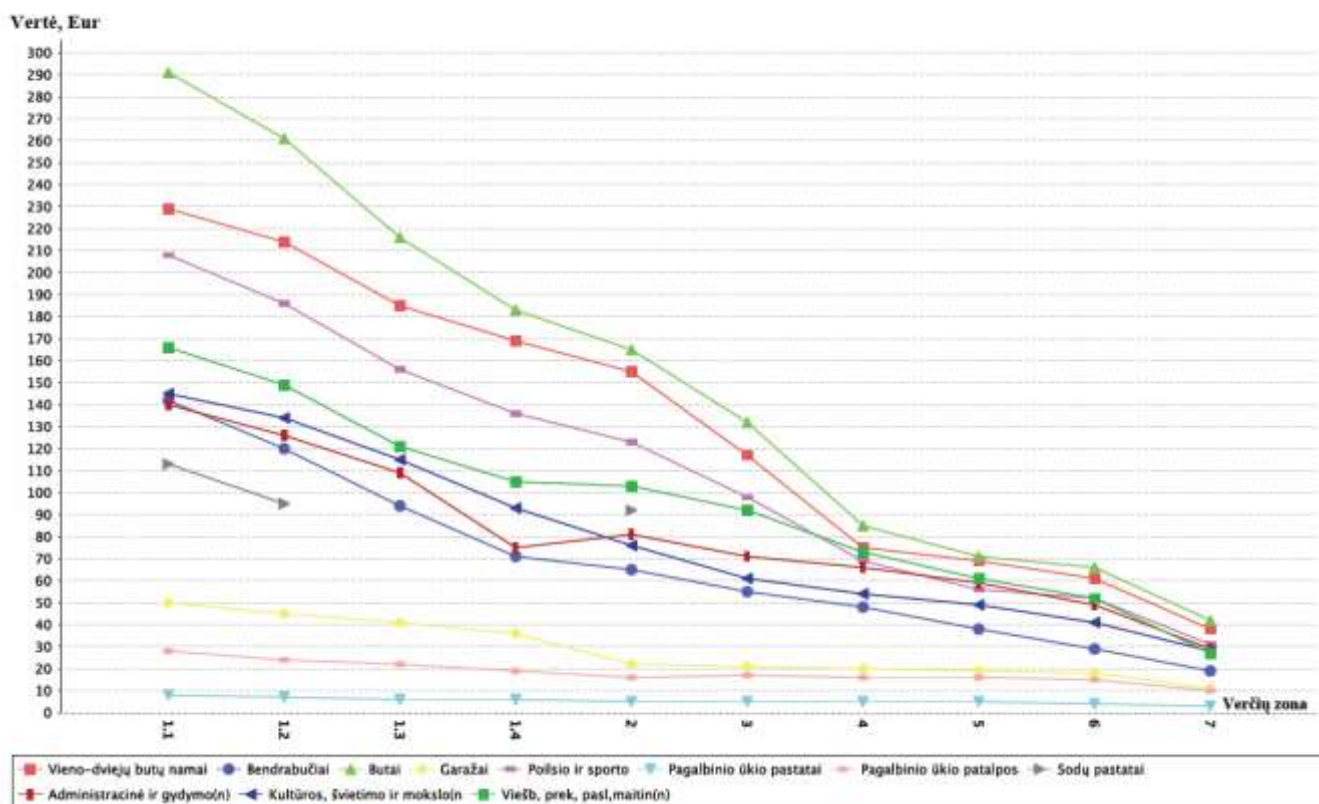
Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:
 $S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times SIEMEDŽ^{b_1} \times QSTAT^{b_2} \times b_3^{MIKR1} \times b_4^{MIKR2} \times b_5^{MIKR4}$.
Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; $SIEMEDŽ$ – 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 daigianarė 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 4.2. pav.

Plungės r. sav.

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



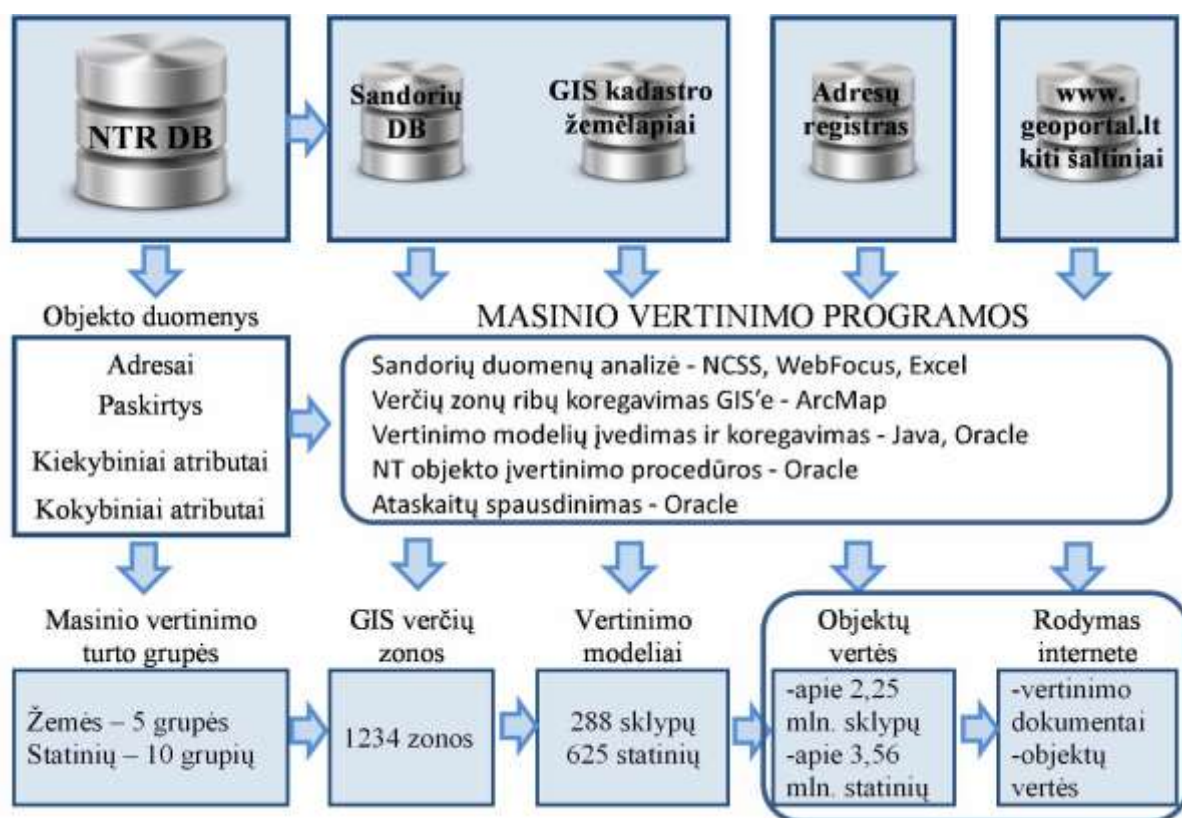
4.2. pav. Plungės rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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. Plungės r. savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“. Modelius ir nekilnojamojo turto verčių zonas sieja zonų numeriai.

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos

sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 4.3 paveiksle.



4.3. pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

4.2. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai :

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

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

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

čia	KLP	– pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo 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.

Plungės rajono 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.

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

4.3.2. Zonų aprašymas

35. Plungės r. savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
35.1	Plungės m.
35.1.1	Centrinė miesto dalis, apribota Stoties g.; Dariaus ir Girėno g. su jai priklausančiais statiniais iki Stoties g.; P. Genio, Kranto, Vandentiekio, Laisvės, A. Jucio g. su joms priklausančiais statiniais; J. Tumo-Vaižganto g. su jai priklausančiais statiniais nuo A. Jucio g. sankryžos iki Gandingos g.; Gandingos g. su jai priklausančiais statiniais; Babrungo upės užtvanka; Birutės g. su jai priklausančiais statiniais iki Stoties g. sankryžos.
35.1.2	Visa likusi miesto dalis, kuri neįeina į 35.1.1, 35.1.3 ir 35.1.4 zonas.
35.1.3	Pramoninis miesto rajonas, apribotas Birutės g. su jai priklausančiais statiniais nuo Stoties g. sankryžos iki vakarinės miesto ribos; vakarine miesto riba; Lentpjūvės g. su jai priklausančiais statiniais; Dariaus ir Girėno g. nuo Stoties g. iki Lentpjūvės g.; Stoties g.
35.1.4	Rytinė miesto dalis, pietų ir rytų pusėje apribota Babrungo upe, vakarų pusėje - krašto keliu Mažeikiai–Tauragė, šiaurės pusėje – geležinkelio bėgiais: Ateities g. Nr. 1-18, Paparčių g., Pienių g., Smilgų g., Pakrantės g.
35.2	Nausodžio seniūnijos Varkalių k., Kalniškių k., Kaušėnų k., Prūsalių k., Macenių k., Nausodžio k., Noriškių k.; Babrungo seniūnijos Lieplaukalės k., Babrungo k., Glaudžių k., Jovaišiškės k., Užlieknio k., Pakerų k., Truikių k., Jodėnų k., Didvyčių k., Ruolaičių k.; Stalgėnų seniūnijos Milašaičių k.; Šateikių seniūnijos Alksnėnų k.
35.3	Grigaičių k., Stirbaičių k., Beržoro k., Platelių k., Platelių mstl., Medsėdžių k., Užpelkių k., Paežerės Rūdaičių k., Virkšų k., Paplatelės k., Plokščių k., Pamedinčių k.
35.4	Kulių mstl.
35.5	Alsėdžių mstl.
35.6	Žemaičių Kalvarijos mstl.
35.7	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.

Plungės rajono savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 10 verčių zonos.

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

Plungės rajono savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 10 verčių zonos.

35.1.1. zona, centrinė Plungės miesto dalis, išskirta į atskirą zoną. Joje aukštą žemės vertę nulėmė istoriškai suformuotas miesto centras, gražus miesto parkas su išlikusiu dvaru, esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, bažnyčia, kultūros ir kiti socialiniai objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Centro zona gana didelė, kadangi koncentruoto traukos centro čia nėra – paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai didelėje teritorijoje. Šioje zonoje esančių nekilnojamojo turto objektų rinkos kaina yra didžiausia, ypač komercinės paskirties objektų – kaip žemės, taip ir statinių. Šioje zonoje beveik nėra laisvų žemės sklypų, visa žemė užstatyta statiniais. Parduoatų žemės sklypų šioje zonoje nėra daug. kainų lygis čia yra didžiausias lyginant su gretimų teritorijų kainų lygiu, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

35.1.3. zona, Plungės miesto dalis, kurioje sukoncentruoti gamybiniai – pramoniniai (UAB „Linų audiniai“, UAB „Plungės grūdai“, krabų lazdelių įmonė, UAB „Plungės šaltis“, UAB „Sidona“, UAB „VVARFF–ADAKRIS“, UAB „Minija“, UAB „Plungės Jonis“ ir t.t), įvairių įmonių administraciniai ir didmeninės prekybos statybinėmis medžiagomis, kuru ir t.t. objektai. Per šią zoną eina geležinkelis, čia yra miesto geležinkelio ir autobusų stotys. Plungės mieste dėl gamybos apimčių sumažėjimo, įmonių bankrotų, pramonė vystosi nesparčiai, todėl pramoninės paskirties žemė, kaip ir kitų paskirčių žemė, šioje zonoje neturi didelės paklausos. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis negu kitose miesto dalyse, t.y. zonose 35.1.1. ir 35.1.2., todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

35.1.4. naujai sukurta, rytinė zona, už krašto kelio Mažeikiai–Tauragė labiausiai į rytus nutolusi Plungės miesto dalis, iš visų pusių turinti nekontingentes ribas, pietų ir rytų pusėse apribota Babrungo upe, vakarų pusėje – krašto keliu Mažeikiai – Tauragė, šiaurės pusėje – geležinkelio bėgiais, t.y. vėliausiai prie miesto prijungta nedidelė kaimiškos teritorijos dalis, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, su galimybe perspektyvoje keisti žemės sklypų paskirtį į gyvenamųjų teritorijų. Tai zona, kurios vertę apsprendžia įvairūs ir skirtingi faktoriai: nelabai patogus privažiavimas (žvyruota Ateities gatvė, einančia šalia geležinkelio bėgių), nėra jokių miesto komunikacijų, tačiau patrauklus gamtovaizdis – pietiniu ir rytiniu zonos perimetru teka Babrungo upė. Šioje zonoje yra tik gyvenamųjų teritorijų ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Šios verčių zonos sukūrimą įtakojo ekonominio sunkmečio metu, sustojus naujoms statyboms, pasikeitusi nekilnojamojo turto rinkos situacija bei perspektyva aprūpinti šią miesto dalį komunikacijomis. Šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra žemiausias mieste.

35.1.2. zonai priskirta visa likusi Plungės miesto teritorija, kuri nepriskirta centrinei, rytinei ir pramoninei zonoms ir yra išsidėsčiusi aplinkui centrinę miesto zoną ir dalinai įsiterpusi tarp pramoninės, rytinės ir centrinės zonų. Tai zona, apimanti individualių namų rajonus, kapines, švietimo įstaigas, miesto ligoninę, privačias gydymo įstaigas, taip pat daugiabučių ir individualių gyvenamųjų namų mikrorajonus. Zonoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje, bet dėl ramios aplinkos ir patogaus susisiekimo su kitais rajonais, ypač su miesto centru, joje nekilnojamas turtas turi paklausą. Į šią zoną įeina teritorija, užstatyta naujaisiais (palyginti su kitomis zonomis) daugiabučiais ir individualiais gyvenamaisiais namais. Pramonės objektų šioje zonoje beveik nėra, daugiausiai vykdoma tik smulki gamybinė veikla. Šioje zonoje nėra daug laisvų žemės sklypų, didesnė dalis žemės užstatyta statiniais, įvykusių žemės sandorių šioje zonoje taip pat nėra labai daug, tačiau daugiau nei kitose miesto zonose (daugiausia namų valdų žemės sandorių). Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje (zonoje 35.1.1.), tačiau didesnis nei pramonės zonoje 35.1.3. ir rytinėje zonoje 35.1.4., todėl sudaro atskirą 35.1.2. žemės verčių zoną.

35.2. zona apima Babrungo k., Gludžių k., Jovaišiškės k., Kalniškių k., Kaušėnų k., Lieplaukalės k., Macenių k., Milašaičių k., Nausodžio k., Noriškių k., Pakėrų k., Prūsalių k., Truikių k., Užlieknio k., Varkalių k., kurie yra išsidėstę aplinkui Plungės miestą. Šiuose kaimuose yra Plungės mieste dirbančių žmonių namų valdos, žemės ūkio paskirties žemės sklypai bei sodininkų bendrijų žemės sklypai, taip pat yra nedidelė dalis komercinės paskirties ir pramonės bei sandėliavimo paskirties žemės sklypų. Tai priemiesčio zona, rinkoje turinti didėjančią nekilnojamojo turto paklausą, kurią lemia patogus susisiekimas su miestu, miesto vandentiekio, kanalizacijos (Varkalių kaime) komunikacijos,

galimybės ateityje patogiai vystyti įvairią ūkinę –gamybinę ir smulkią komercinę veiklą, nes Plungės miesto zonose laisvų žemės sklypų yra nedaug. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainos yra didesnės negu kituose rajono miesteliuose ir kaimuose (išskyrus zoną 35.3. aplinkui Platelių ežerą), tačiau mažesnės nei Plungės mieste, todėl išskirta į atskirą žemės verčių zoną.

35.3. zona apima Grigaičių k., Stirbaičių k., Beržoro k., Platelių k., Platelių mstl., Medsėdžių k., Užpelkių k., Paežerės Rūdaičių k., Virkšų k., Paplatelės k., Plokščių k., Pamedinčių k., kurie yra Žemaitijos nacionalinio parko teritorijoje, aplinkui Platelių bei kitus šioje teritorijoje esančius ežerus. Platelių miestelyje gyvena beveik pusė Platelių seniūnijos gyventojų. Platelių miestelis yra įsikūręs Platelių ežero vakarinėje pakrantėje, Beržoro kaimas – prie Beržoro ežero, kiti zonos kaimai – prie kitų mažesnių ežerėlių bei vandens telkinių. Jie garsūs savo istorija ir patrauklūs gražiu gamtovaizdžiu. Plateliuose yra vidurinė ir meno mokykla, ambulatorija, vaistinė, mokyklos kraštotyros muziejus, Žemaitijos nacionalinio parko administracija su viešbučiu, informacinis centras, kempingas, kavinės, barai, parduotuvės, VI „Telšių regiono keliai“ Platelių kelių meistrija, girininkija, vandentiekis ir biologiniai valymo įrengimai, degalinė, prekyvietė, medžio apdirbimo įmonė. Beržoro kaimas yra dažnai lankomas dėl unikalių Kryžiaus kelio koplyčių, Beržoro bažnytelės, kapinių koplyčios ir varpinės unikalaus architektūrinio ansamblio. Šiuose kaimuose gausu agroturizmui skirtų sodybų, kurias lanko ne tik Lietuvos, bet ir užsienio turistai. Plokščių kaime, Platelių ežero pakrantėje sovietų kariškiai buvo įrengę galingą branduolinių raketų, grasinusių daugeliui Vakarų Europos valstybių, bazę. Dabar šis įrenginių kompleksas labai domina turistus ir yra gausiai lankomas. Paplatelės k. yra VI „Telšių regiono keliai“ poilsio bazė, poilsio namai „Linelis“, „Banga“ bei kitos privačios poilsiavietės ir keli kempingai.

Šios vietovės priskirtos atskirai zonai, todėl, kad nekilnojamojo turto kainos dėl gražaus gamtovaizdžio čia yra žymiai aukštesnės negu kituose gretimuose kaimuose ir miesteliuose. Taip pat ši zona ateityje turi tendenciją plėstis, nes ateityje numatoma sutvarkyti parką, atstatyti Platelių miestelyje buvusius dvaro statinius, plėsti ir tvarkyti poilsiavietes, plėtoti agroturizmą. Žemės sklypai šioje zonoje turi paklausą nekilnojamojo turto rinkoje.

35.4., 35.5. ir 35.6. šioms zonoms priskirti visi likę trys Plungės rajono savivaldybės miesteliai: Kuliai Alsėdžiai, Žem. Kalvarija. Didesnį nei kaimuose (zona 35.7.) nekilnojamojo turto kainų lygį šiose zonose lemia tai, kad šie miesteliai, tai – centrai, kuriuose sutelkti socialiniai kultūriniai ir komerciniai objektai: seniūnija, paštas, ambulatorija, mokykla, bažnyčia, parduotuvė, turgus, biblioteka ir t.t., tai – buvę kolūkių bei ūkių centrai, dabar seniūnijų centrai, kuriuose yra miesto vandentiekio ir kanalizacijos tinklai, asfaltuotos gatvės.

35.7. šiai zonai priskirti visi likę Plungės r. savivaldybės kaimai, kurie nepriskirti kitoms zonoms. Juose nekilnojamojo turto rinka yra pasyviausia ir kainos žemiausios, išskyrus žemės sklypus vaizdingose vietose.

4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio 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 patogus 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 tikimybe. Regresinė analizė yra būdas nustatyti funkciją taip, kad atstumų kvadratas nuo funkcijos iki atrinktos duomenų aibės būtų minimalus.

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ - prognozuota kaina.

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

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Plungės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto pradiniai rinkos duomenys pateikti 4.1 lentelėje yra suskirstyti pagal turto grupes ir statistinius rodiklius. Panaudoti VĮ Registrų centre įregistruoti nuo 2011-01-01 iki 2015-08-01 metų pirkimo – pardavimo sandorių duomenys.

4.1. lentelė. Plungės savivaldybės 2011-2015*¹⁶ 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	442	32	5099	434	440	345
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	544	42	4804	974	487	979
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	102	38	1590	427	349	337
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	23	47	3736	626	832	329
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	3	267	824	533	279	508
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	2	51	191	121	99	121
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	24	122	2664	884	671	748
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	237	32	511	183	102	166
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	5	64	201	138	53	152
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	92	32	717	98	81	82
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	192	115	5212	1436	991	1226

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

4.4.3. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, taikoma neįvertintų rinkos segmentų vertės 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 nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

4.4.4. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.

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:

$$NV = VP / r,$$

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

Nustatant vertinamo nekilnojamojo turto vidutines 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 pagalbinių duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidas ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

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

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

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

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

čia BP = (vid. nuomos vertė * (BnPl-PgPl*0.25)) *12;

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 % 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, %	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, %	Vald%
Einamojo remonto išlaidos, %	Remo%
Užimtumo procentas, %	Uzim%
Kapitalizavimo normos rodiklis, %	r
NT mokesčio tarifas, %	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 m²/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. Plungės r. sav. turi 10 verčių zonų. 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.

Plungės r. 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 veiksnų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

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

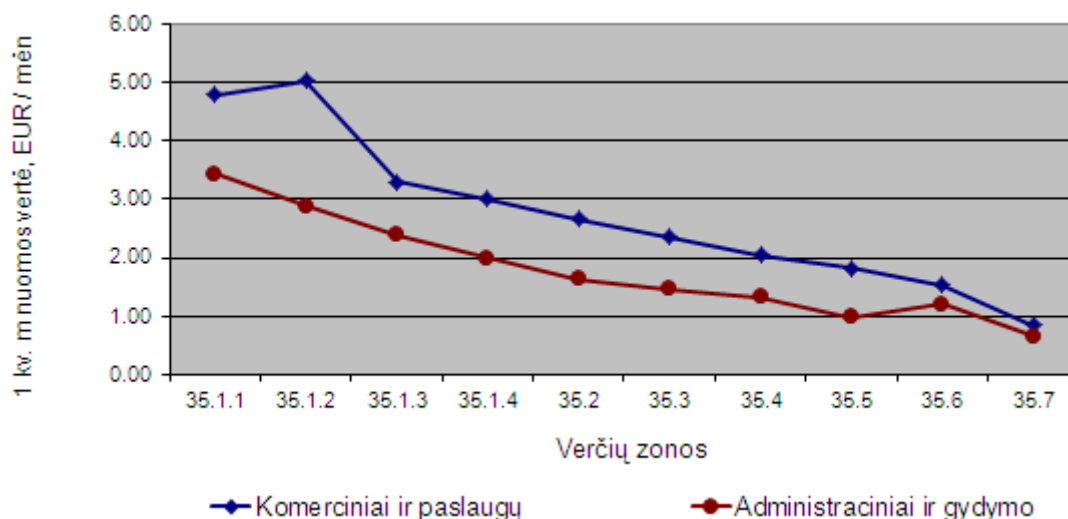
čia S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji;

b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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



5.1. pav. Plungės r. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikalioji–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur / kv. m / mėn.), apskaičiuotos pagal pagalbinius modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta

kreivė rodo Eur / kv. m / mėn. vidutinės nuomos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

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

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

5.1.4. Plungė r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Plungės r. sav. pradiniai nuomos sandorių statistiniai rodikliai

Pradinių administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
Nuomos sandorių skaičius	Minimali vnt. kaina, Eur	Maksimali vnt. kaina, Eur	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
5	1,12	5,21	2,95	1,68	3,48
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
Nuomos sandorių skaičius	Minimali vnt. kaina, Eur	Maksimali vnt. kaina, Eur	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
34	0,36	9,68	3,74	2,46	3,48

Vertinant Plungės r. sav. komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu nuomos kainos. Kai kuriose verčių zonose, trūkstant nuomos rinkos duomenų, vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiniu arba rinkos modeliavimo būdu.

