

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



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
ŠIAULIŲ 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: Paukščių takas 2, 78167 Šiauliai, tel. (8 41) 59 82 50, faks. (8 41) 52 48 35, el. p. siauliai@registrucentras.lt
filialo kodas 144126368

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-29-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Šiaulių miesto savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Šiaulių filialas (įm. k. 144126368)
Turto vertintojai	Irena Kučinskienė Vigita Nainienė Jurgita Kavaliauskienė

Šiauliai, 2015

TURINYS

1.	IVADAS.....	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 ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1.	Gyventojų skaičius.....	10
2.1.2.	Gyventojų migracija.....	10
2.1.3.	Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	11
2.1.4.	Įmonės.....	11
2.1.5.	Nedarbo lygis	12
2.1.6.	Investicijos	12
2.2.	Statinių statistiniai duomenys	13
2.3.	Statistiniai rinkos duomenys.....	16
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	18
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU....	20
4.1.	Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	20
4.2.	Laiko pataisa	23
4.3.	Vietos įtakos įvertinimas	24
4.3.1.	Teorinis–metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	24
4.3.2.	Zonų aprašymas	25
4.3.3.	Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	27
4.4.	Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	31
4.4.1.	Statistinių rodiklių apibūdinimas	31
4.4.2.	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	33
4.4.3.	Rinkos modeliavimas.....	33
4.4.4.	Ekspertinis vertinimas.....	34
4.5.	Statybos metų įtaka.....	34
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	35
5.1.	Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	35
5.1.1.	Rinkos duomenų patikra	36
5.1.2.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	37
5.1.3.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	38
5.1.4.	Šiaulių m. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	38
5.1.5.	Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas.....	39
5.1.6.	Kapitalizavimo normos nustatymas	40
5.2.	Žemės vertės įtakos koeficientas	42
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	44
7.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	47

7.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	47
7.1.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	48
7.1.2.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	49
7.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	52
7.2.1.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	52
7.2.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	53
8.	BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	56
9.	LITERATŪROS SĄRAŠAS	57
10.	PRIEDAI.....	59
1.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis.....	60
2.	Užstatymo pastatais intensyvumo schema.....	61
3.	Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema	62
4.	Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.....	63
5.	Vertinimo modeliai pajamų metodu	85
6.	Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo.....	91
7.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	92
8.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas.....	93
9.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.....	94
10.	Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	98

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 vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes, parengė statinių masinio vertinimo dokumentus.

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t. y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos 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

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – VĮ Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr. B1–38 Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 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 Šiaulių filialo, kodas 144126368, Paukščių takas 2, 78161 Šiauliai. tel. (8 ~ 41) 59 82 51, faks. (8 ~ 41) 52 48 35, el. p. šiauliai@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Irena Kučinskienė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Nekilnojamojo turto kadastro ir registro skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008);

Vigita Nainienė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227);

Jurgita Kavaliauskienė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001071).

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 vertinimą panaudota 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.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005-06-01	2006-01-01
2.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12	2006-06-01	2007-02-01
3.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12	2007-06-01	2008-05-01
4.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7	2008-06-01	2009-02-01
5.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282	2009-06-01	2010-01-01
6.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010-08-01	2011-01-01
7.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258	2011-08-01	2012-01-01
8.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357	2012-08-01	2013-01-01

9.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013-08-01	2014-01-01
10.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285	2014-08-01	2015-01-01

Taip pat naudota Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

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

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
 John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;
 Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV.
 Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
 Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;
 Anders Muller, Nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;
 Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;
 Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;
 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 ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Šiauliai – miestas šiaurės Lietuvoje (Pav. 2.1.1), išsidėstęs rytiniuose Žemaičių aukštumos šlaituose, Mūšos, Dubysos, Ventos ir Nevėžio upių baseinų takoskyroje. Miesto vaizdą pagyvena nedidelės kalvos, ežerai, tvenkiniai ir parkai. Pietinėje Šiaulių pusėje, pelkių ir durpynų apsuptas, tyvuliuoja dešimtas pagal didumą Lietuvoje Rėkyvos ežeras. Kalvočiausią ir gražiausią rytinę Šiaulių pusę dabina Salduvės tvenkinys. Talšos ežeras ir jo prieigos – svarbi ir įdomi Šiauliams vieta istoriniu, kultūriniu, gamtiniu, ekonominiu, rekreaciniu ir kitais aspektais. Šiauliuose priskaičiuojama 16 didesnių ir mažesnių parkų. Didždvario, Gubernijos ir Rėkyvos parkai įrašyti į kultūros vertybių sąrašą.