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 %. Todėl, apskaičiuojant bendrąsias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomos vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomos vertė mažinama 25 %

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

čia 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas % nuo bendrųjų metinių pajamų. Plungės r. sav. nustatytas administracinės, gydymo, paslaugų ir prekybos paskirčių nuomojamų patalpų neužimtumo procentas yra 30, t.y. pajamų netekimo koeficientas yra $(1-0,30) = 0,70$, viešbučių paskirties patalpų neužimtumo procentas yra 40, t.y. pajamų netekimo koeficientas yra $(1-0,40) = 0,60$, maitinimo patalpų neužimtumo procentas yra 20, t.y. pajamų netekimo koeficientas yra $(1-0,20) = 0,80$.

5.3. 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	0,2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,2
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	4,0
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	4,0
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	3,0
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	3,0

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Plungės r. sav. tarybos 2015 m. gegužės 21 d. sprendimu Nr. T1-142 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 % nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

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

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,2% nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% 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 – 4,0 % nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

4. Einamojo remonto išlaidos – 3,0% 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 % 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 grynųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienu 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.

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 realiaja verte ir paprastai būna žemesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo 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 pagalbinių, 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.

Plungės r. sav. kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė.

5.4. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Bendra s plotas kv. m.	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	R
2015/05/28	Plungės r. sav.	Plungė	A. Vaišvilos g.	Gydymo	48,92	5000	815	16,33
2015/02/24	Plungės r. sav.	Plungė	Lentpjūvės g.	Administracinė	814,67	120605	12469	10,34
2012/12/12	Plungės r. sav.	Plungė	Salantų g.	Administracinė	96,53	12545	1662	13,24
2012/12/11	Plungės r. sav.	Plungė	Stoties g.	Administracinė	879,31	85563	11337	13,25
2012/05/31	Plungės r. sav.	Plungė	Lentpjūvės g.	Administracinė	459,29	33464	5756	17,20
2014/12/02	Rietavo sav.	Rietavas	Palangos g.	Administracinė	59,45	8522	723	8,48
2012/04/13	Rietavo sav.	Rietavas	Palangos g.	Administracinė	59,45	6598	723	10,96
2012/03/23	Rietavo sav.	Rietavas	Palangos g.	Administracinė	59,45	6598	723	10,96
2013/03/27	Telšių r. sav.	Telšiai	Respublikos g.	Administracinė	45,74	4568	757	16,57
2014/07/01	Telšių r. sav.	Telšiai	Mažeikių g.	Administracinė	174,43	31047	2617	8,42
2013/11/12	Telšių r. sav.	Telšiai	Sedos g.	Administracinė	69,17	8476	707	8,34
2013/06/13	Telšių r. sav.	Telšiai	Statybininkų g.	Administracinė	123,94	16209	1695	10,46
2013/06/13	Telšių r. sav.	Telšiai	Statybininkų g.	Administracinė	22,23	3486	366	10,50
2013/06/13	Telšių r. sav.	Telšiai	Statybininkų g.	Administracinė	91,30	12233	1280	10,46
2013/06/13	Telšių r. sav.	Telšiai	Statybininkų g.	Administracinė	31,08	4893	512	10,46
2013/06/13	Telšių r. sav.	Telšiai	Statybininkų g.	Administracinė	20,68	3242	341	10,52
2013/06/13	Telšių r. sav.	Telšiai	Statybininkų g.	Administracinė	352,09	46792	4901	10,47
								~12

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 srantai 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.

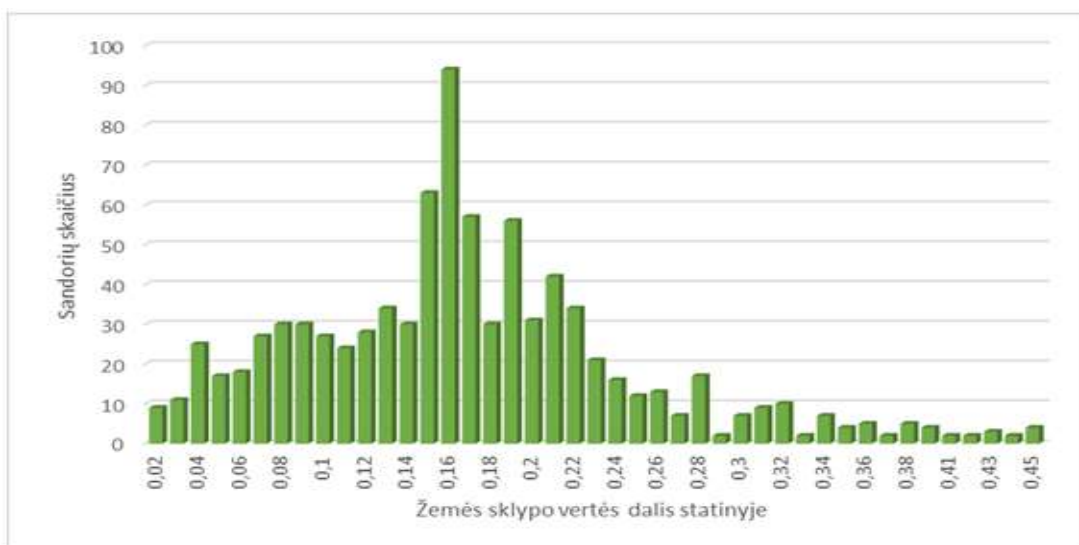
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 5.5. lentelėje:

5.5. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė	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

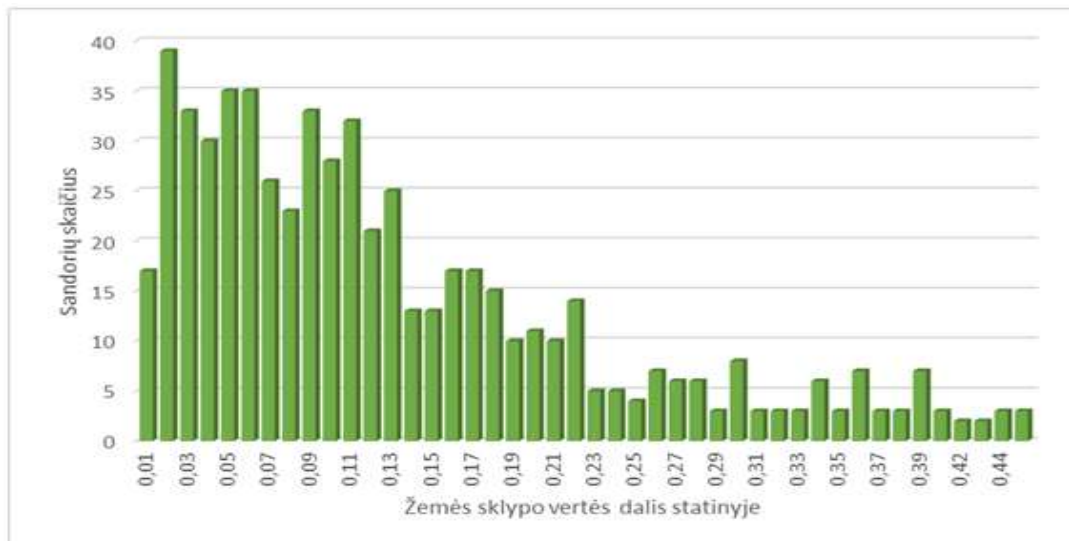
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų nekilnojamojo turto paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2. ir 5.3. pav.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

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

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



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

5.3. pav. Žemės sklypo vertės dalies 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 %.

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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 Telšių filialas, atlikdamas Plungės r. sav. nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2015 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodu. Metodo esmė yra ta, kad vertinimo metu apskaičiuota pinigų suma, gauta iš vertinamų statinių nuomos bei kapitalizavimo normos apskaičiavimo ir taikymo, parodo turto ekonominį naudingumą.

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

5.6. 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, %
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
35.1.1	74	142,98	153,56	-6.89%
35.1.2	22	129,50	124,20	4.27%
35.1.3	51	98,35	97,09	1.30%
35.2	14	82,87	72,11	14.92%
35.3	16	80,51	74,75	7.72%
35.4	4	70,20	65,80	6.68%
35.5	8	57,43	53,99	6.38%
35.6	7	61,36	70,24	-12.64%
35.7	29	28,73	30,26	-5.05%

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
35.1.1	161	210,03	218,95	-4.07%
35.1.2	28	213,68	224,67	-4.90%
35.1.3	23	132,00	137,43	-3.95%
35.2	21	140,13	142,32	-1.54%
35.3	14	114,38	123,17	-7.14%
35.4	5	98,05	109,26	-10.26%
35.5	6	81,47	96,69	-15.74%
35.6	6	60,08	72,79	-17.46%
35.7	36	36,84	43,58	-15.48%

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 projekcinėmis, nustatytomis masinio vertinimo būdu, daroma išvada, kad masinio vertinimo rezultatas, t. y. vertės nustatytos lyginamuoju metodu, yra artimesnės individualaus vertintojo nustatytomis atskirų komercinių objektų vertėms.

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

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

7. 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;

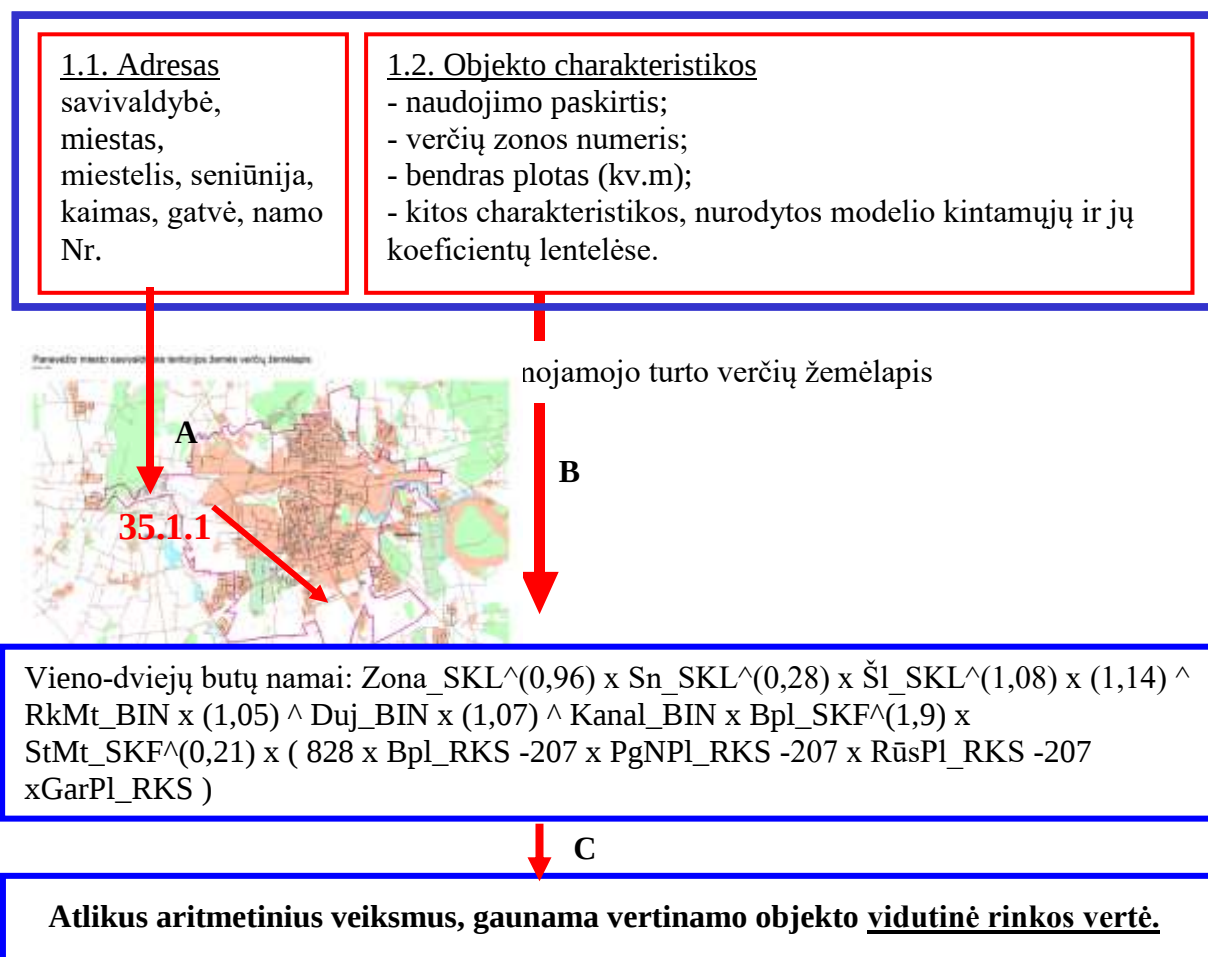
7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

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	Rūsų	Rūsų
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. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	- Plungės m., Aušros g.;
Naudojimo paskirtis	- gyvenamas namas;
Sienų medžiaga	- blokeliai;
Statybos metai	- 1965;
Šildymas	- vietinis centrinis;
Dujos	- dujos gamtinės;
Kanalizacija	- komunalinis nuotekų šalinimas;
Bendras plotas, m ²	- 88,03;
Rūšių (pusrūšių) plotas, m ²	- 43,44.

Gyvenamoji (1 buto past.) paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

VĮ Registrų centras

2015 m. masinis vertinimas

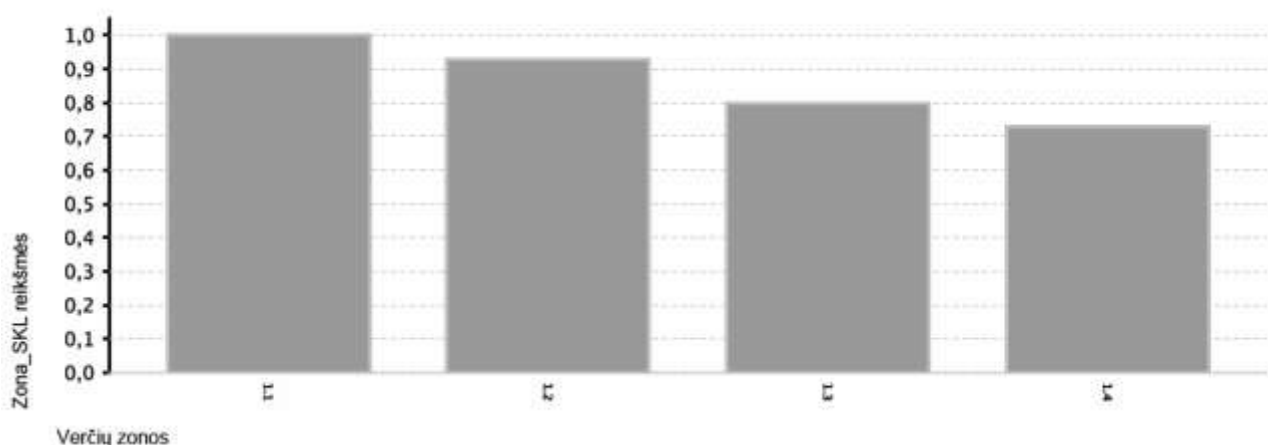
Plungės r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 12216. $Zona_SKL^{(0,96)} \times Sn_SKL^{(0,28)} \times Šl_SKL^{(1,08)} \times (1,14)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{Duj_BIN} \times (1,07)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,9)} \times StMt_SKF^{(0,21)} \times (828 \times Bpl_RKS - 207 \times PgNPI_RKS - 207 \times RūsPl_RKS - 207 \times GarPl_RKS)$

Plungės m., Aušros gatvė yra 35.1.1 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2 poskyryje „Zonų aprašymas“. Gyvenamoji (1 buto pastatų) 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: 0.28	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Kitos medžiagos	0.78	Medis su karkasu	0.62
Metalas su karkasu	0.87	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95
Plastikas su karkasu	0.6	Plytos	1.0	Rąstai	0.84
Stiklas su karkasu	0.9				

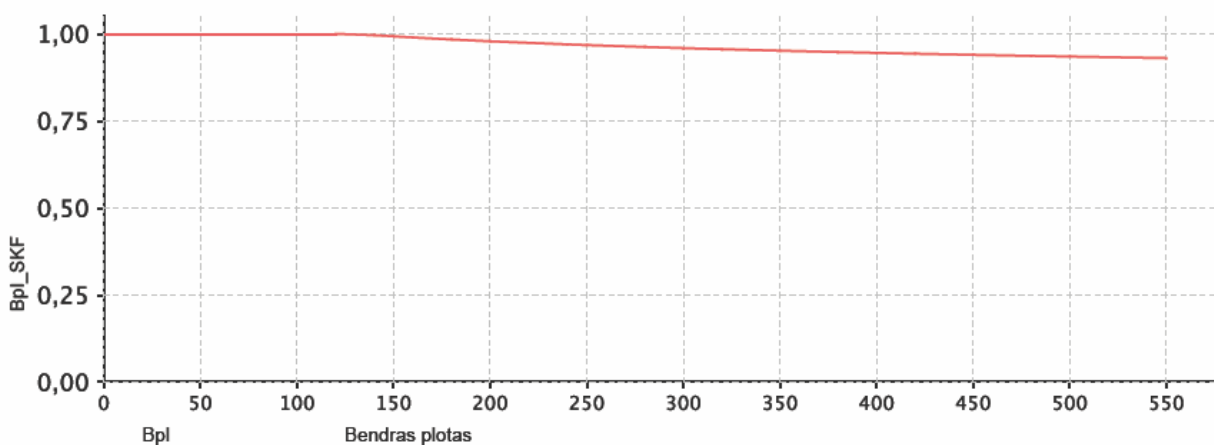
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.08	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.14	
1000-2099	1.0				

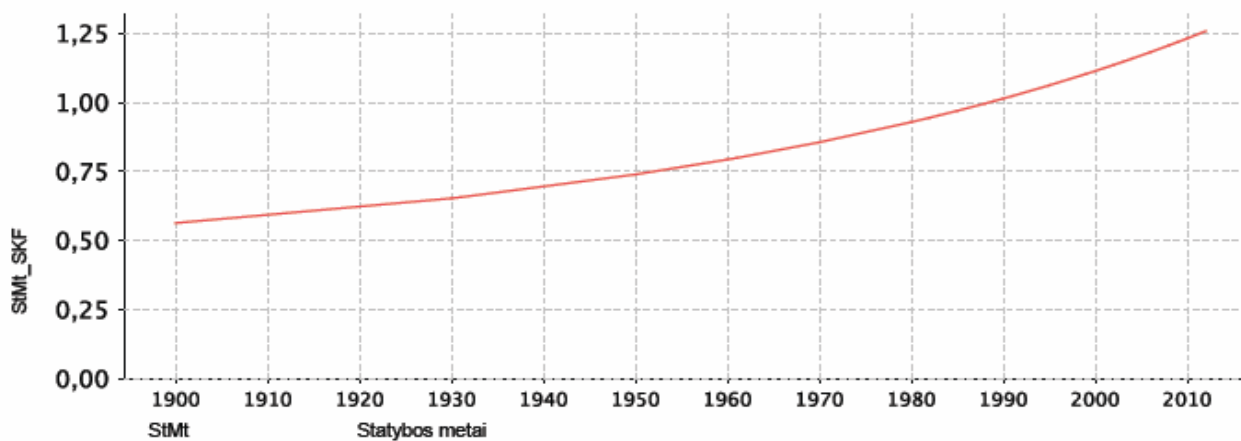
Dujos		Laipsnis: Duj_BIN		Pagrindas: 1.05	
Gamtinės	1.0	Suskystintos	1.0	Nėra	0.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.07	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.9	
----------------	--	---------	--	-----	--



Statybos metai		StMt_SKF		0.21	
----------------	--	----------	--	------	--



Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį:

$$S = 1^{(0,96)} * 1^{(0,28)} * 1,04^{(1,08)} * (1,14)^0 * (1,05)^1 * (1,07)^1 * 1^{(1,9)} * 0,84^{(0,21)} * (828 * 88,03 - 207 * 0 - 207 * 43,44 - 207 * 0).$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1 * 1 * 1,043 * 1 * 1,05 * 1,07 * 1 * 0,963 * (72\,888,84 - 8992,08) = 72102;$$

S = 72 102 euro, suapvalinus – 72 100 euro.

Išvada. Plungės m., Aušros g., gyvenamosios (1 buto pastatų) paskirties pastato, esančio 35.1.1 zonoje, 1965 metų statybos, plytų sienų, su vietiniu centriniu šildymu, komunaliniu vandentiekiu ir gamtinėmis dujomis, 88,03 kv. m bendro ploto (rūsio plotas – 43,44 kv. m), vidutinė rinkos vertė yra 72 102 Lt (20 900 Eur).

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

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

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

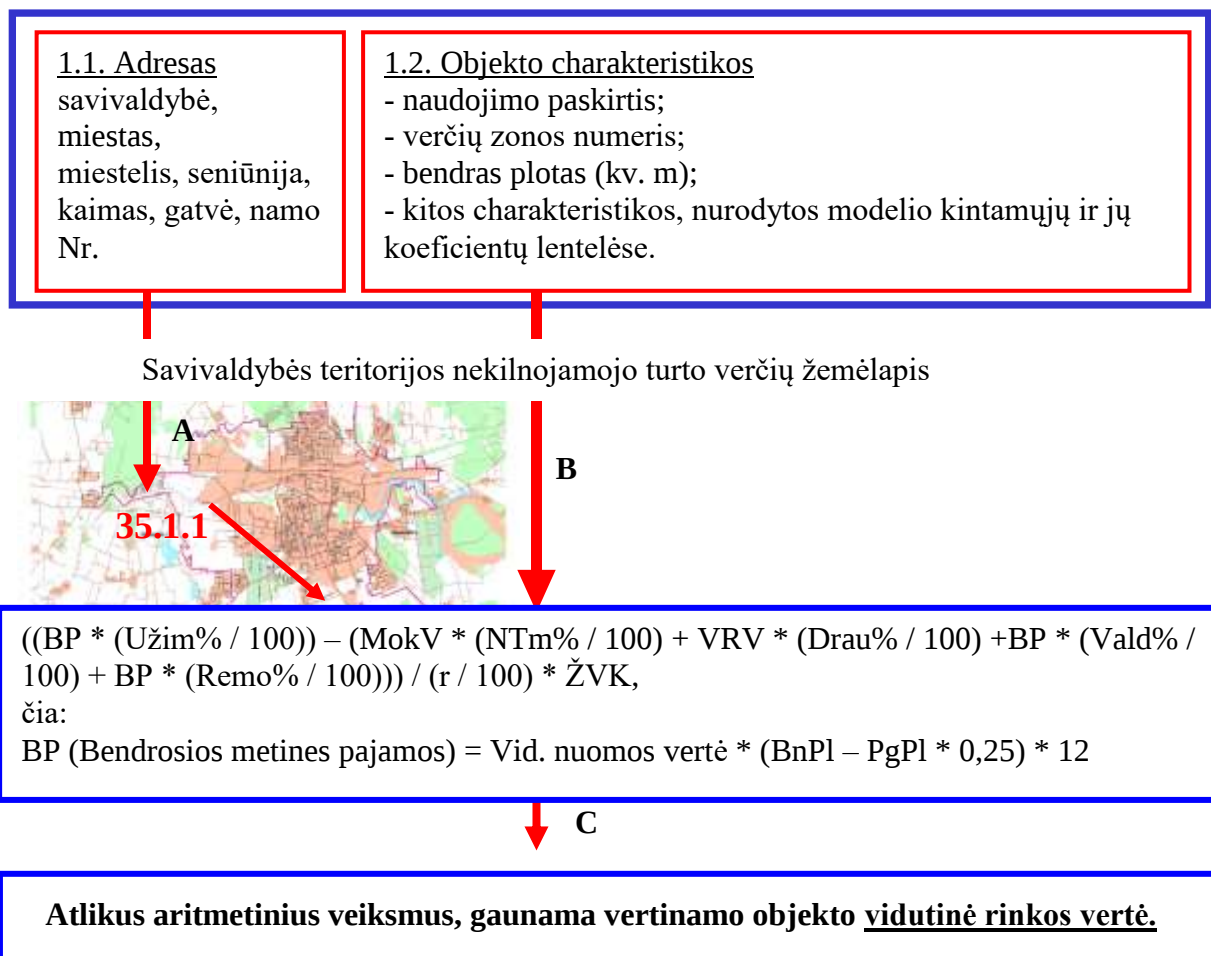
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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

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

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

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

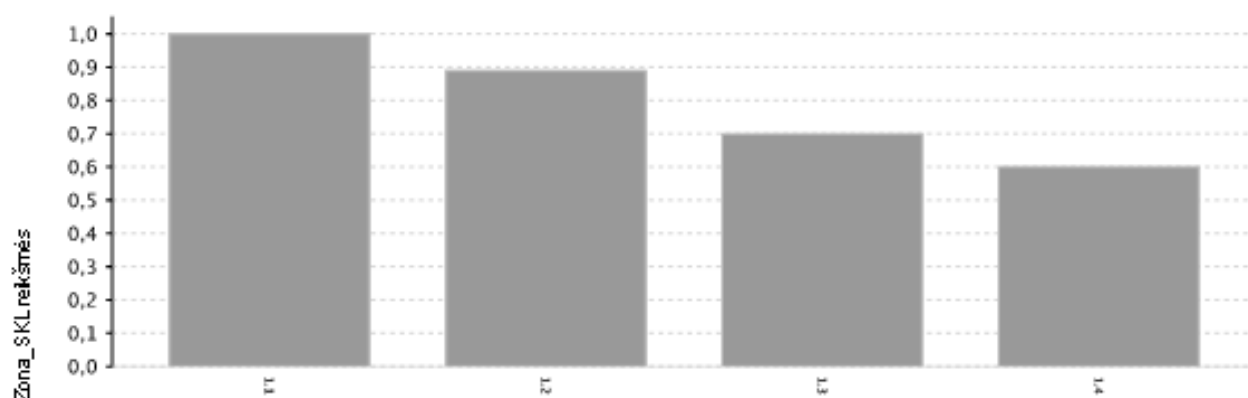
Adresas	- Vytauto g. 7, Plungė;
Zona	- 35.1.1;
Naudojimo paskirtis	- Prekybos;
Statybos metai	- 1935;
Sienos	- plytos;
Rekonstrukcijos metai	- 0;
Aukštas	-1;
Karštas vanduo	- yra;
Šildymas	- centrinis;
Kanalizacija	- miesto;
Elektra	- nėra;
Rūsys	- nėra;
Bendras plotas m ²	- 19,25;
Pagalbinis plotas m ²	- 0.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Modelis Nr.: 6473. $Zona_SKL^{(0,89)} \times Pask_SKL^{(0,14)} \times Sn_SKL^{(1,16)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(1,03)} \times (1,2)^{Auk11_BIN} \times (1,02)^{Rūs_BIN} \times (1,09)^{Kanal_BIN} \times (1,1)^{Kv_BIN} \times (1,07)^{El_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,58)} \times StMt_SKF^{(0,54)} \times 4,9$

Vytauto g. Plungės mieste yra 35.1.1 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapiu pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2. „Zonų aprašymas“. Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.14	
Maitinimo	0.95	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.16	
Alumobetonas	0.92	Asbestcementis sukarbasu	0.55	Blockai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Kitos medžiagos	0.78	Medis sukarbasu	0.62
Metalas sukarbasu	0.87	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95
Plastikas sukarbasu	0.6	Plytos	1.0	Pastai	0.84
Stiklas sukarbasu	0.9				

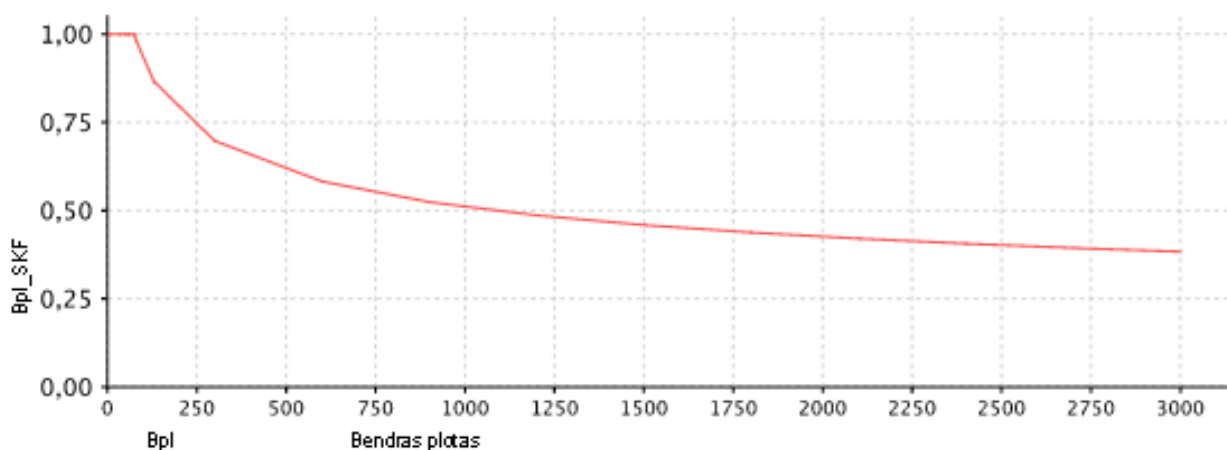
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	1.0	1-2	1.0	3-99	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.03	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

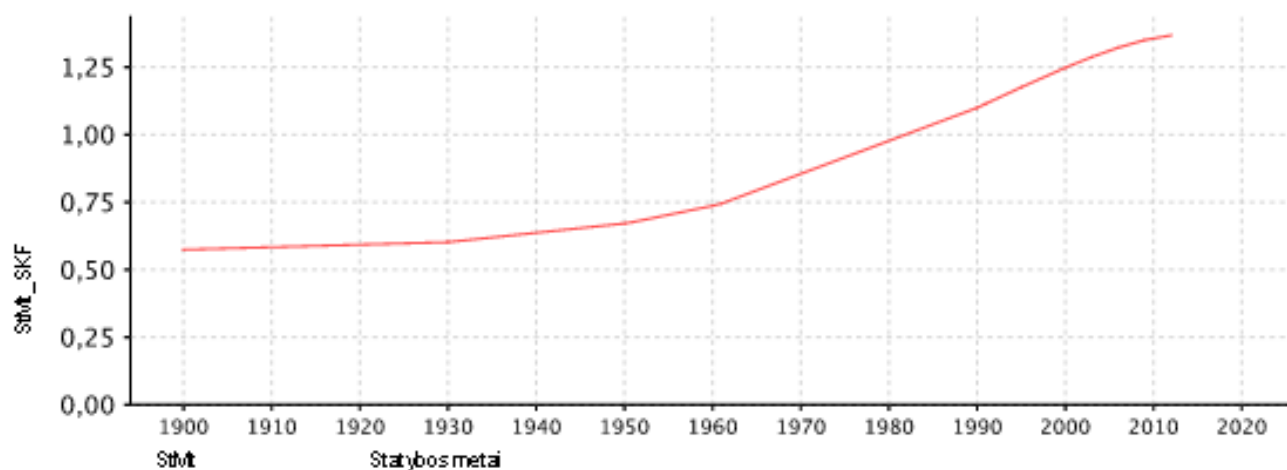
Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.2	
1-1	1.0				

Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.09	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0
Karštas vanduo		Laipsnis: Kv_BIN		Pagrindas: 1.1	
Yn	1.0	Nėra	0.0		
Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 1.07	
Yn	1.0	Nėra	0.0		
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.58	



Statybos metai	StMt_SKF	0.54
----------------	----------	------



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

$$S=1,00^{0,89} \cdot 1,00^{0,14} \cdot 1,00^{1,16} \cdot 1,00^{1,00} \cdot 1,00^{1,03} \cdot 1,20^{1,00} \cdot 1,02^{0} \cdot 1,09^{1,00} \cdot 1,10^{1} \cdot 1,07^{0,0} \cdot 1,0^{0,58} \cdot 0,61^{0,54} \cdot 4,9.$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S=1,00*1,00*1,00*1,00*1,00*1,20*1,00*1,09*1,10*1,00*1,00*0,77*4,9 = 5,3985 \text{ Eur.}$$

Plungės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė * (BnPl - PgPl * 0,25) * 12

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modeli o rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	3
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	4
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekame skaičiavimus:

$$BP= 5,3985*(19,25-0*0,25)*12 = 1247 \text{ Eur.}$$

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

$$((1247*(70/100)) - (6893* (0,5/100) + 5750* (0,2/100) + 1247* (4/100) + 1247* (3/100))) / (12/100)* 0,90 = 5547 \text{ Eur, suapvalinus – 5550 Eur.}$$

Išvada: prekybos patalpų, esančių Vytauto g. 7, Plungė, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 5550 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 Telšių rajono 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 Telšių filialas

Telšių filialo direktorius

Virginijus Sušinskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722)

Tomas Ramanauskas

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;

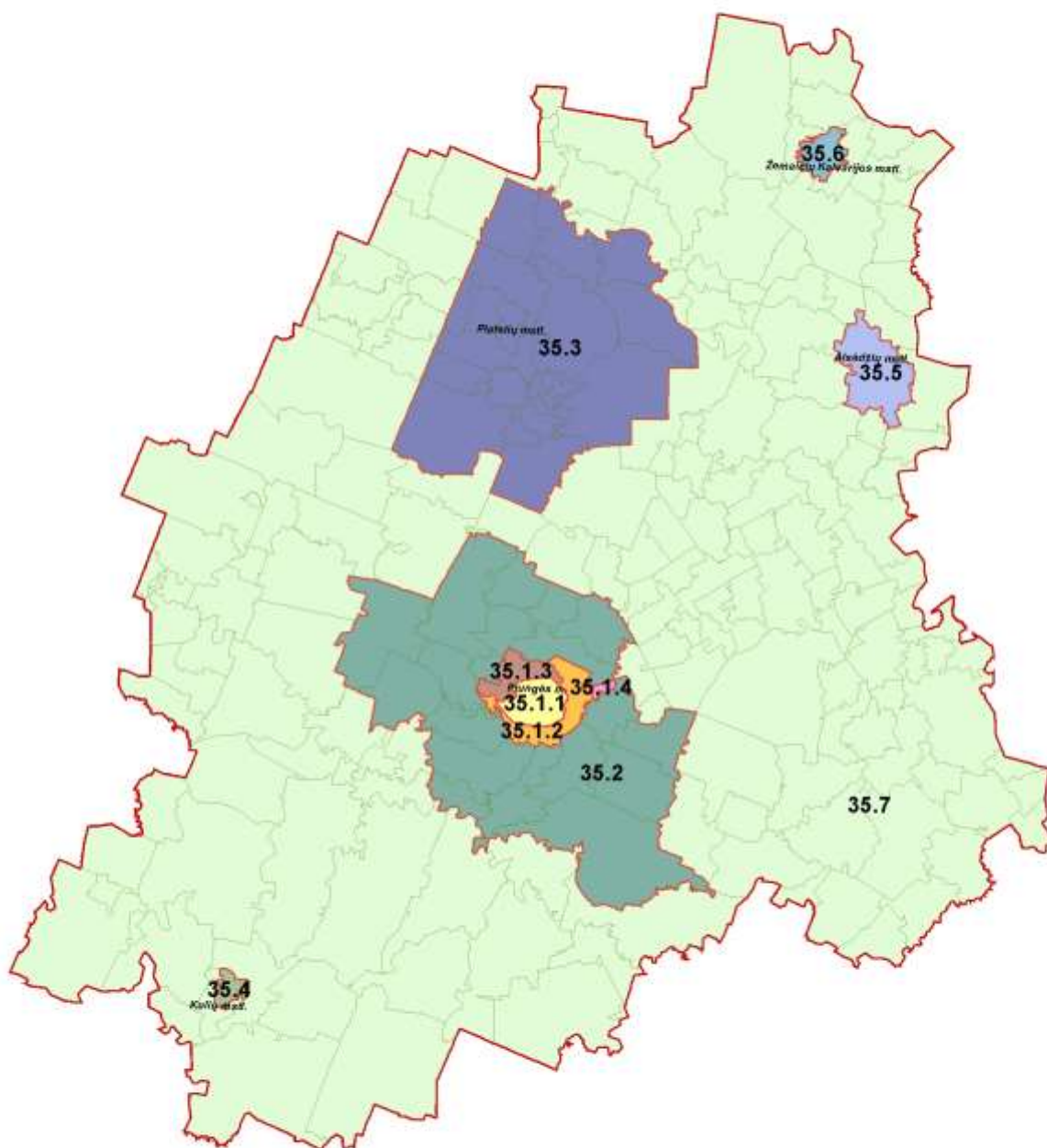
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey 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. Plungės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:160.000



Schematiciniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- 35.2 Verčių zonos Nr.
- Gyvenamosios vietovės riba
- Šaklių m. Gyvenamosios vietovės pavadinimas

RENGĖJAS:

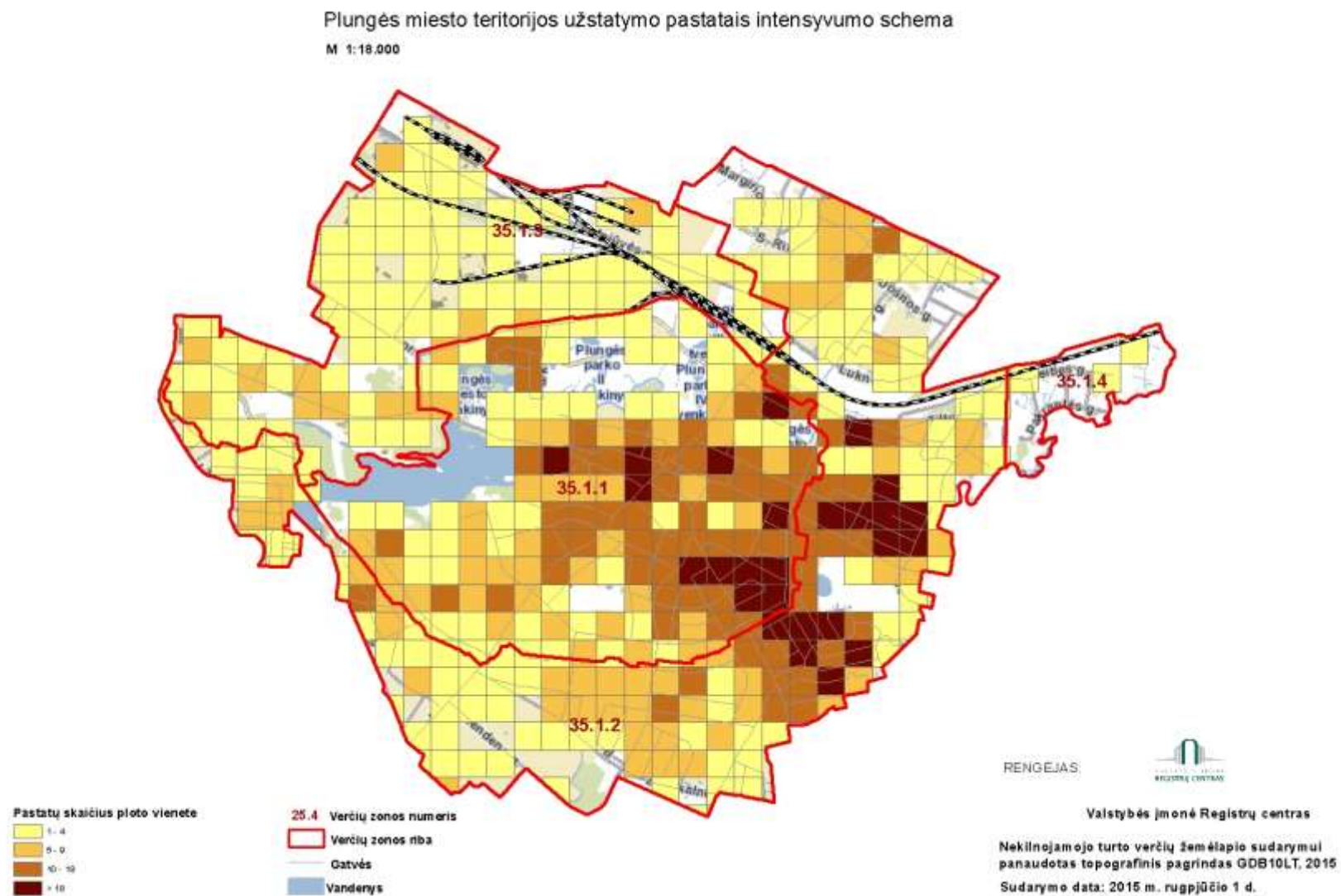


Valstybės įmone Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Plungės miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:17.000



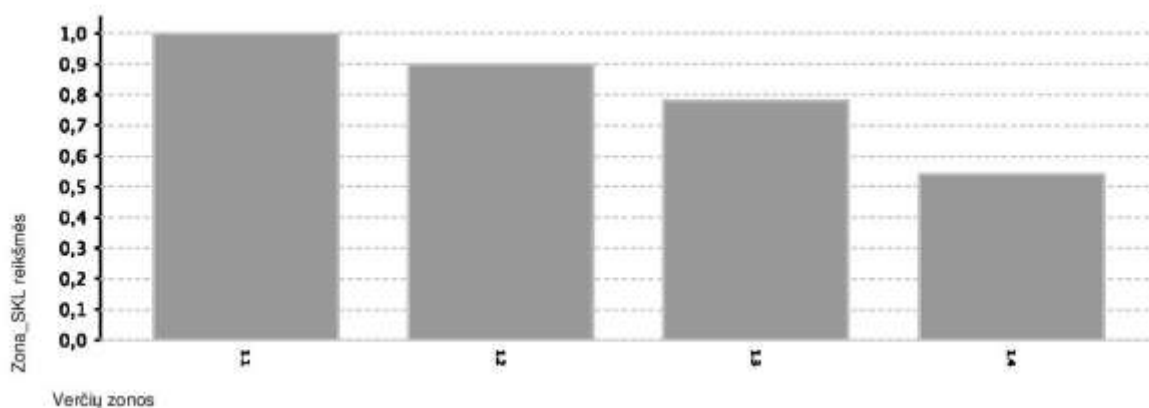
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: I3184. Zona_SKL^(1,01) x Sn_SKL^(0,56) x Šl_SKL^(1,12) x (1,08)[^] RkMt_BIN x (1,03)[^] Kanal_BIN x (1,02)[^] El_BIN x Bpl_SKF^(0,5) x StMt_SKF^(0,28) x (192 x Bpl_RKS -48 x PgPl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.56	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rastai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.12	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2099	1.0				

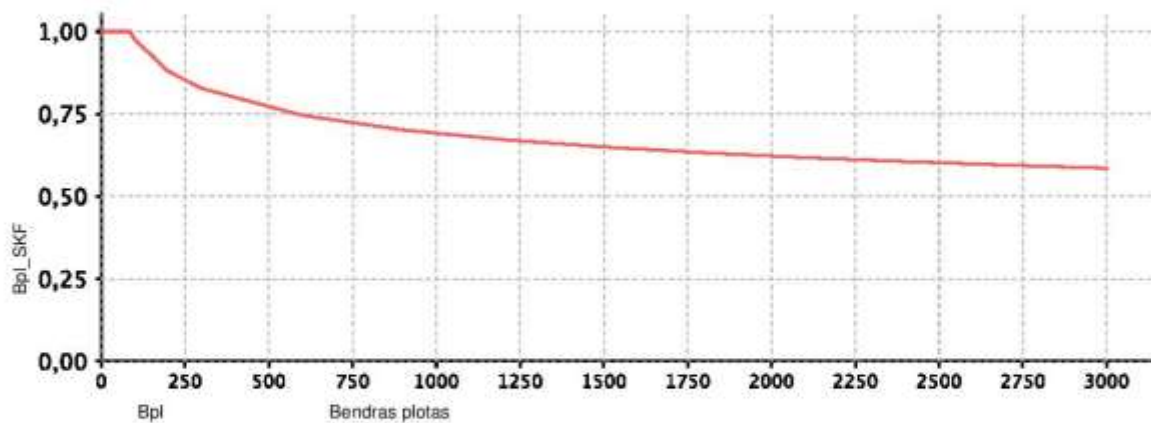
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.03	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 1.02	
Yra	1.0	Nėra	0.0		

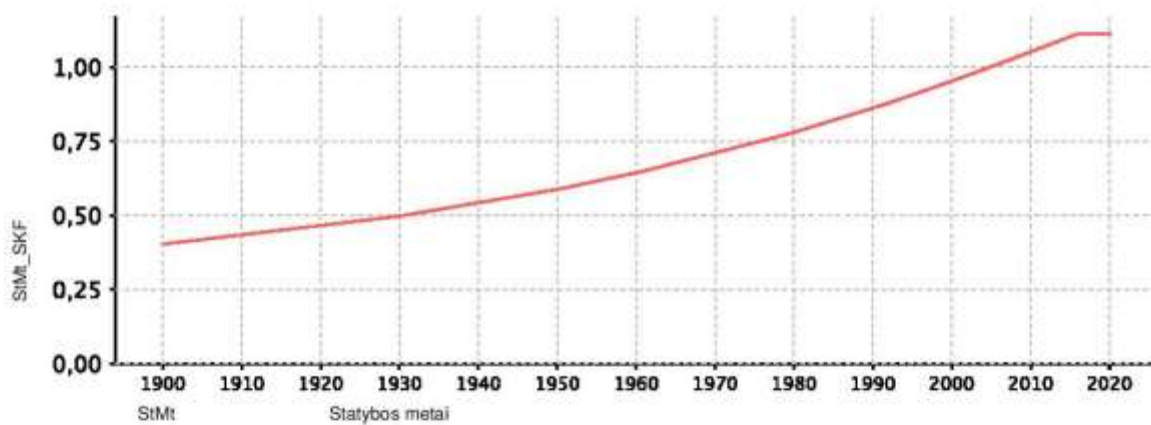
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.5	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metai	SiMt_SKF	0.28
----------------	----------	------