Šiauliai yra Šiaulių apskrities, Šiaulių miesto savivaldybės ir Šiaulių rajono savivaldybės administracinis centras, taip pat ir vyskupijos centras. Tai ketvirtas pagal gyventojų skaičių šalies miestas, pirmą kartą rašytiniuose šaltiniuose paminėtas 1236 m. eiluiotoje Livonijos kronikoje, aprašančioje Saulės mūšį.

Bendras Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos plotas 81 kv. km. Užstatyta teritorija mieste sudaro 51,3 %, vandenys – 15,8 %, miškai – 8,4 %, keliai – 3,9 %, žemės ūkio naudmenos – 9 %, kita žemė – 11,6 %. Yra 2 seniūnijos: Medelyno ir Rėkyvos.

Šiauliai – svarbiausias pramonės, kultūros, mokslo centras Šiaurės Lietuvoje. Mieste yra apie 40 kultūros paminklų – Šv. Petro ir Povilo bažnyčia, buvę Ch. Frenkelio rūmai (1908 m., dabar „Aušros“ muziejus), centriniai pašto rūmai (1939 m.) ir kt. Šiauliuose veikia universitetas, kolegijos, dramos teatras ir kt. Mieste plėtojama maisto, lengvoji, medžio apdirbimo pramonė.¹

Šiauliai yra tarptautinių magistralinių kelių ir geležinkelių sankryžoje. Transporto sistemą papildė tarptautinis Šiaulių oro uostas. Atstumas iki: Vilniaus – 214 km, Kauno – 142 km, Klaipėdos – 165 km, Rygos – 128 km, Kaliningrado – 250 km.²



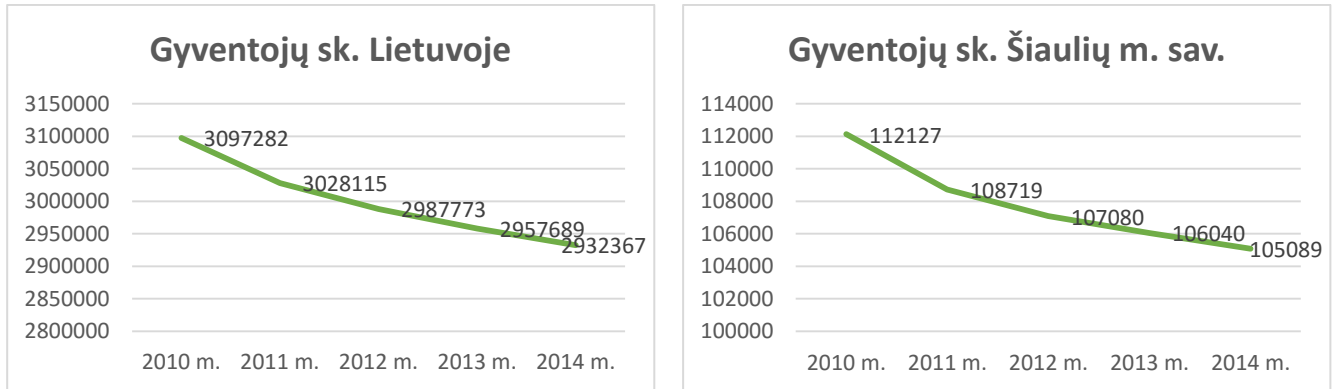
2.1.1. pav. Šiaulių miesto savivaldybės geografinė vieta³

¹ Lietuvos regionų portretas [interaktyvus]. Vilnius, 2008. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <http://regionai.stat.gov.lt/lt/siauliu_apskritis/siauliu_miesto_savivaldybe.html>.