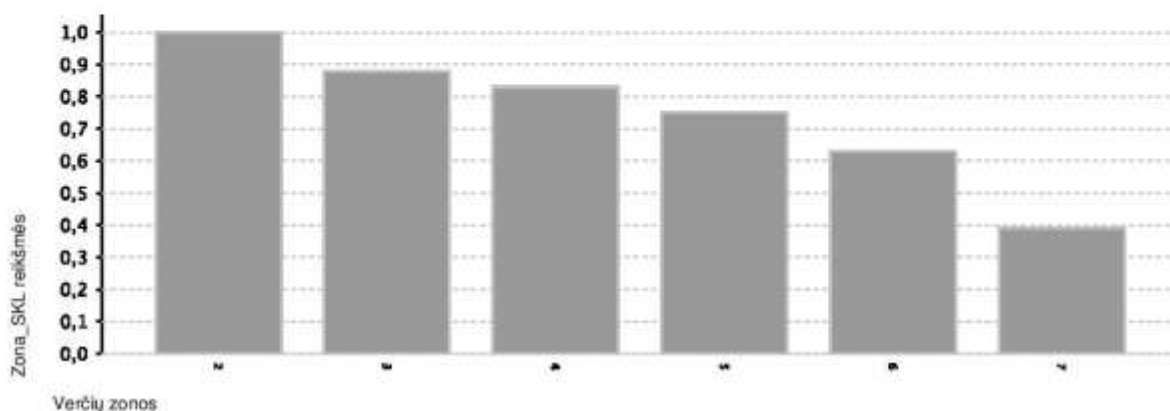


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13185. $Zona_SKL^{(1,09)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,09)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,5)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (120 \times Bpl_RKS - 30 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

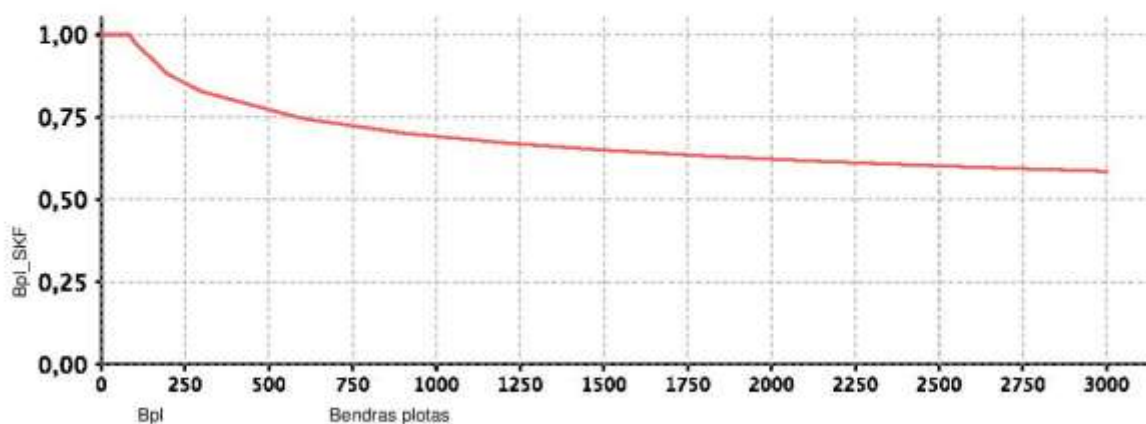


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

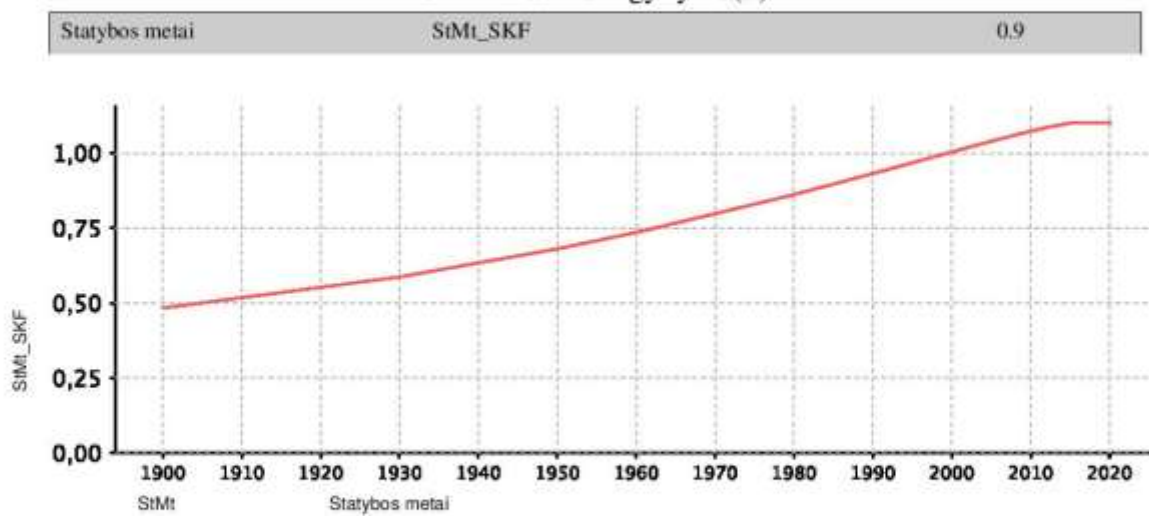
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: $RkMt_BIN$		Pagrindas: 1.09	
1000-2099	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.5	
----------------	--	------------	--	-----	--



VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

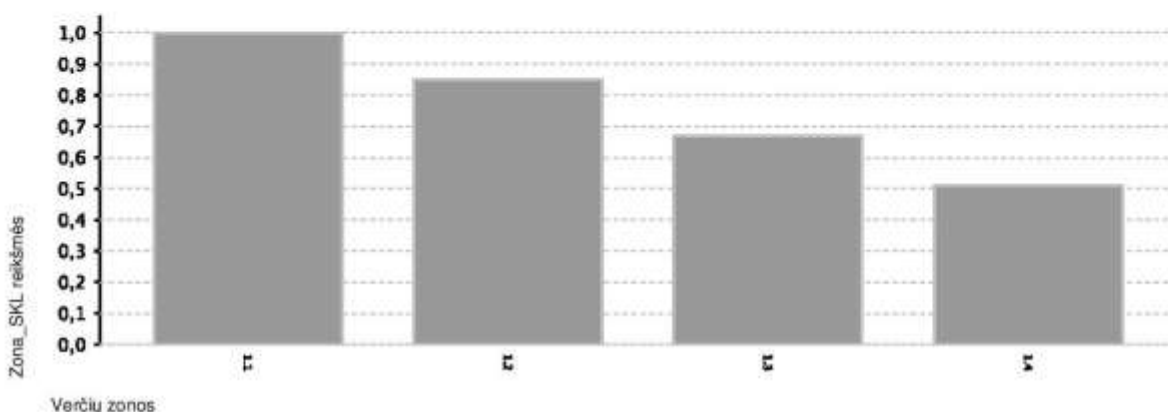
Administracinė ir gydymo(n)



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13180. Zona_SKL^(1,04) x Sn_SKL^(0,96) x Auk_SKL^(0,26) x AukSk_SKL^(0,26) x Šl_SKL^(1,14) x (1,06) ^ RkMt_BIN x (1,05) ^ Duj_BIN x Bpl_SKF^(0,7) x StMt_SKF^(0,98) x (166 x Bpl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.96	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.26	
1-1	0.91	2-2	1.0	3-3	0.95
4-4	0.91	5-5	0.88	6-6	0.84
7-7	0.8	8-8	0.77	9-9	0.77

Aukštų sk		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 0.26	
1-1	0.94	2-2	1.0	3-3	0.96
4-4	0.86	5-5	0.81	6-6	0.75
7-7	0.75	8-8	0.73	9-9	0.7

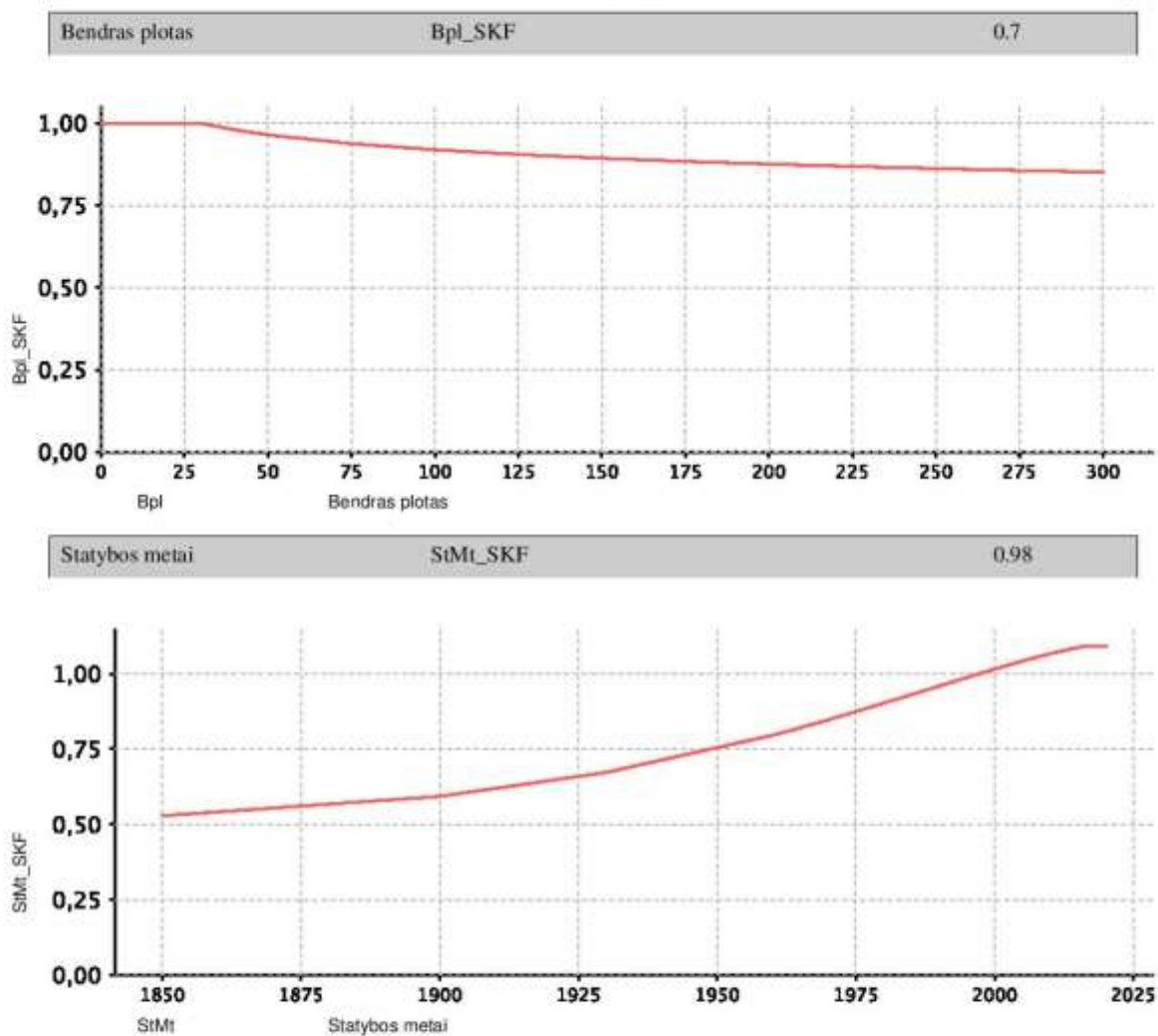
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.14	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1000-2099	1.0				

Dujos		Laipsnis: Duj_BIN		Pagrindas: 1.05	
Gaminės	1.0	Suskystintos	1.0	Nėra	0.0

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Bendrabučiai

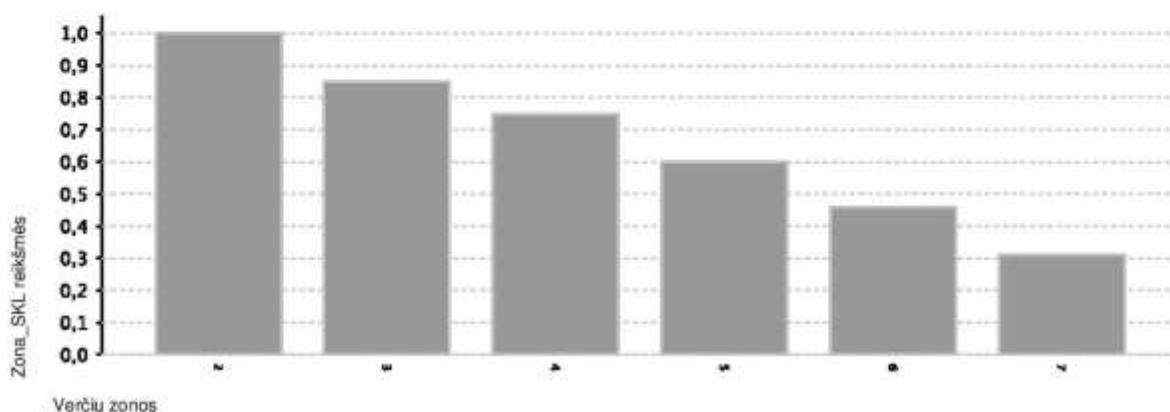


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13181. $Zona_SKL^{(1,05)} \times Sn_SKL^{(1,08)} \times Auk_SKL^{(0,28)} \times AukSk_SKL^{(0,28)} \times Šl_SKL^{(1,08)} \times (1,05)^{Rūs_BIN} \times (1,18)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,7)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (66 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.08	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.28	
1-1	0.74	2-2	0.91	3-3	1.0
4-4	0.85	5-5	0.7		

Aukštų sk		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 0.28	
1-1	0.8	2-2	1.0	3-3	0.94
4-4	0.84	5-5	0.7		

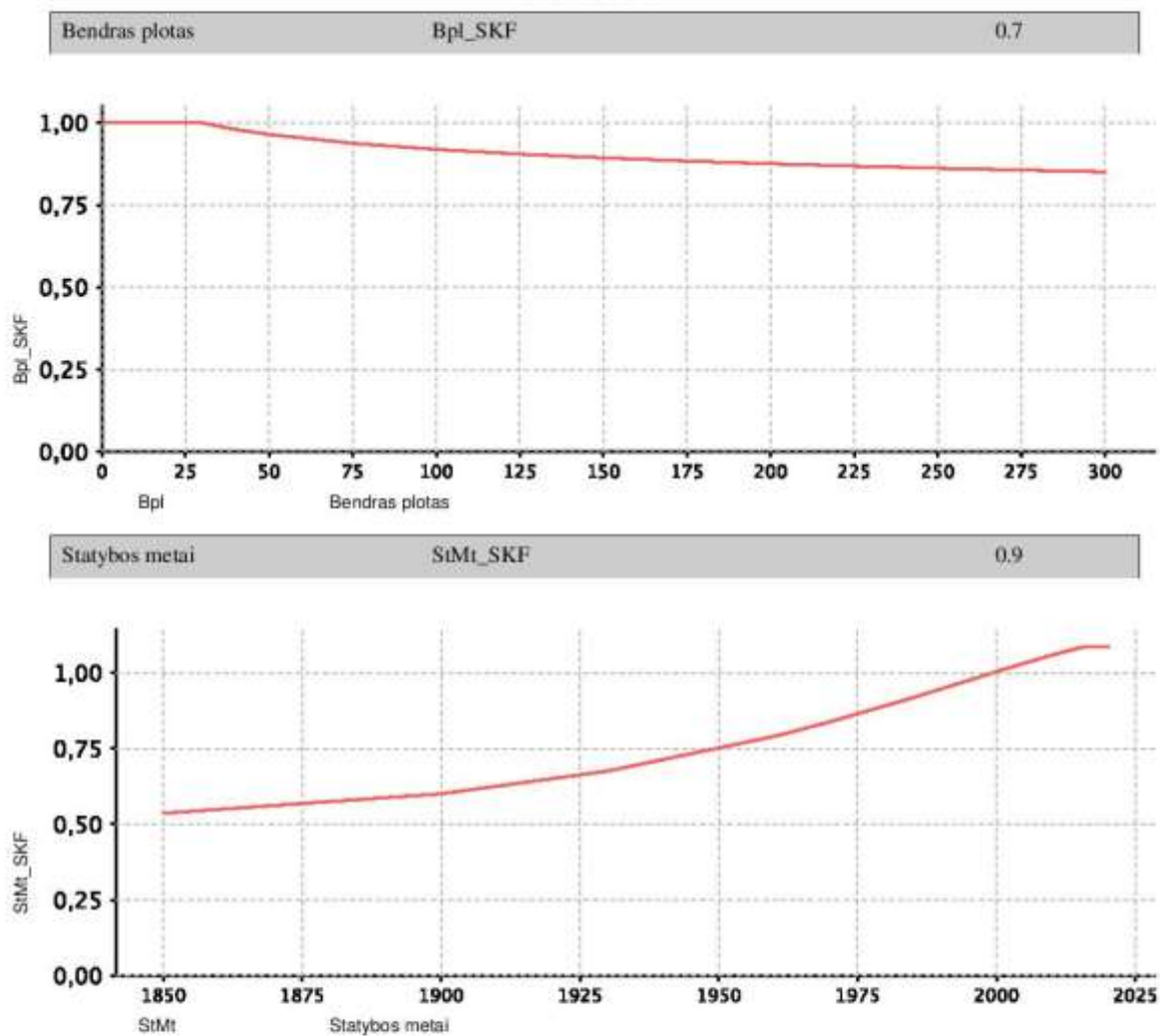
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.08	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.05	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.18	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

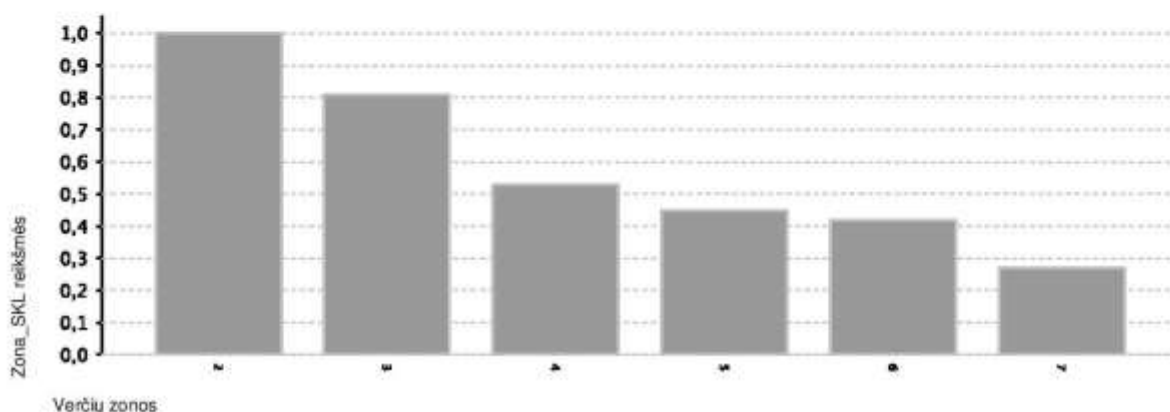
Bendrabučiai



Butai

Modelis Nr.: 13178. Zona_SKL^(1,05) x Sn_SKL^(1,08) x Auk_SKL^(0,28) x AukSk_SKL^(0,28) x Šl_SKL^(1,08) x (1,06) ^ Rūs_BIN x (1,18) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1,1) x StMt_SKF^(0,95) x (154 x Bpl_RKS -39 x PgNPI_RKS -39 x RūsPI_RKS -39 x GarPI_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.08	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.28	
1-1	0.74	2-2	0.91	3-3	1.0
4-4	0.84	5-5	0.7		

Aukštų sk		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 0.28	
1-1	0.8	2-2	1.0	3-3	0.94
4-4	0.84	5-5	0.7		

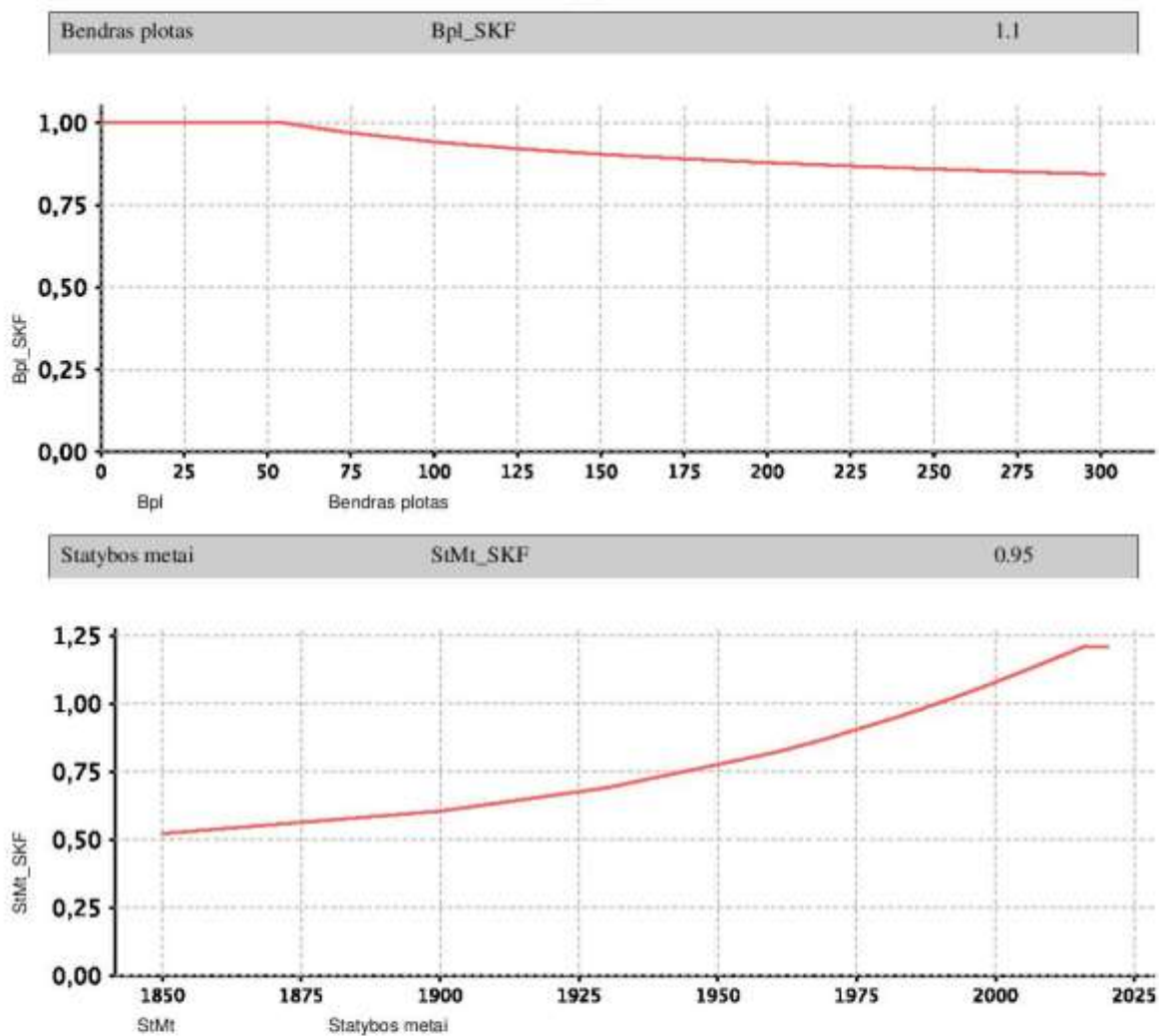
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.08	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.06	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.18	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Butai

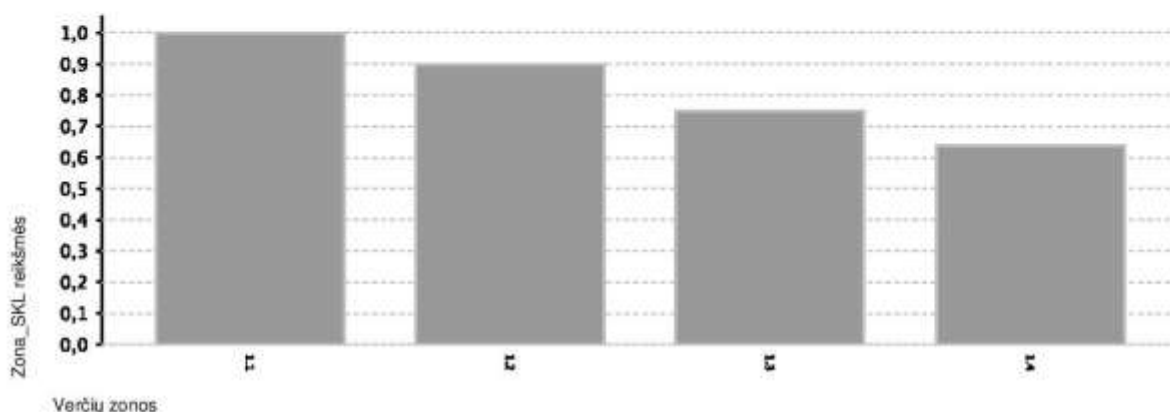


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Butai

Modelis Nr.: 13179. Zona_SKL^(1,04) x Sn_SKL^(0,78) x Auk_SKL^(0,26) x ŠI_SKL^(1,04) x (1,05) ^ RkMt_BIN x (1,13) ^ Duj_BIN x Bpl_SKF^(1,1) x StMt_SKF^(0,98) x (317 x Bpl_RKS -79 x PgNPI_RKS -79 x RūsPI_RKS -79 x GarPI_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.78	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.26	
1-1	0.91	2-2	1.0	3-3	0.95
4-4	0.91	5-5	0.88	6-6	0.84
7-7	0.8	8-8	0.77	9-9	0.77

Šildymas		Pagrindas: ŠI_SKL		Laipsnis: 1.04	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

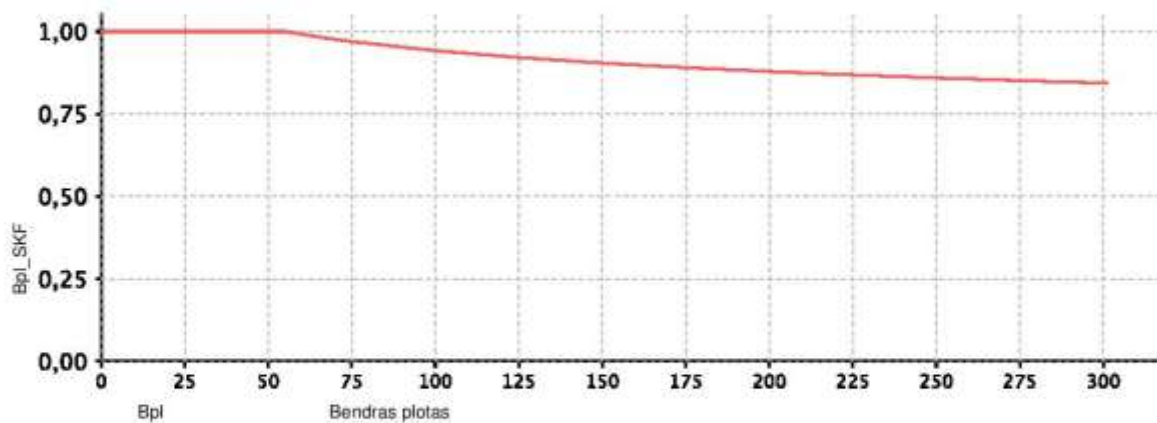
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1000-1992	0.0	1993-2099	1.0		

Dujos		Laipsnis: Duj_BIN		Pagrindas: 1.13	
Gaminės	1.0	Suskystintos	1.0	Nėra	0.0

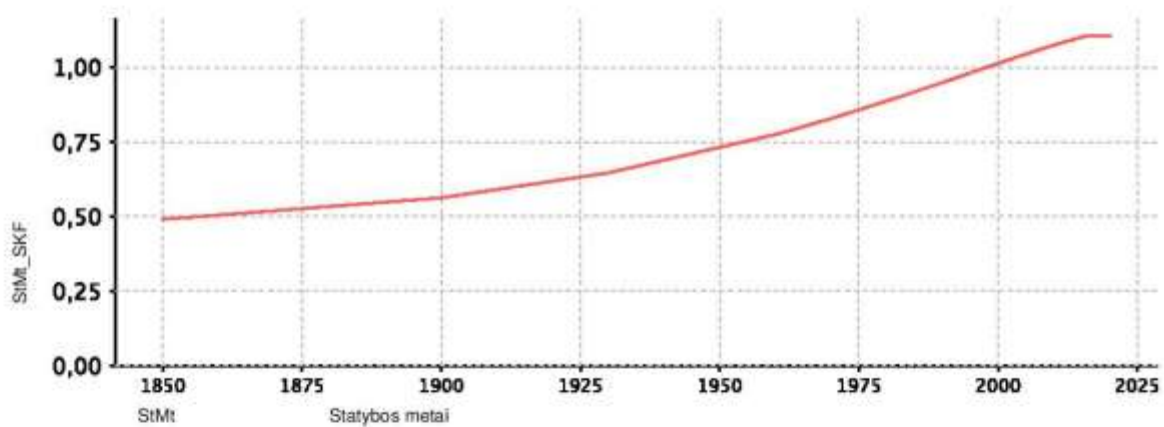
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Plungės r. sav.

Butai



Statybos metai	SiMt_SKF	0.98
----------------	----------	------

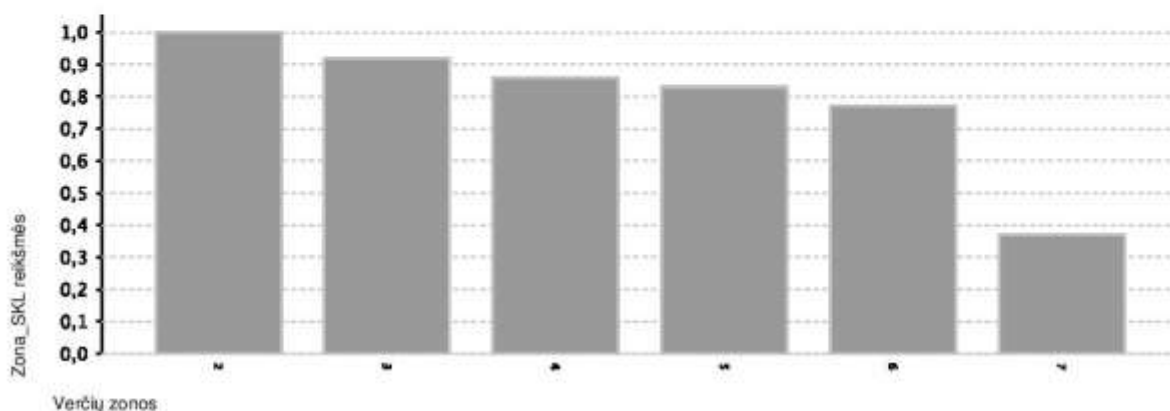


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13186. $Zona_SKL^{(0,69)} \times Sn_SKL^{(0,91)} \times (1,18)^{El_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,2)} \times StMt_SKF^{(0,7)} \times (24 \times Bpl_RKS - 6 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

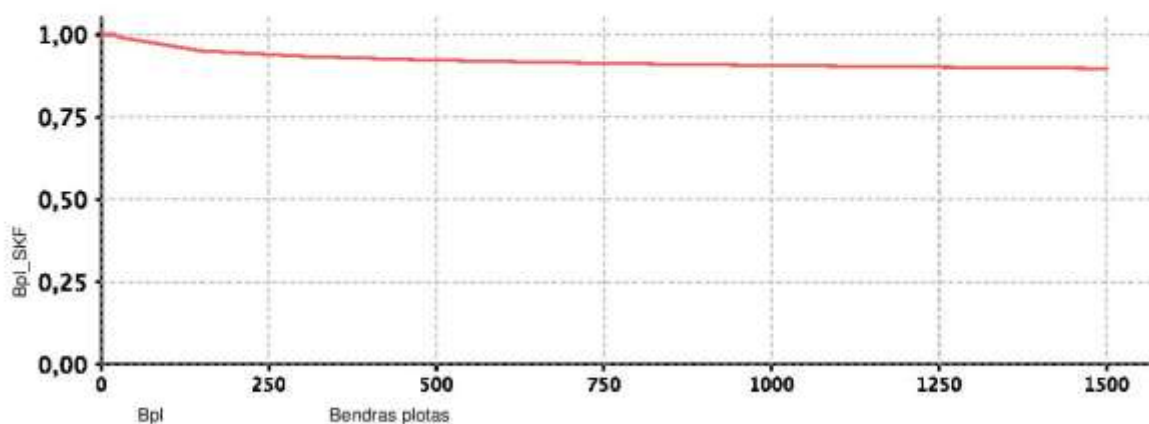


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.91	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

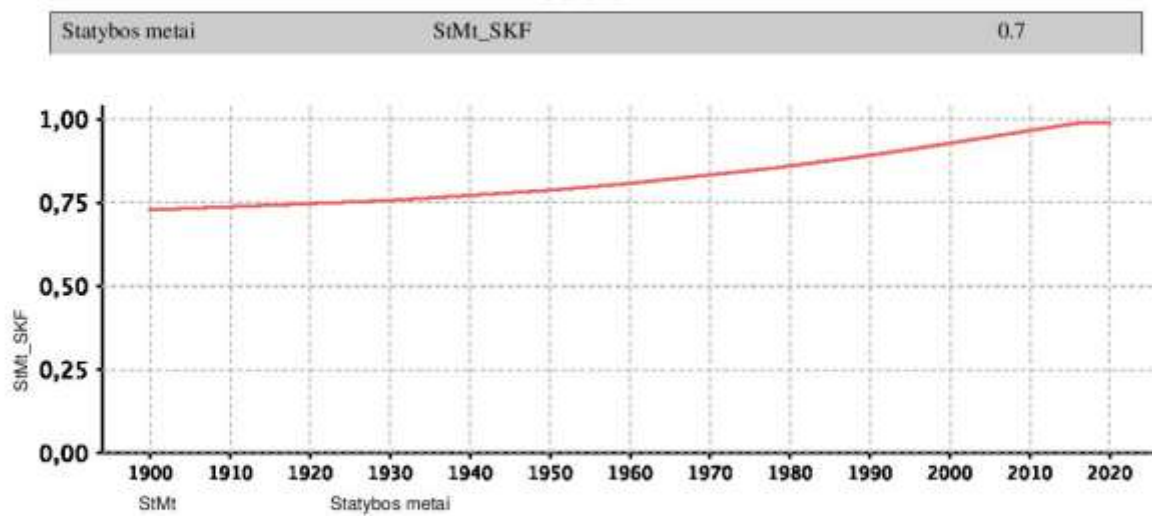
Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 1.18	
Yra	1.0	Nėra	0.0		

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



VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Garažai

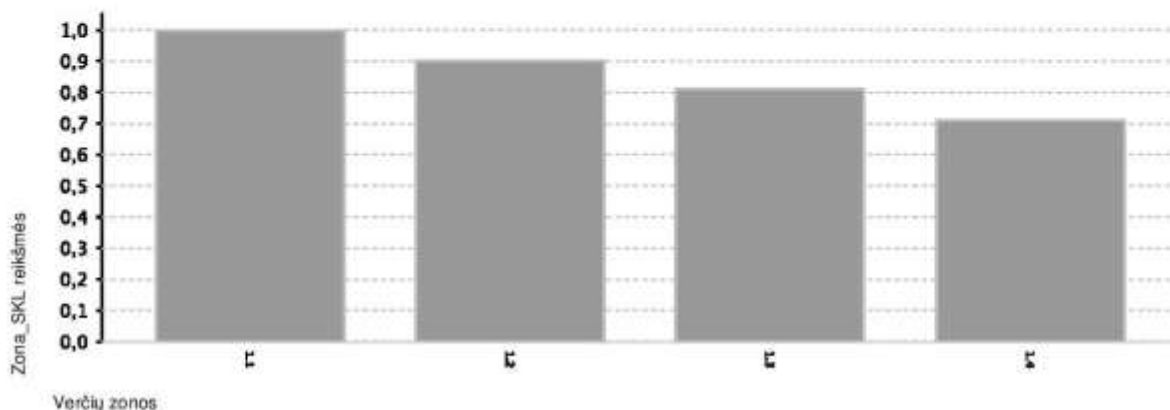


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13187. $Zona_SKL^{(0,95)} \times Sn_SKL^{(1,01)} \times Bpl_SKF^{(1,2)} \times StMt_SKF^{(0,7)} \times (55 \times Bpl_RKS - 14 \times PgPl_RKS)$

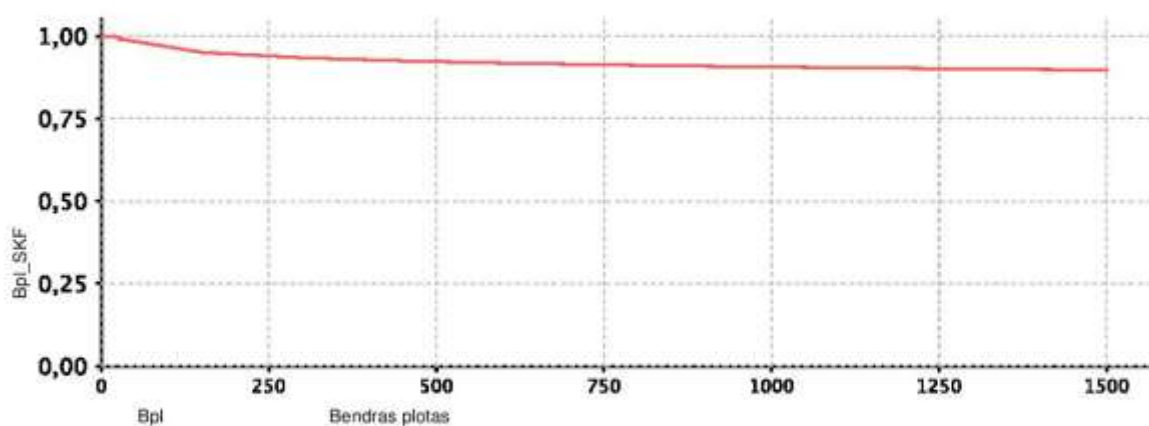
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

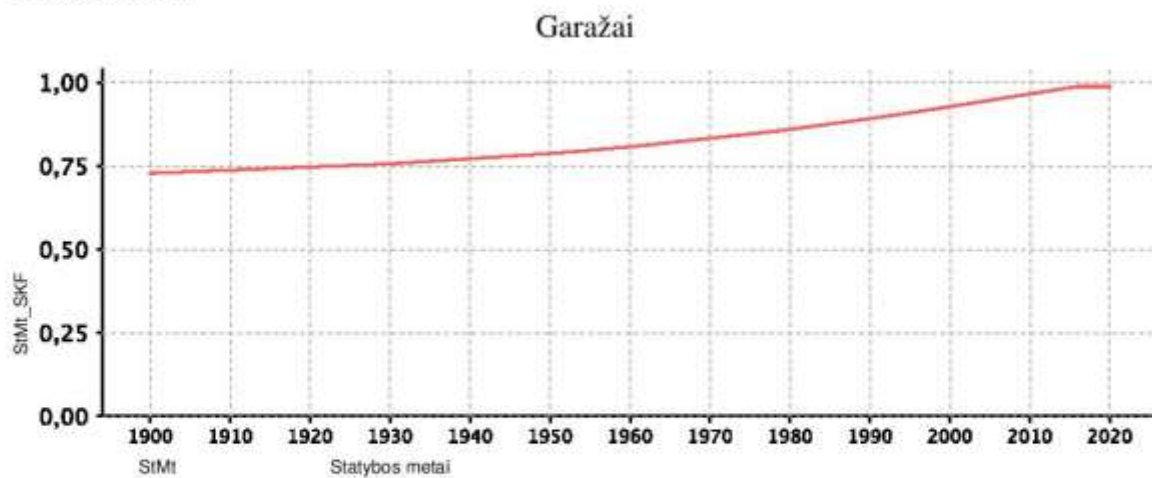
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

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



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

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

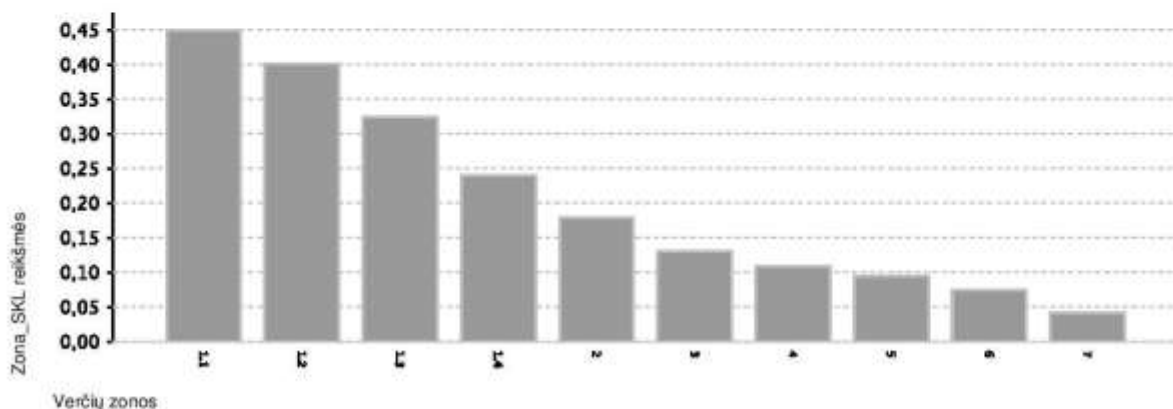


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13188. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times Šl_SKL^{(1,2)} \times Bpl_SKF^{(0,7)} \times StMt_SKF^{(1,6)} \times (432 \times Bpl_RKS - 108 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

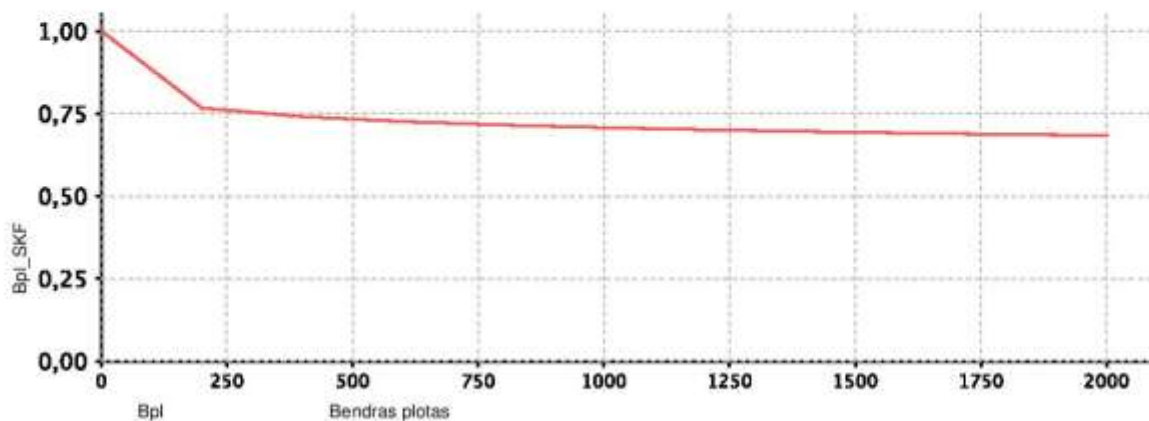


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

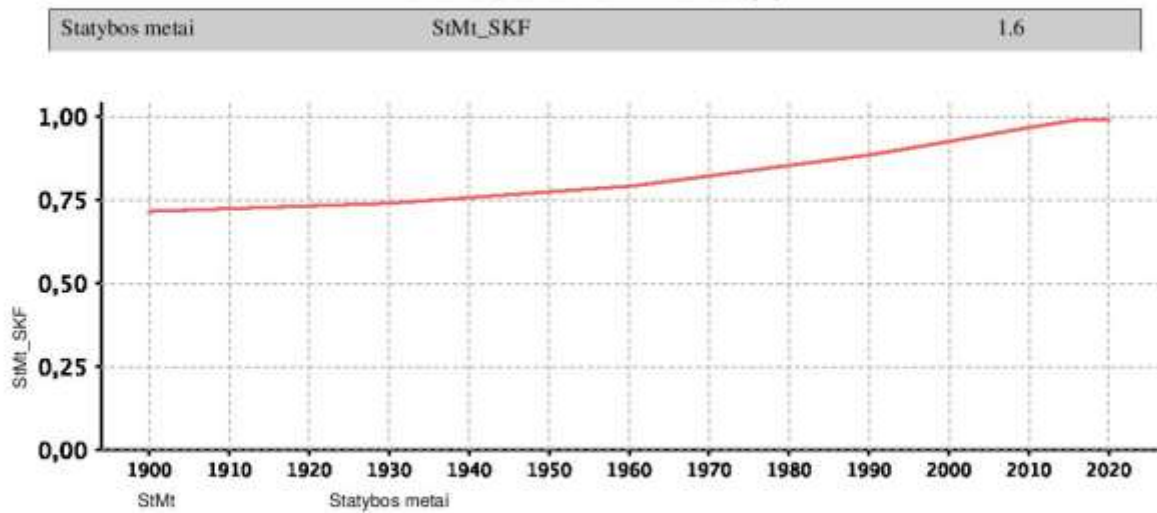
Šildymas		Pagrindas: $Šl_SKL$		Laipsnis: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.7
----------------	------------	-----