² Šiaulių miesto savivaldybė [interaktyvus]. Šiauliai [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://edem.siauliai.lt/Faktai%20ir%20skai%C4%8Diai194>>.

2.1.1. Gyventojų skaičius

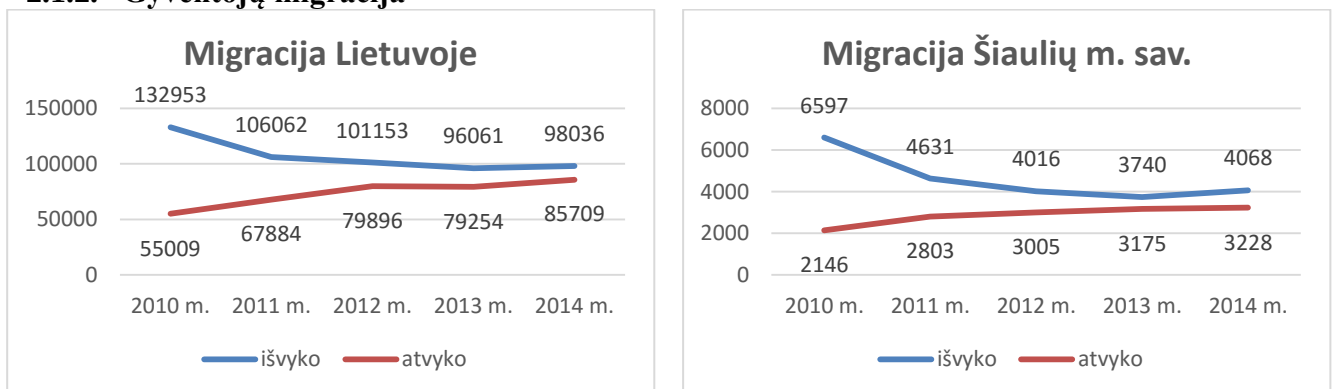
Šiaulių miesto savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius nuolatos mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais (5,32 proc.), o Šiaulių miesto savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 6,28 proc., t. y. 7038 gyventojais.



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius⁴

Statistikos departamento duomenimis 2015 m. pradžioje Šiaulių mieste gyveno 104,569 tūkst. gyventojų, kurie sudarė 37 proc. Šiaulių apskrities gyventojų. Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Šiaulių mieste 2015 m. pradžioje sudarė 62,4 proc.⁵

2.1.2. Gyventojų migracija



2.1.2.1. pav. Gyventojų migracija⁶

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 Lietuvoje siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062, o Šiaulių m. sav. – 6 597 ir

³ Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-08-07]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis>>.

⁴ Vidutinis metinis gyventojų skaičius. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>>.

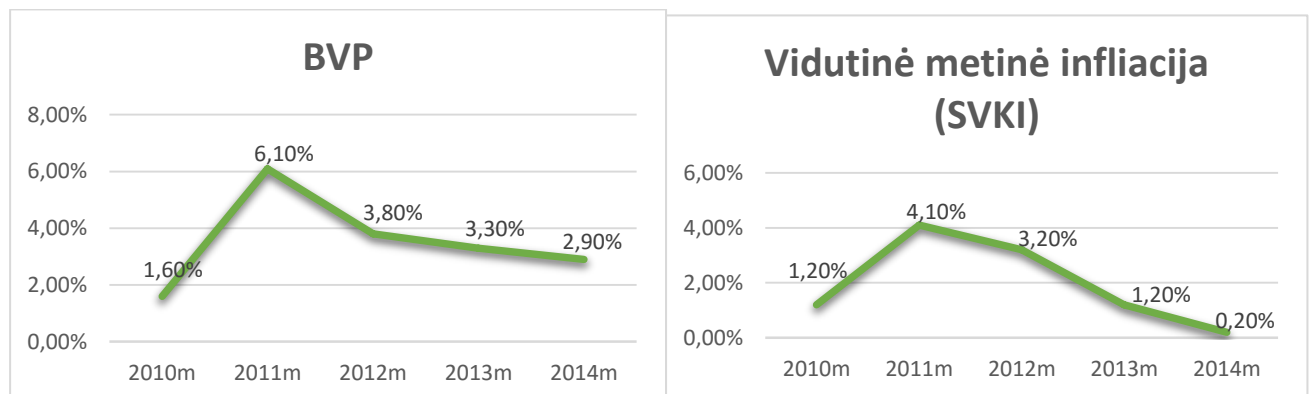
⁵ Gyventojų skaičius metų pradžioje. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=50b637ec-4d25-4b35-bf04-1b3f4e59e5d1>>.