VI Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Plungės r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

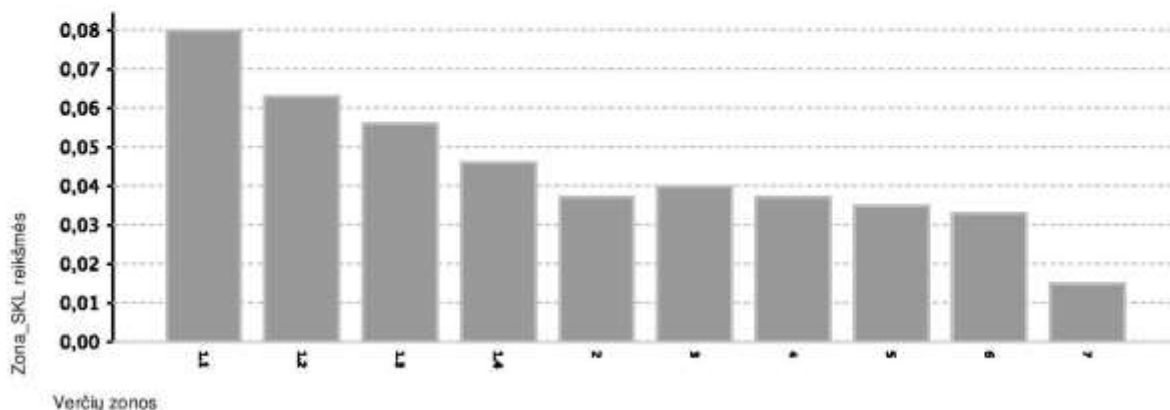


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13191. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,2)^{ŠI_BIN} \times Tūris_SKF^{(1,4)} \times StMt_SKF^{(1,1)} \times (62 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

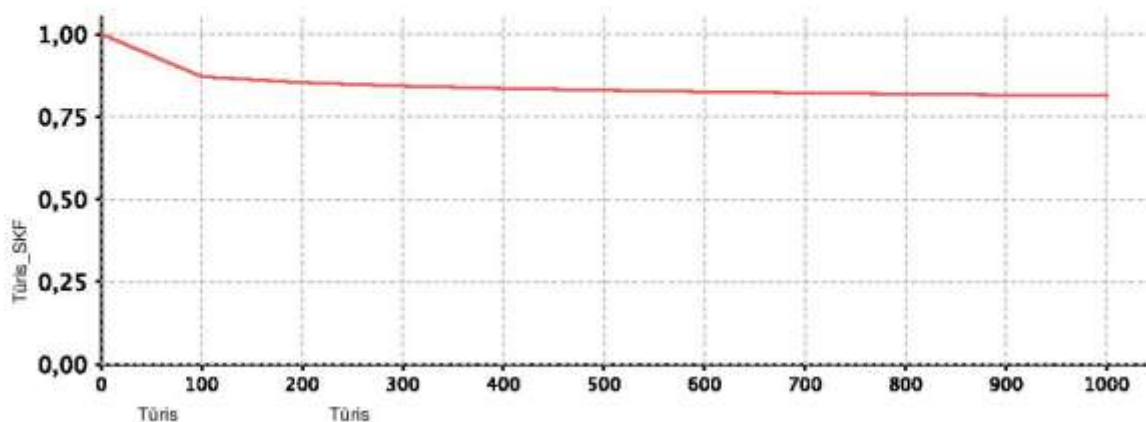


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

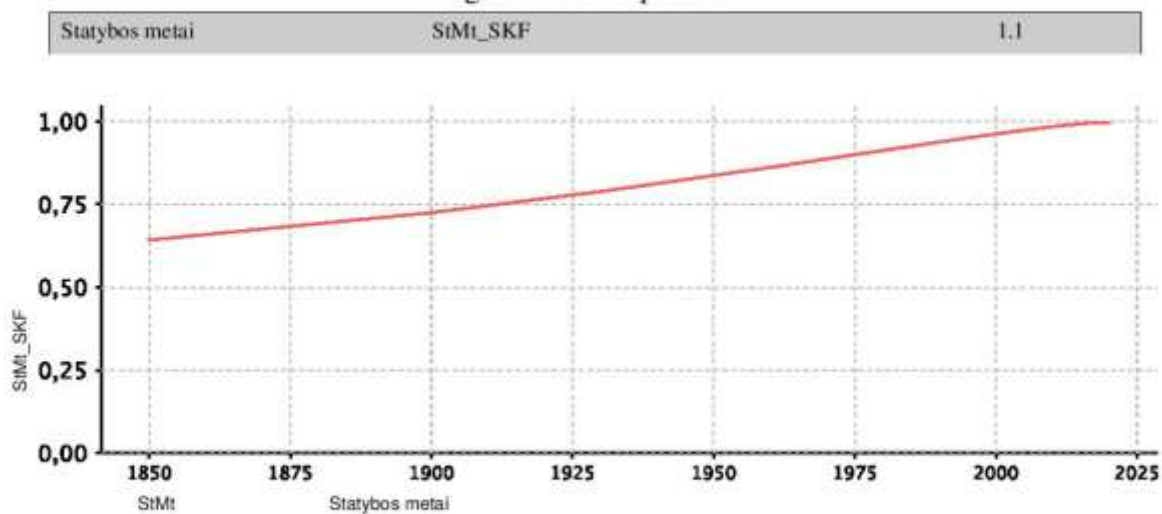
Šildymas		Laipsnis: ŠI_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėm	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Tūris	Tūris_SKF	1.4
-------	-----------	-----



VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

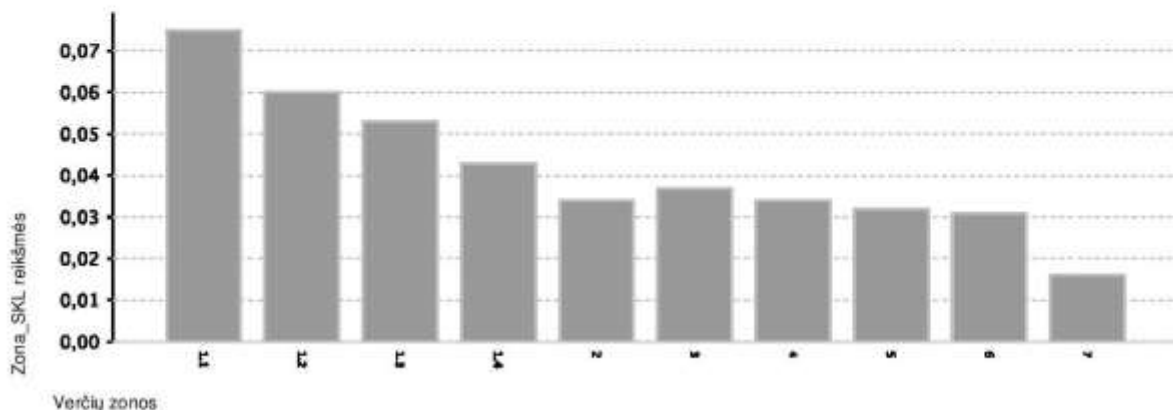


VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13192. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,2)^{ŠI_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,7)} \times StMt_SKF^{(1,5)} \times (238 \times Bpl_RKS - 59 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

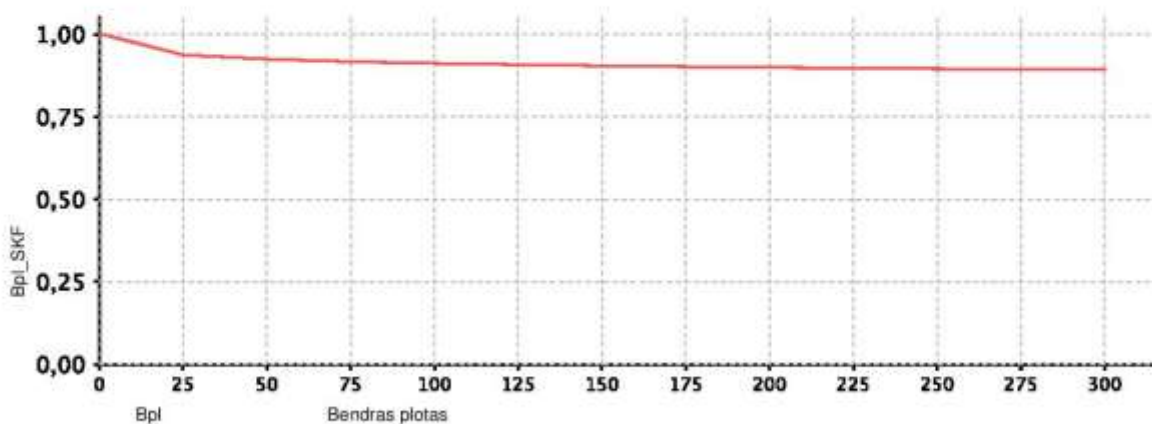


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rastai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

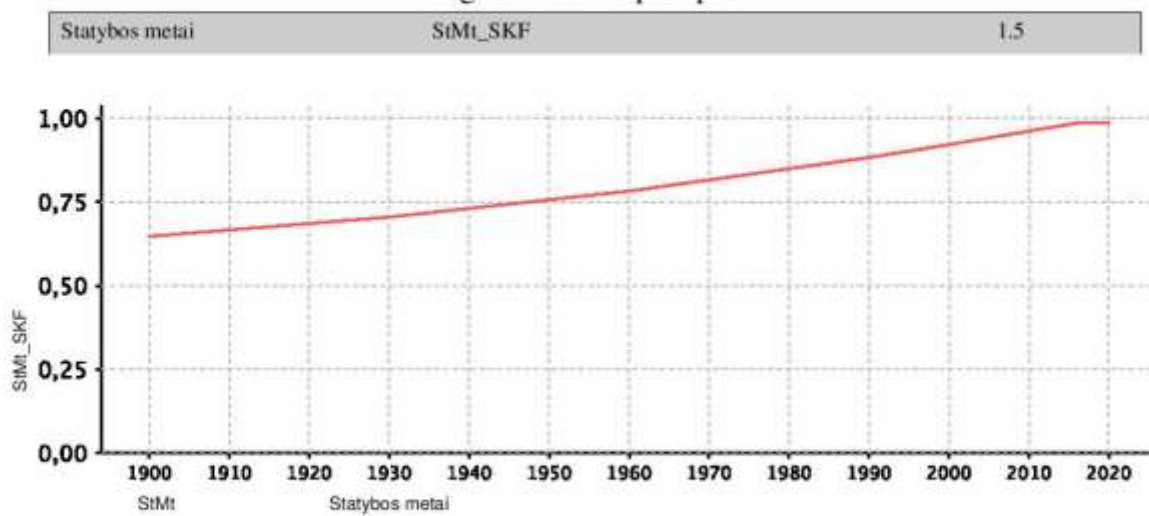
Šildymas		Laipsnis: ŠI_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėm	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.7
----------------	---------	-----



VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

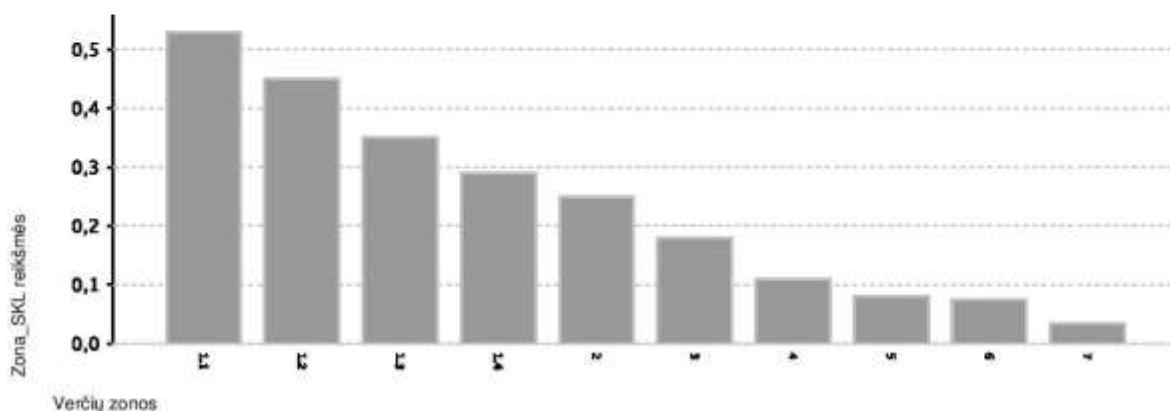


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13189. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times Šl_SKL^{(1,2)} \times Bpl_SKF^{(0,45)} \times StMt_SKF^{(1,6)} \times (533 \times Bpl_RKS - 133 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

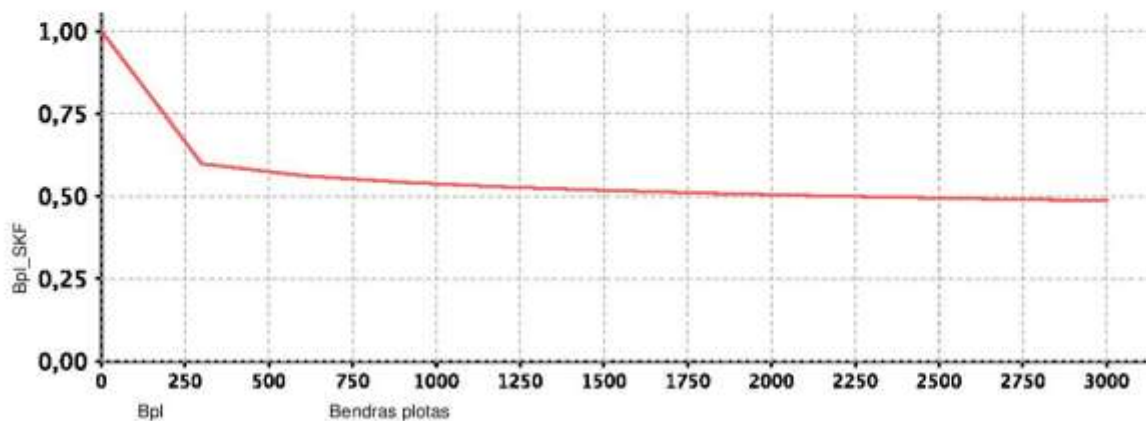


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rastai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

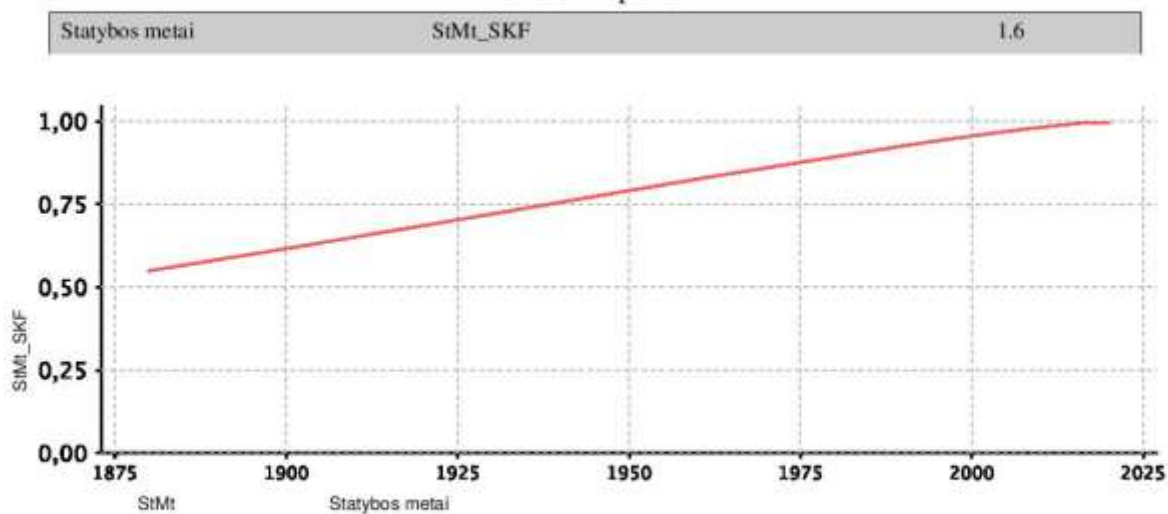
Šildymas		Pagrindas: $Šl_SKL$		Laipsnis: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Bendras plotas	Bpl_SKF
	0.45



VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Poilsio ir sporto

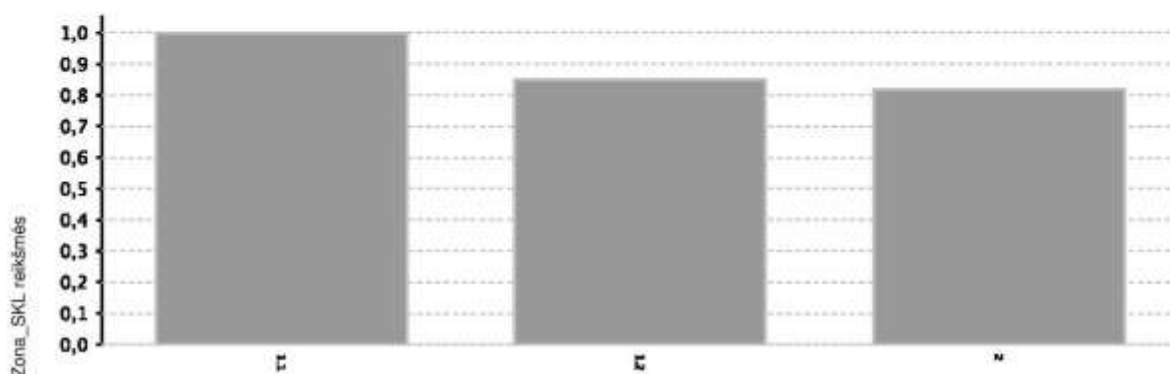


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13190. $Zona_SKL^{(1,07)} \times Sn_SKL^{(0,33)} \times AukSk_SKL^{(1,02)} \times Šl_SKL^{(0,63)} \times (1,19)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,13)^{\wedge} El_BIN \times Bpl_SKF^{(0,5)} \times StMt_SKF^{(0,85)} \times (149 \times Bpl_RKS - 37 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.33	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Aukštų sk		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 1.02	
1-1	0.85	2-2	1.0		

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.63	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

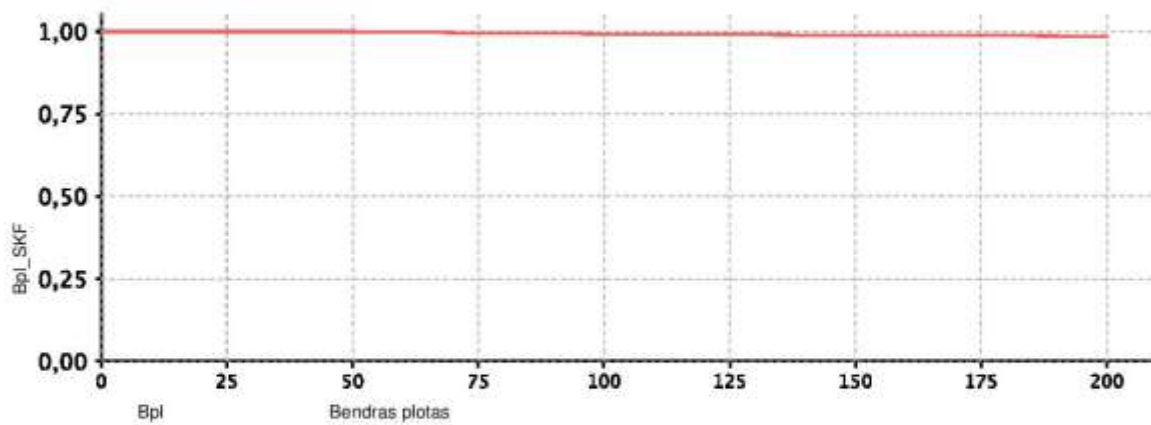
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.19	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 1.13	
Yra	1.0	Nėra	0.0		

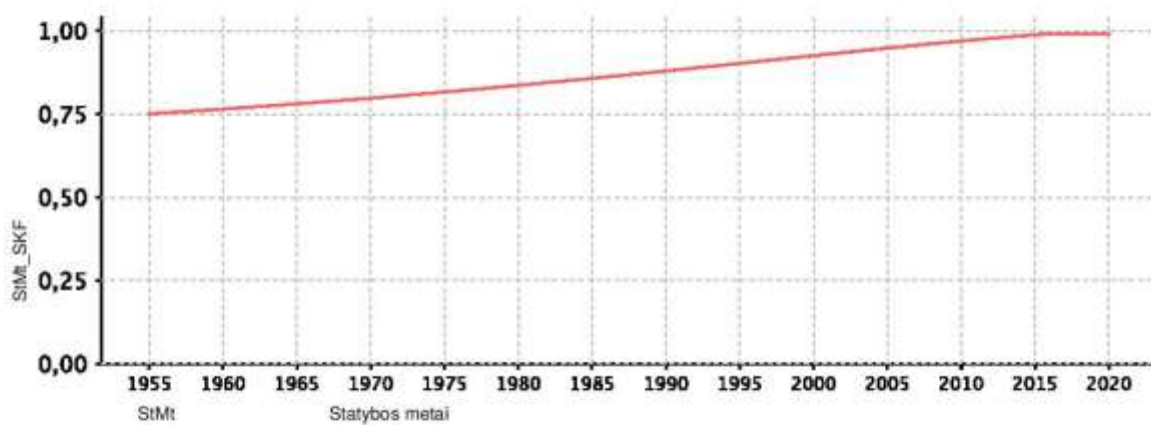
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.5	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Plungės r. sav.