⁶ Gyventojų migracija. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=1225&status=A>>.

4631. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais iš Lietuvos išvyko 98 036, iš Šiaulių m. sav. – 4068 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais į Lietuvą jų atvyko 55009, į Šiaulių m. sav. – 2146, o jau 2014 į Lietuvą atvyko 85709, į Šiaulių m. sav. – 3228 žmonės.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

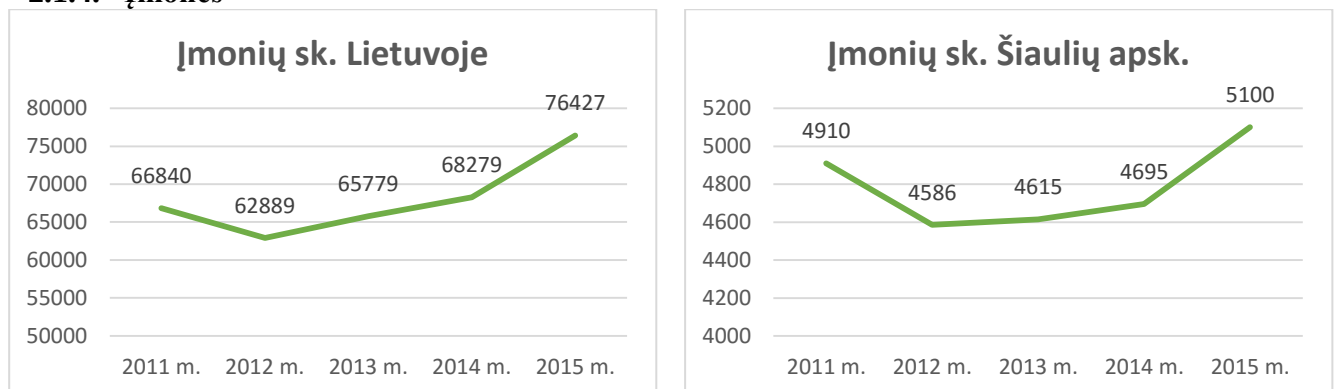
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 %. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos statistikos departamento pranešime 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 infliacija⁷

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 pradžioje⁸

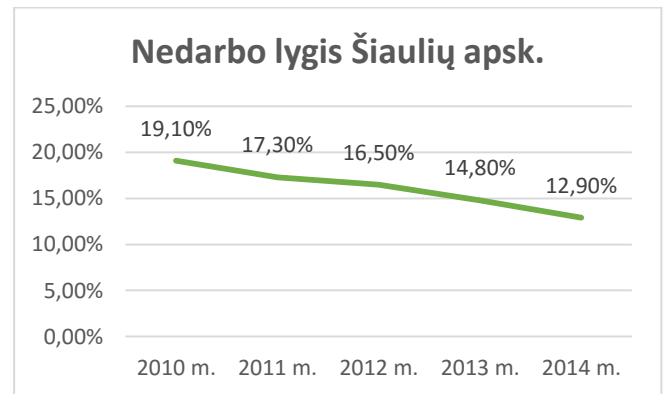
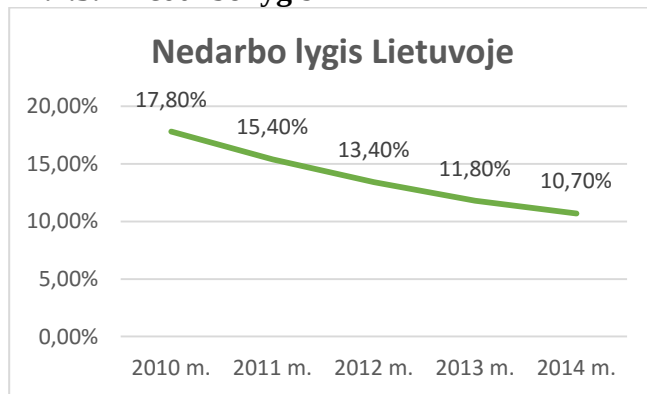
Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Analogiška tendencija stebima ir Šiaulių apskrityje: 2012 metų pradžioje apskrityje veikė 4586 įmonės, o 2015 metų pradžioje – jau 5100. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika bei mažųjų bendrijų, leidžiančių

⁷ BVP vienam gyventojui, to meto kainomis. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=0de7b889-bcf1-44e9-a754-7691de33b5c3&portletFormName=visualization>>.

⁸ Veikiančių įmonių skaičius. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=2772&status=A>>.

mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁹

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Lietuvoje per penkerius metus jis nukrito nuo 17,8 % iki 10,7 %, Šiaulių apskrityje – nuo 19,1 % iki 12,9 %. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės.

2.1.6. Investicijos



2.1.6.1 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui¹⁰



2.1.6.2 pav. Materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui¹¹

Statistikos departamento duomenimis tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, tiek Lietuvoje, tiek Šiaulių apskrityje bei Šiaulių miesto savivaldybėje auga. Tačiau lyginant Lietuvos Respublikos ir Šiaulių miesto savivaldybės investicijų vidurkius stebimas didelis skirtumas. Vienam Šiaulių miesto savivaldybės gyventojui 2013 metų pabaigos duomenimis teko 748 Eur, kai šalies vidurkis tuo pačiu laikotarpiu siekė 4321 Eur. Skirtumas tarp tiesioginių užsienio investicijų, tenkančių vienam gyventojui, Lietuvos Respublikoje ir Šiaulių m. savivaldybėje kiekvienais metais didėjo: jei 2009 m. pabaigoje jis siekė 2485 Eur, tai 2013 m. pabaigoje – jau 3573 Eur. Statistikos departamento duomenimis 2013 metų pabaigoje Šiaulių miesto savivaldybėje

⁹ Nedarbo lygis. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>>.

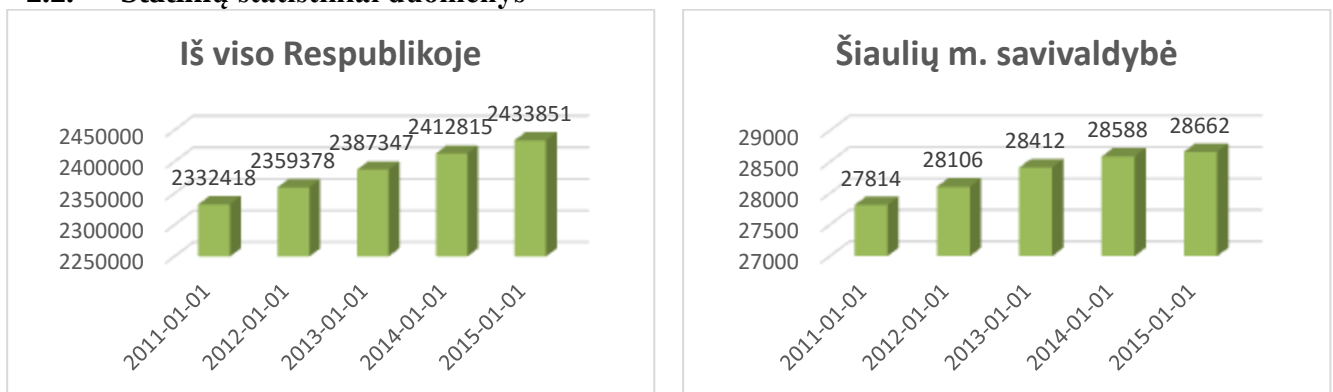
¹⁰ Tiesioginės užsienio investicijos. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=64aa7dea-ab38-4fd6-90e0-34a081bea429>>.

¹¹ Materialinės investicijos. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8ee17dfc-6d2a-499d-8311-e2542a29c2d0>>.

tiesioginės užsienio investicijos sudarė 79,05 mln. eurų, tai yra 0,62 proc. visų Lietuvos Respublikoje pritrauktų investicijų.

Materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui, šalyje irgi didėjo: nuo 1341 Eur (2010 m.) iki 1742 Eur (2013 m.). Šiaulių apskrityje ir Šiaulių miesto savivaldybėje materialinės investicijos 2009-2013 metų laikotarpiu svyruoja. Po 2011 m. investicijų šuolio, kuomet materialinės investicijos, tenkančios vienam Šiaulių miesto gyventojui, viršijo Lietuvos Respublikos vidurkį ir pasiekė 1806 Eur, 2012 m. stebimas 26,5 proc. jų mažėjimas. 2013 metais materialinės investicijos jau neviršijo šalies vidurkio (1742 Eur gyventojui), buvo didesnės nei apskrities ir siekė 1430 Eur vienam gyventojui. Ataskaitos surašymo metu Lietuvos statistikos departamento interneto puslapyje duomenys apie tiesiogines užsienio ir materialines investicijas Šiaulių m. savivaldybėje 2014 metais nebuvo pateikti.

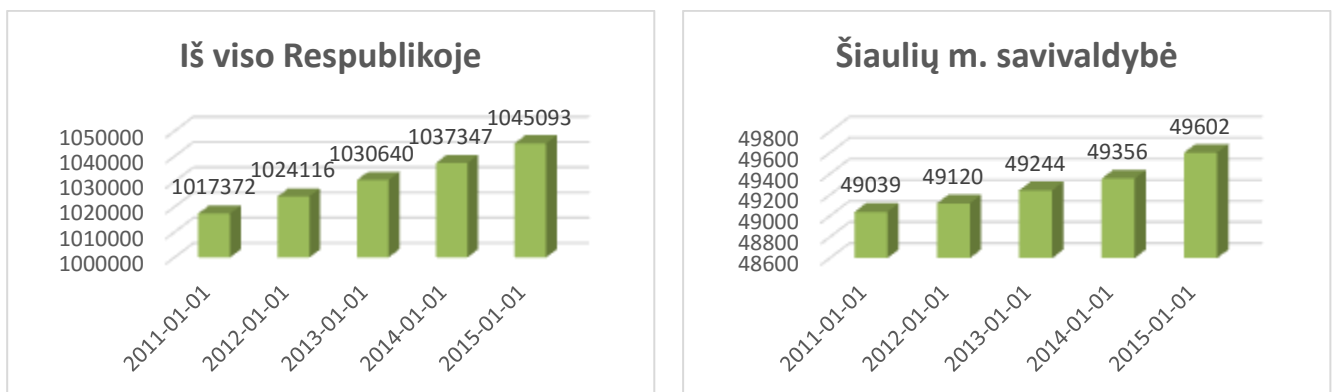
2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹²

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

2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius Šiaulių m. savivaldybėje buvo 0,26 % didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais.