Sodų pastatai



Statybos metai	SiMt_SKF	0.85
----------------	----------	------

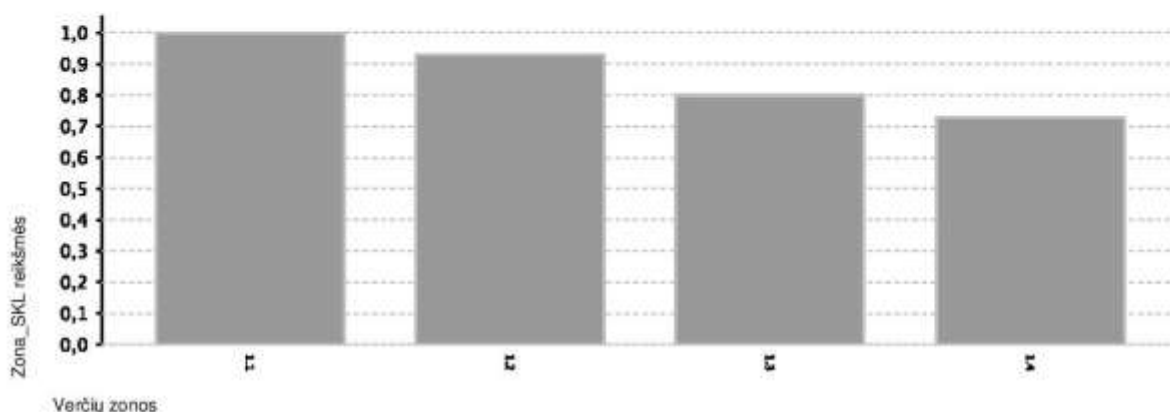


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

**Modelis Nr.: 13176. Zona_SKL^(0,96) x Sn_SKL^(0,28) x Šl_SKL^(1,08) x (1,14)
^ RkMt_BIN x (1,05) ^ Duj_BIN x (1,07) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(1,1) x
StMt_SKF^(0,55) x (235 x Bpl_RKS -58,75 x PgNPl_RKS -58,75 x RūsPl_RKS -
58,75 x GarPl_RKS))**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.28	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.08	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.14	
1000-2099	1.0				

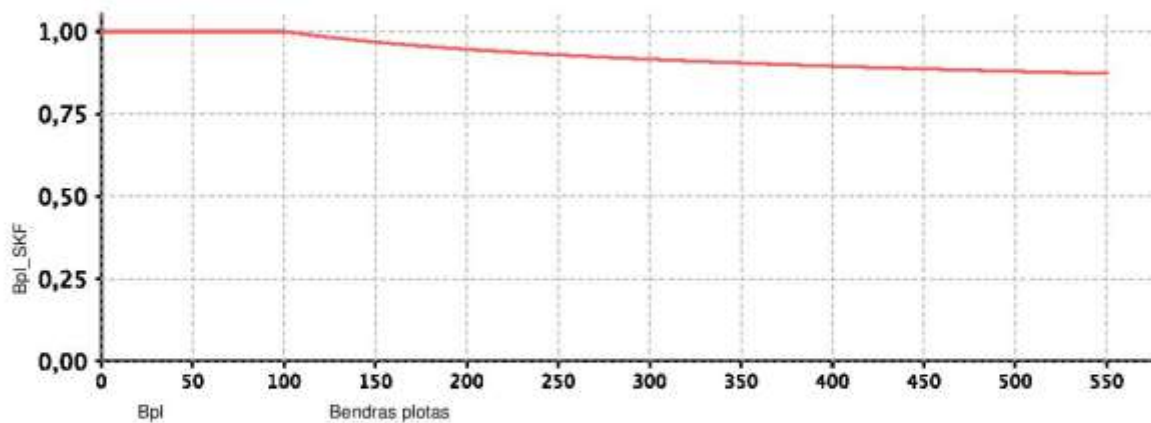
Dujos		Laipsnis: Duj_BIN		Pagrindas: 1.05	
Gaminės	1.0	Suskystintos	1.0	Nėra	0.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.07	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

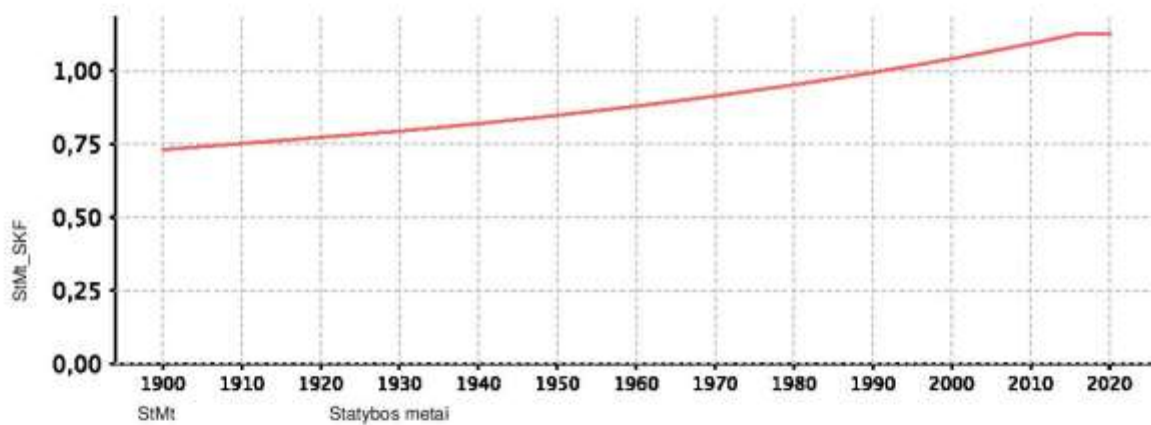
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai	SiMt_SKF	0.55
----------------	----------	------

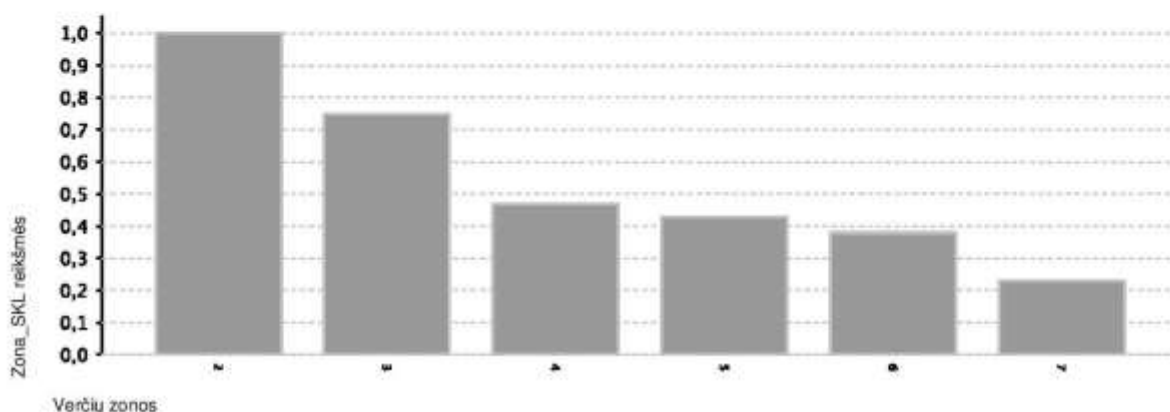


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13177. $Zona_SKL^{(0,96)} \times Sn_SKL^{(0,57)} \times Šl_SKL^{(1,03)} \times (1,15)^{RkMt_BIN} \times (1,04)^{Duj_BIN} \times (1,01)^{Kanal_BIN} \times Kv_BIN \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(1,1)} \times (151 \times Bpl_RKS - 38 \times PgNPl_RKS - 38 \times RūsPl_RKS - 38 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.57	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.03	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.15	
1000-2099	1.0				

Dujos		Laipsnis: Duj_BIN		Pagrindas: 1.04	
Gaminės	1.0	Suskystintos	1.0	Nėra	0.0

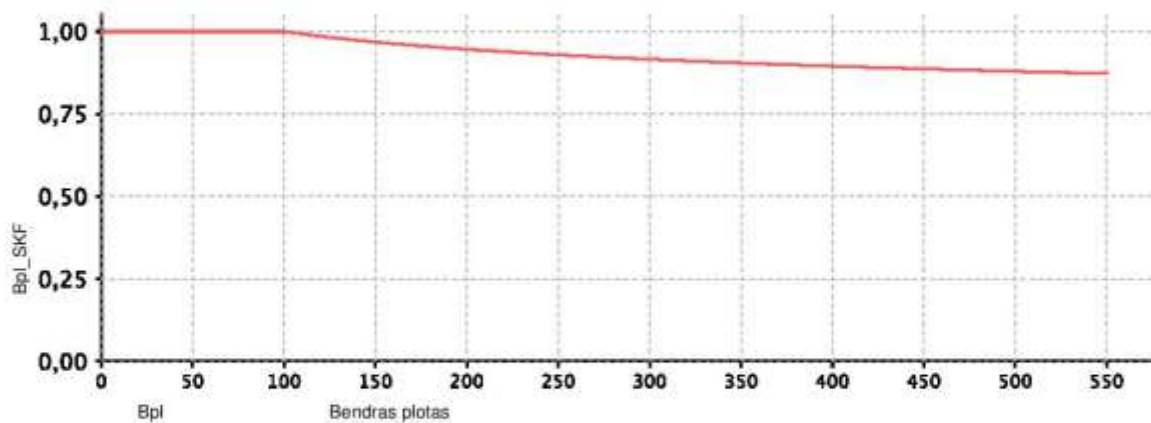
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.15	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Karštas vanduo		Laipsnis: Kv_BIN		Pagrindas: 1.01	
Yra	1.0	Nėra	0.0		

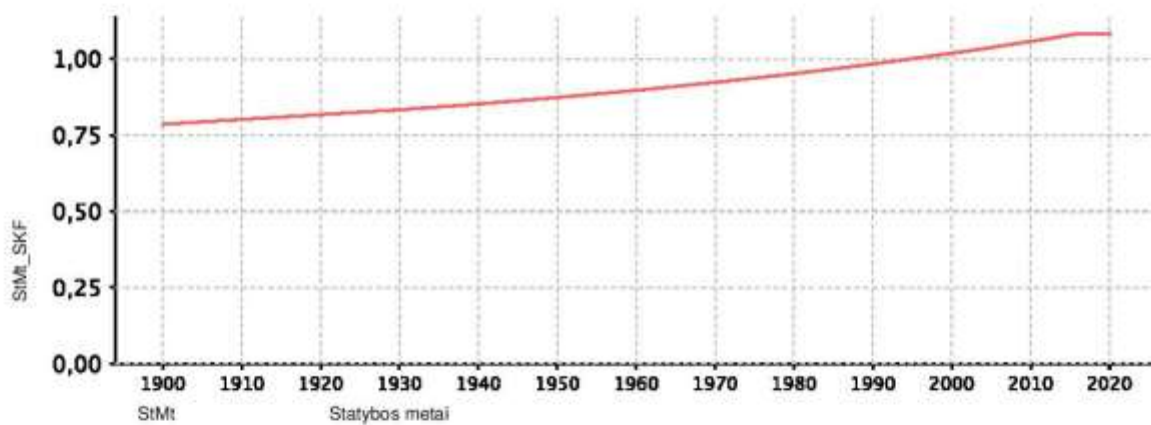
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Plungės r. sav.

Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai	SiMt_SKF	1.1
----------------	----------	-----

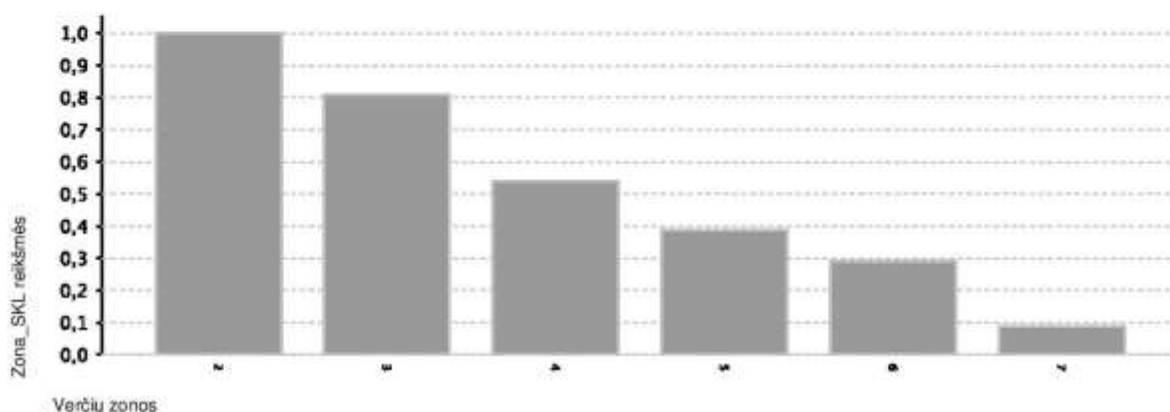


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13182. $Zona_SKL^{(0,55)} \times Pask_SKL^{(0,19)} \times Sn_SKL^{(1,01)} \times (1,2)^{Auk11_BIN} \times (1,22)^{Kanal_BIN} \times (1,18)^{El_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,5)} \times StMt_SKF^{(0,35)} \times (116 \times Bpl_RKS - 29 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.19	
Maistinio	0.95	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01	
Akmenbetonis	0.92	Asbescementis su karkasu	0.55	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.2	
1-1	1.0				

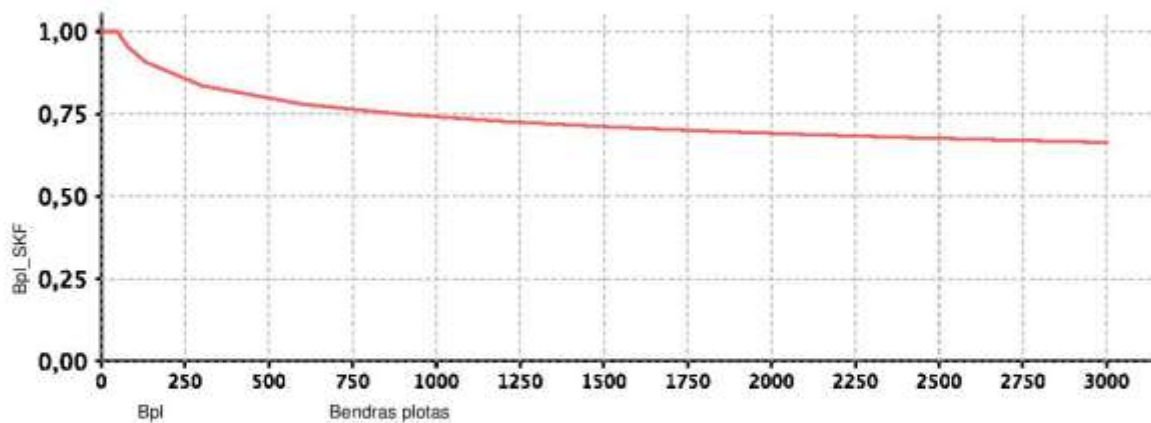
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.22	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 1.18	
Yra	1.0	Nėra	0.0		

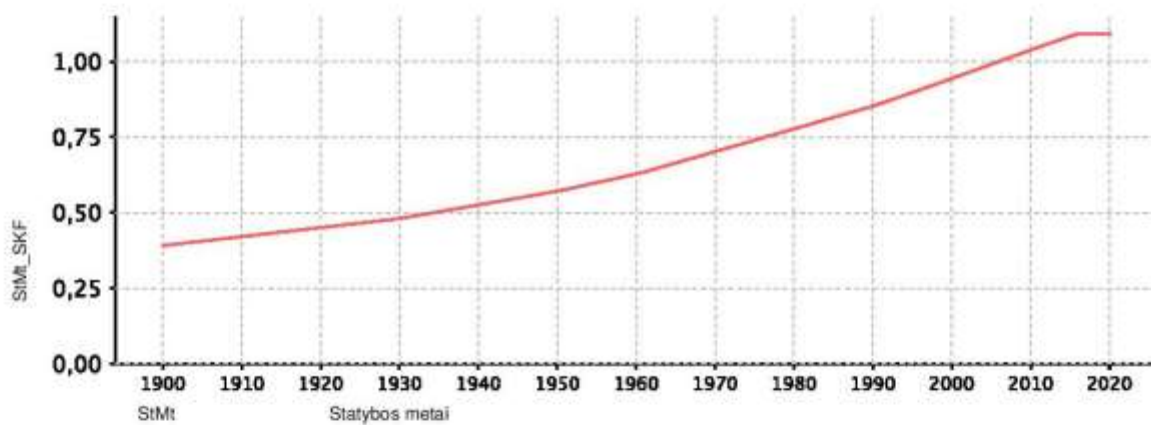
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.5	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Plungės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai	SiMt_SKF	0.35
----------------	----------	------

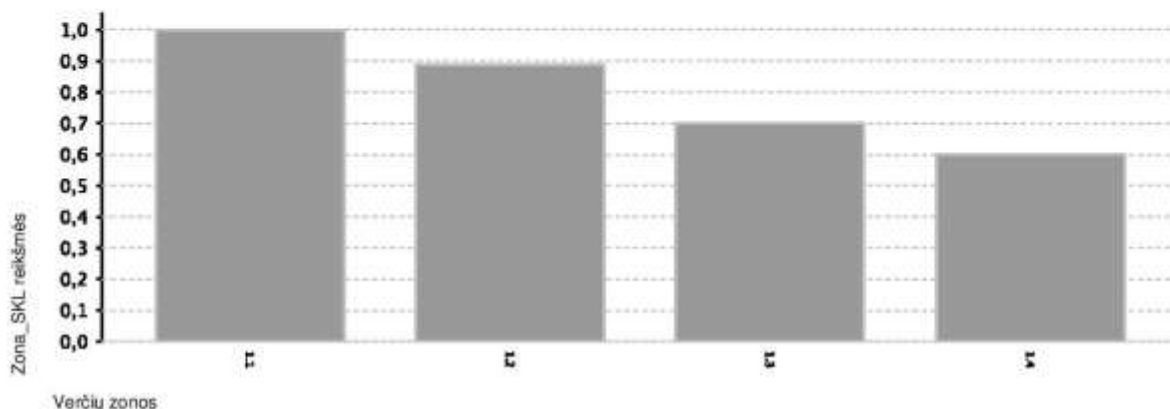


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13183. $Pask_SKL^{(0,14)} \times Zona_SKL^{(0,89)} \times Sn_SKL^{(1,16)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(0,7)} \times (1,2)^{Auk11_BIN} \times (1,09)^{Kanal_BIN} \times (1,1)^{Kv_BIN} \times (1,07)^{El_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,58)} \times StMt_SKF^{(0,55)} \times (266 \times Bpl_RKS - 67 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.14	
Maistinio	0.95	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.16	
Akmenbetonis	0.92	Asbescementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.9

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

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.7	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.2	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.09	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

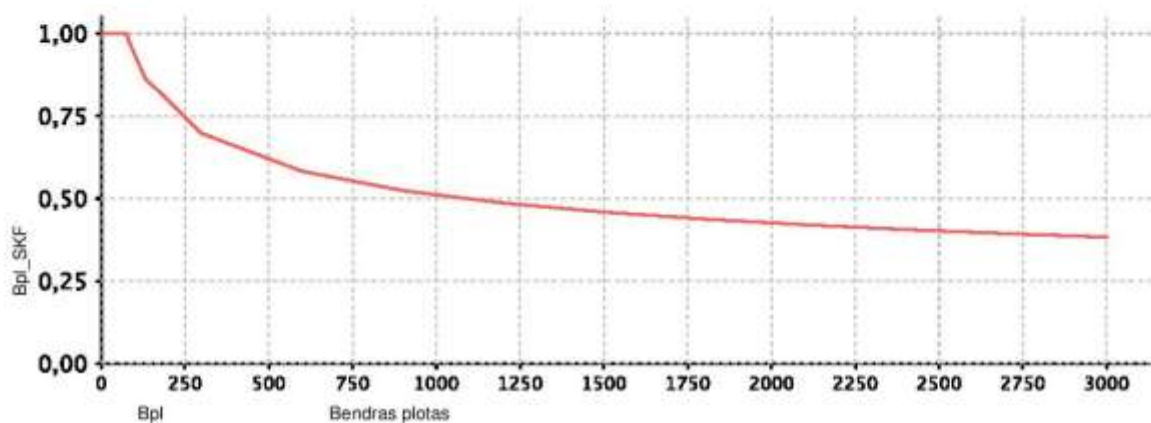
VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

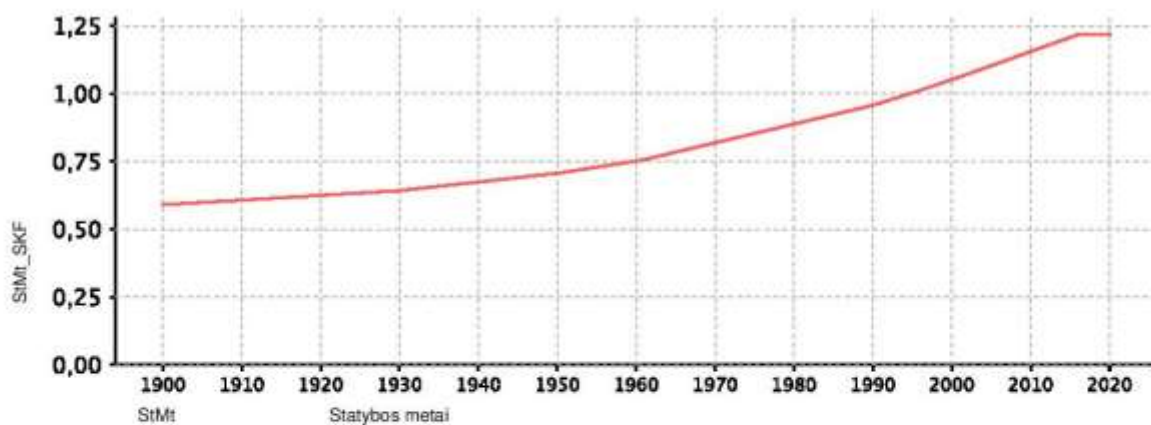
Karštas vanduo	Laipsnis: Kv_BIN			Pagrindas: 1.1
Yra	1.0	Nėra	0.0	

Elektra	Laipsnis: El_BIN			Pagrindas: 1.07
Yra	1.0	Nėra	0.0	

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.58
----------------	---------	--	--	------



Statybos metai	StMt_SKF			0.55
----------------	----------	--	--	------



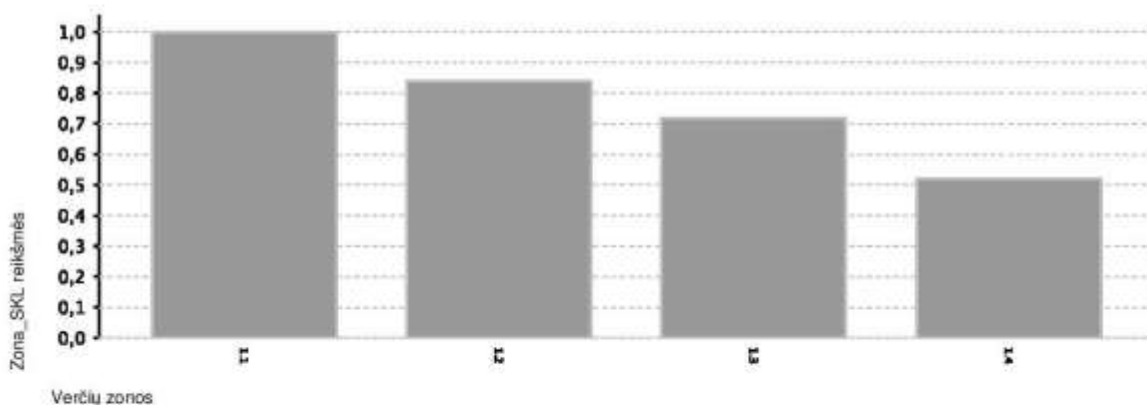
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 6471. Zona_SKL^(1,01) x Pask_SKL^(1,0) x Sn_SKL^(0,56) x Auk_SKL^(1,0) x Šl_SKL^(1,12) x (1,06) ^ RkMt_BIN x (1,12) ^ Rūs_BIN x (1,05) ^ Duj_BIN x (1,12) ^ Kanal_BIN x (1,11) ^ El_BIN x Bpl_SKF^(0,48) x StMt_SKF^(0,28) x 4,3)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	0.8	Gydymo	0.8		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.56	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Kitos medžiagos	0.78	Medis su karkasu	0.62
Metalas su karkasu	0.87	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95
Plastikas su karkasu	0.6	Plytos	1.0	Rastai	0.84
Stiklas su karkasu	0.9				