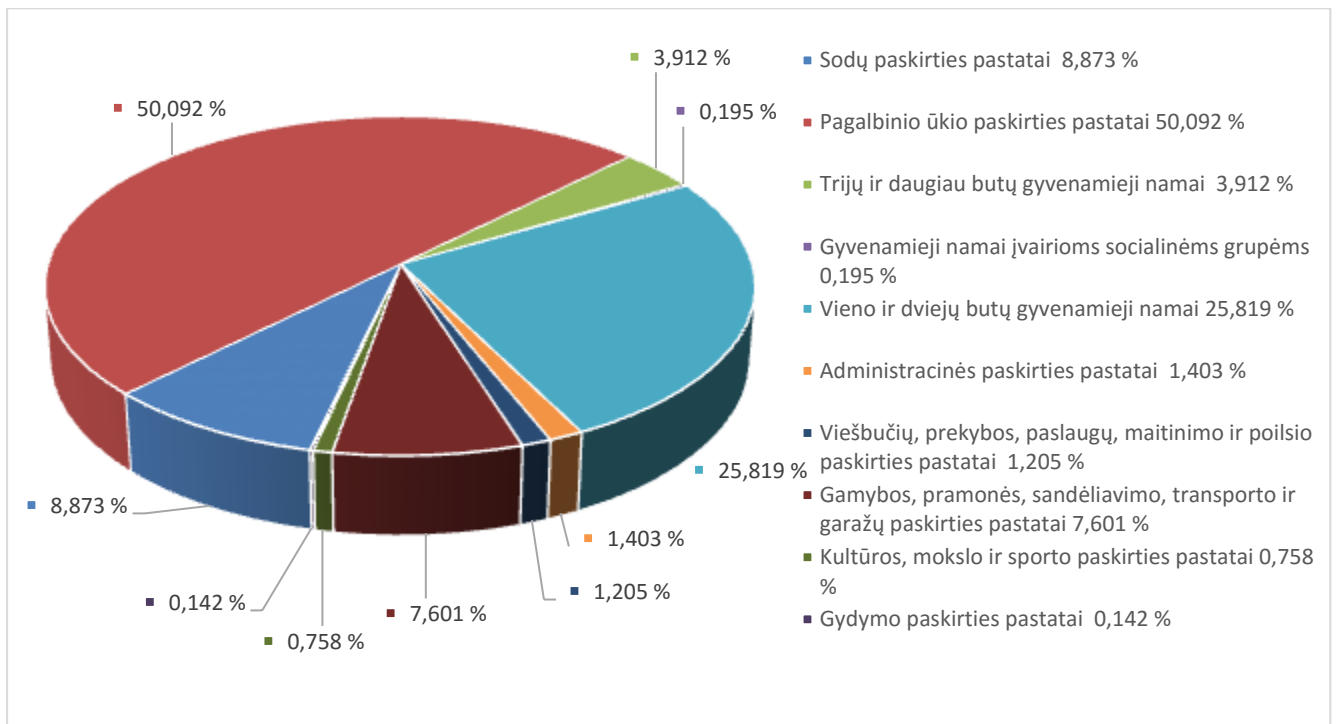
2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹³

Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65 %. Per 2014 metus statinių skaičius padidėjo 0,75 %, o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 %.

Per 2014 metus statinių skaičius Šiaulių m. savivaldybėje padidėjo 0,5 %.

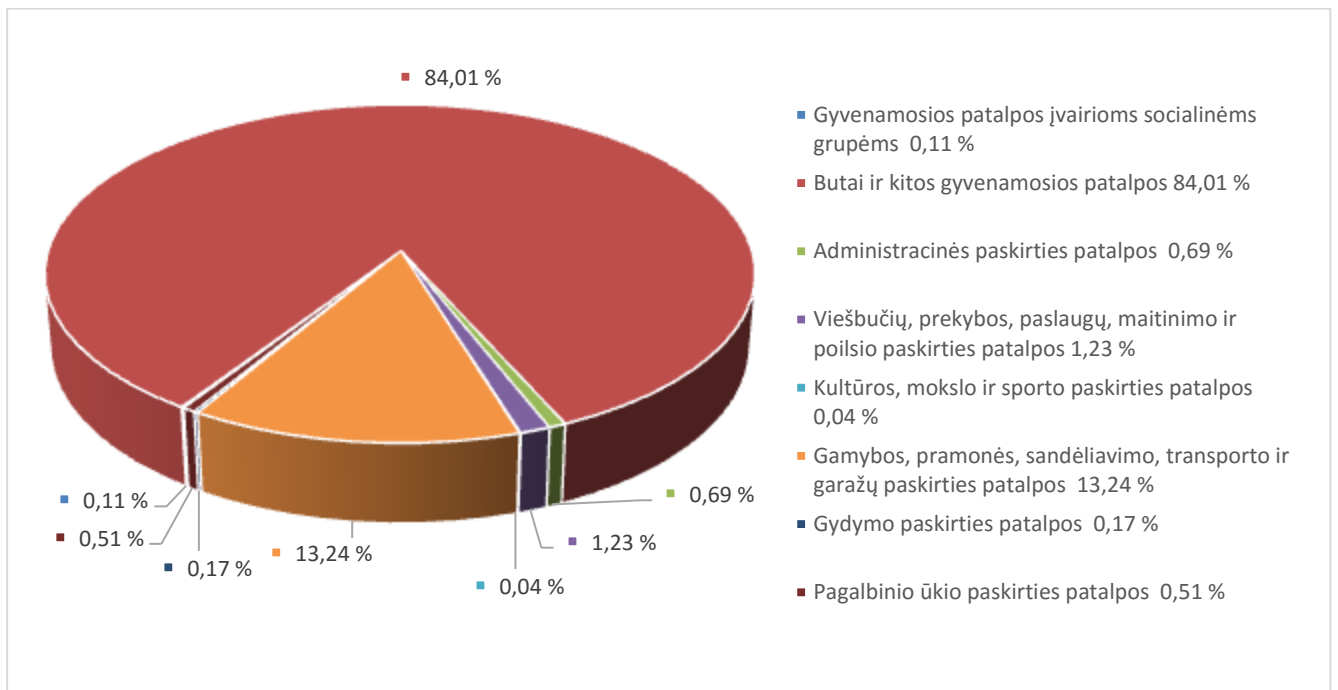
¹² Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2011–2015.