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-2	1.0	3-99	0.95		

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.12	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

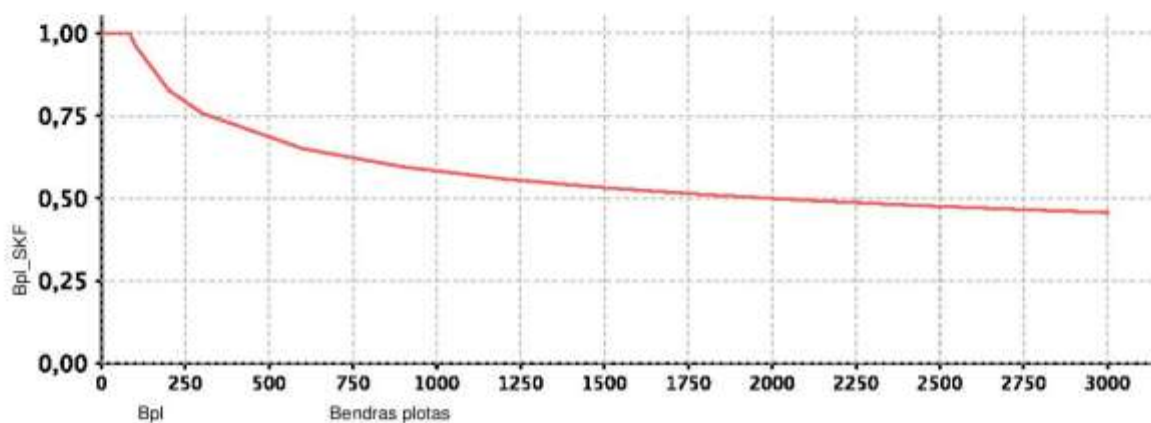
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1000-2010	1.0				

Rūsiai		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.12	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

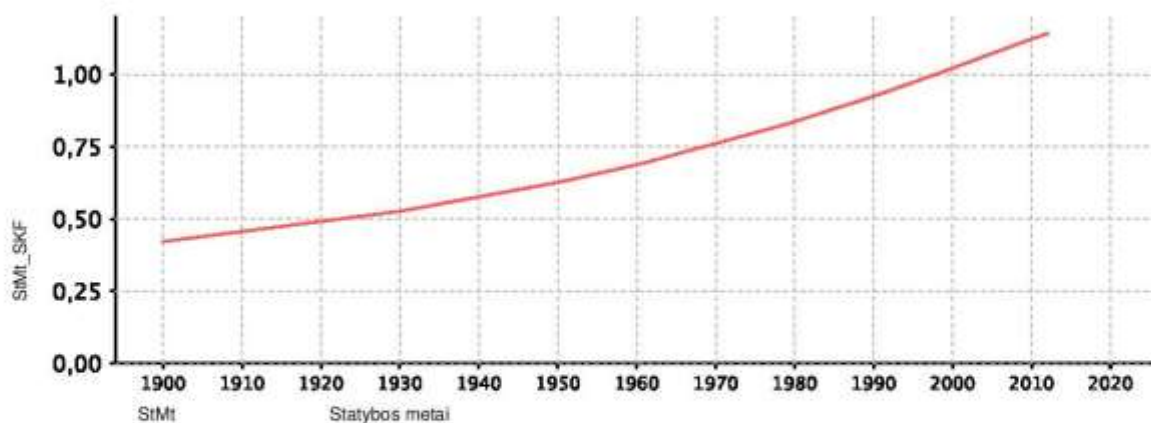
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Dujos		Laipsnis: Duj_BIN		Pagrindas: 1.05	
	Gamtinės	1.0	Suskystintos	1.0	Nėra
					0.0
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.12	
	Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					1.0
Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 1.11	
	Yra	1.0	Nėra	0.0	
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.48	



Statybos metai		StMt_SKF		0.28	
----------------	--	----------	--	------	--

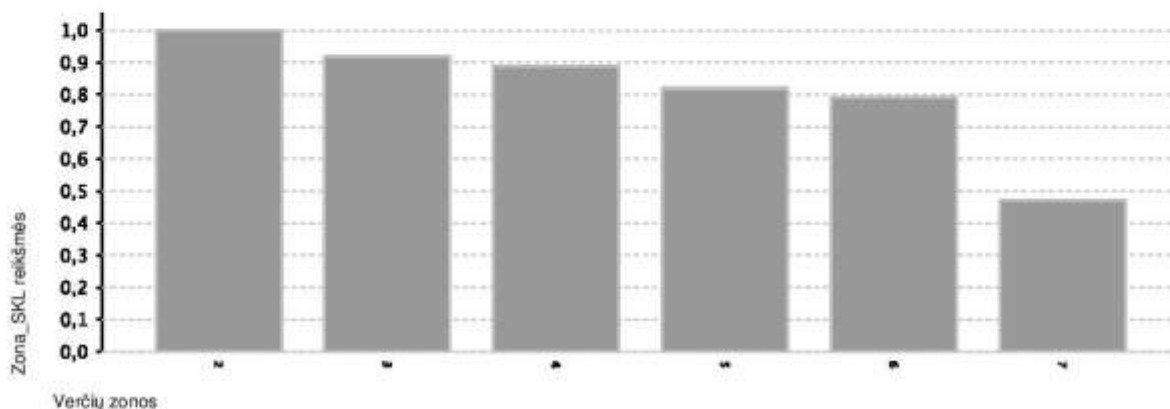


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 6474. $Zona_SKL^{(1,09)} \times Pask_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,09)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,48)} \times StMt_SKF^{(1,3)} \times 3,2$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	0.65	Gydymo	0.65		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Kitos medžiagos	0.78	Medis su karkasu	0.62
Metalas su karkasu	0.87	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95
Plastikas su karkasu	0.6	Plytos	1.0	Rastai	0.84
Stiklas su karkasu	0.9				

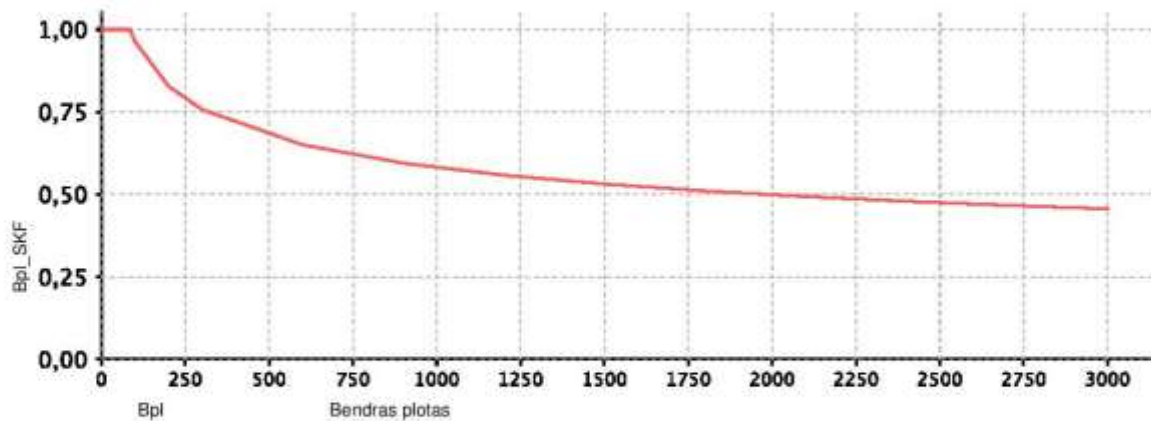
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-2	1.0	3-99	0.95		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.09	
1000-2010	1.0				

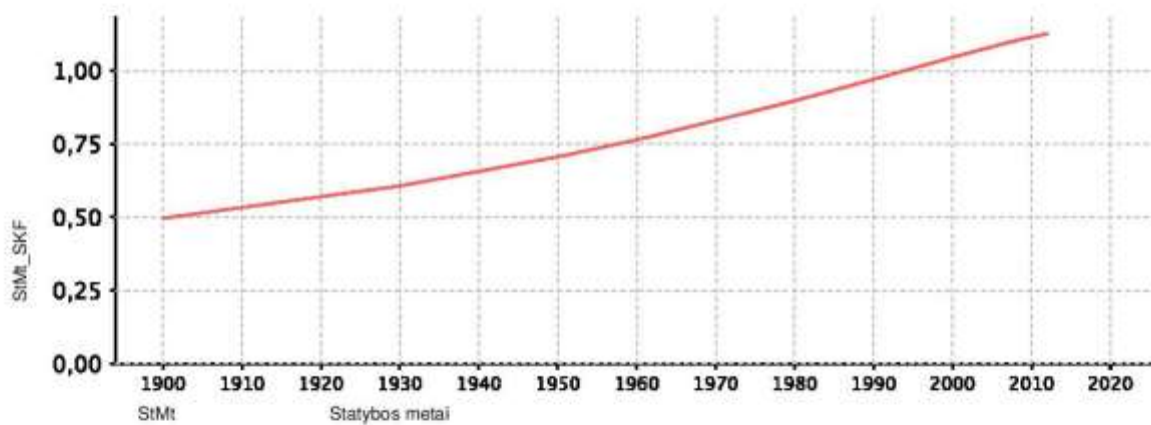
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.48	
----------------	--	---------	--	------	--

VI Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Plungės r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metai	SiMt_SKF	1.3
----------------	----------	-----

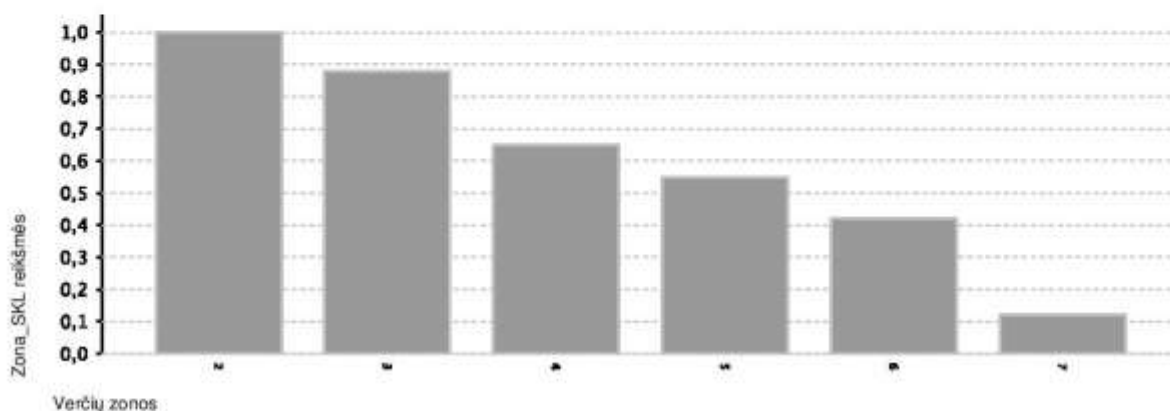


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 6472. Zona_SKL^(0,55) x Pask_SKL^(0,19) x Sn_SKL^(1,01) x (1,2)^(1,22) x Auk11_BIN x (1,18) x El_BIN x Bpl_SKF^(0,5) x StMt_SKF^(0,25) x 2)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.19	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.85	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.01	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Kitos medžiagos	0.78	Medis su karkasu	0.62
Metalas su karkasu	0.87	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95
Plastikas su karkasu	0.6	Plytos	1.0	Rastai	0.84
Stiklas su karkasu	0.9				

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.2	
1-1	1.0				

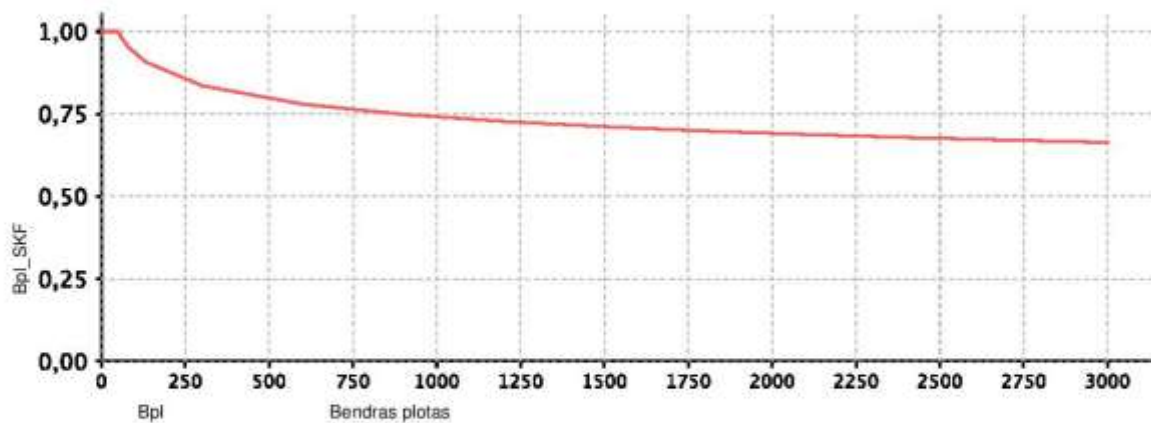
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.22	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Viešinis nuotekų šalinimas	1.0

Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 1.18	
Yra	1.0	Nėra	0.0		

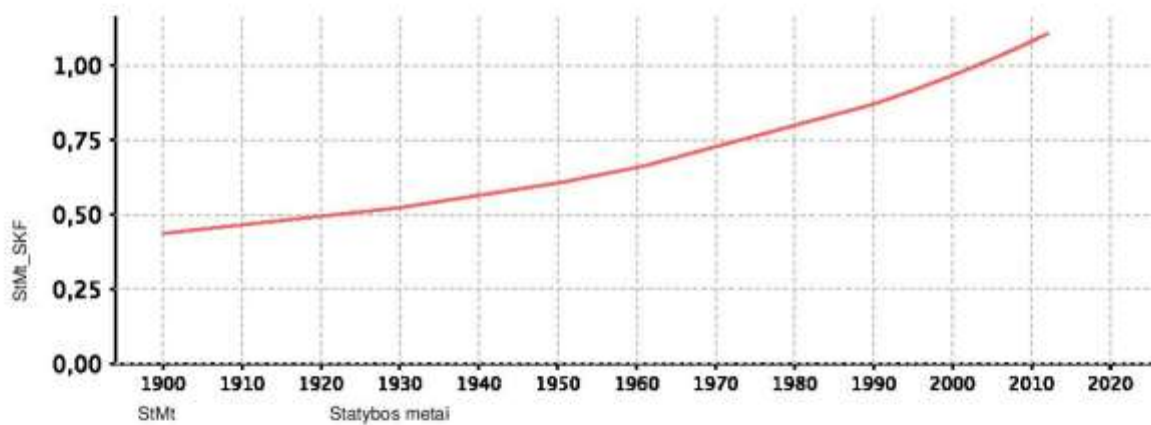
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.5	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Plungės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai	SiMt_SKF	0.25
----------------	----------	------

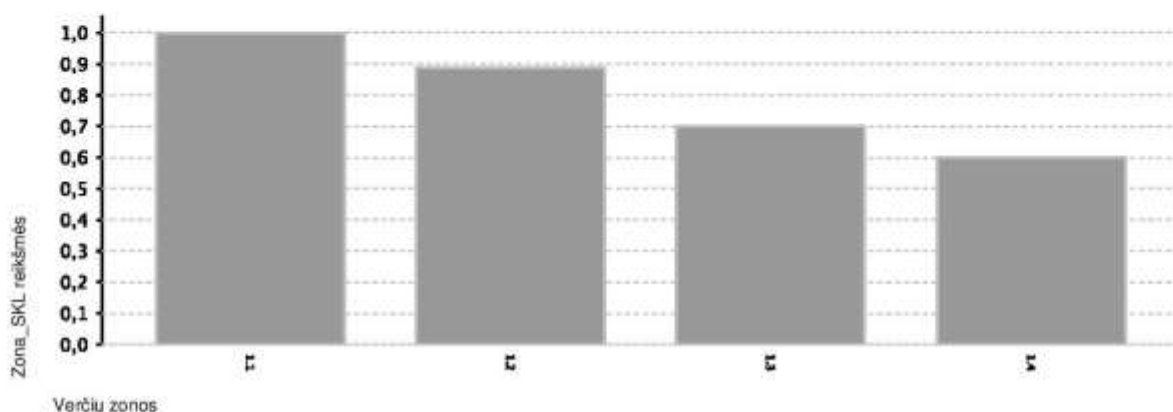


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 6473. $Zona_SKL^{(0,89)} \times Pask_SKL^{(0,14)} \times Sn_SKL^{(1,16)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(1,03)} \times (1,2)^{Auk11_BIN} \times Rūs_BIN^{(1,09)} \times Kanal_BIN^{(1,1)} \times Kv_BIN^{(1,07)} \times El_BIN \times Bpl_SKF^{(0,58)} \times StMt_SKF^{(0,54)} \times 4,9$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.14	
Maitinimo	0.95	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.16	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.94	Kitos medžiagos	0.78	Medis su karkasu	0.62
Metalas su karkasu	0.87	Motis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95
Plastikas su karkasu	0.6	Plytos	1.0	Rastai	0.84
Stiklas su karkasu	0.9				

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

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.03	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.96	Nėra	0.73
Vietinis centrinis šildymas	1.04				

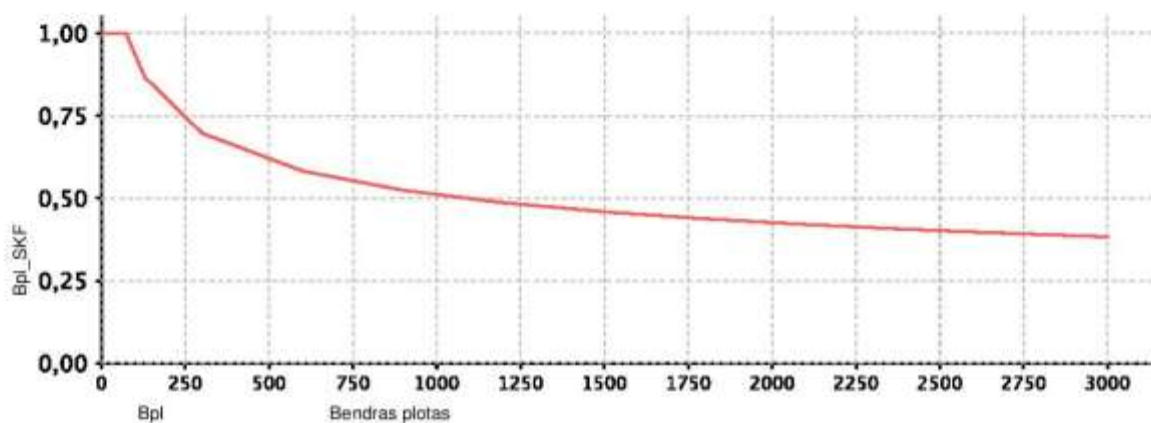
Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.2	
1-1	1.0				

Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

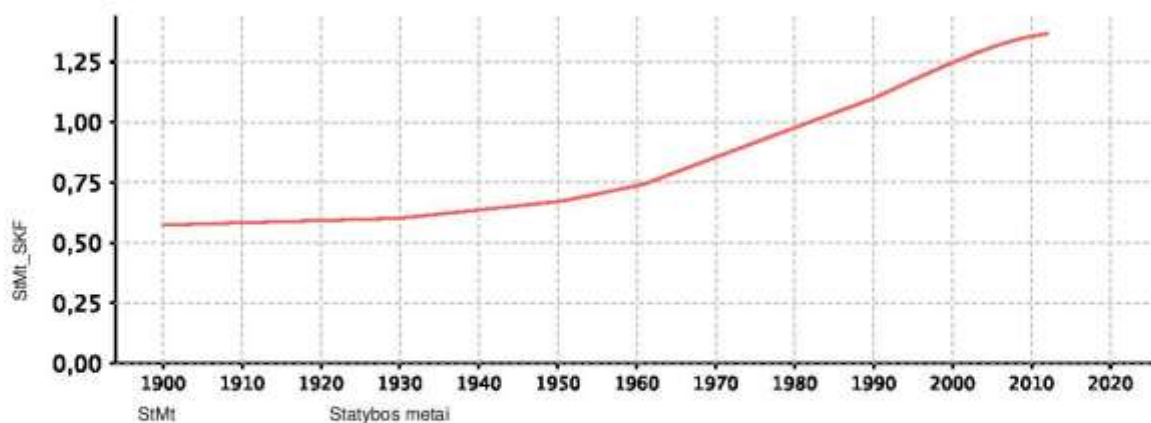
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Plungės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.09	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0
Karštas vanduo		Laipsnis: Kv_BIN		Pagrindas: 1.1	
Yra	1.0	Nėra	0.0		
Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 1.07	
Yra	1.0	Nėra	0.0		
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.58	



Statybos metai		SiMt_SKF		0.54	
----------------	--	----------	--	------	--



6. Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFO NUSTATYMO

2014 m. gegužės 29 d. Nr.T1-131
Plungė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 2 dalimi, Plungės rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a** :

1.Nustatyti Plungės rajono savivaldybės teritorijoje 2015 metams nekilnojamojo turto mokesčio tarifą – 0,5 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės, išskyrus netvarkomą arba apleistą, arba nenaudojamą, arba naudojamą ne pagal paskirtį nekilnojamąjį turą, kuriam taikomas 3 procentų mokesčio tarifas.

2. Įpareigoti Savivaldybės administraciją parengti ir teikti Savivaldybės tarybai tvirtinti netvarkomo arba apleisto, arba nenaudojamo, arba naudojamo ne pagal paskirtį nekilnojamojo turto sąrašą.

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

Savivaldybės meras

Albinas Klimas

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

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, V skyriumi VĮ Registrų centro Telšių filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Plungės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 8 d. buvo skelbta leidinyje „Plungė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Plungės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatėjo nei vienas gyventojas. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Telšių filialas

Telšių filialo direktorius



Virginijus Sušinskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722)

Tomas Ramanauskas

8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Trumpas pareiškimo turinys	Parašas
				2015 rugsėjo mėn. 21 d. - 2015 spalio mėn. 2 d. pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų raštu negauta.	

Valstybės įmonės Registrų centro Telšių filialas

Telšių filialo direktorius



(Signature of Virginijus Sušinskas)

Virginijus Sušinskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194)

(Signature of Loreta Dūdienė)

Loreta Dūdienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722)

(Signature of Tomas Ramanauskas)

Tomas Ramanauskas

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, VĮ Registrų centro Telšių filialas 2015-09-08 paprašė Plungės rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Telšių filialas

Telšių filialo direktorius



Virginijus Sušinskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722)

Tomas Ramanauskas

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



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

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

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

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

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

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

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_401 masinio vertinimo_2015 11 03

Budžetinė 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