¹³ Ibid.



2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

Šiaulių miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 14136, mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų – 40, gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 55. 1-2 butų gyvenamųjų namų įregistruota 7286, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 2145, sodų paskirties pastatų – 2504, trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 1104, administracinės paskirties pastatų – 396, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 340, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 214.

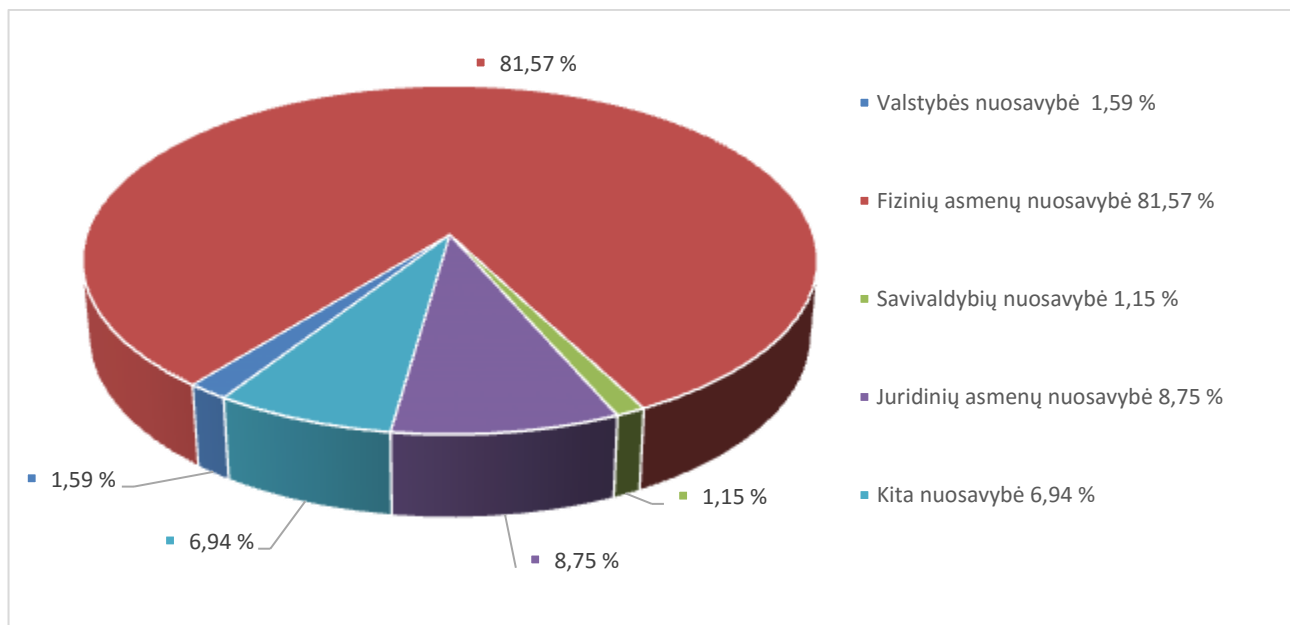


2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁵

¹⁴ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

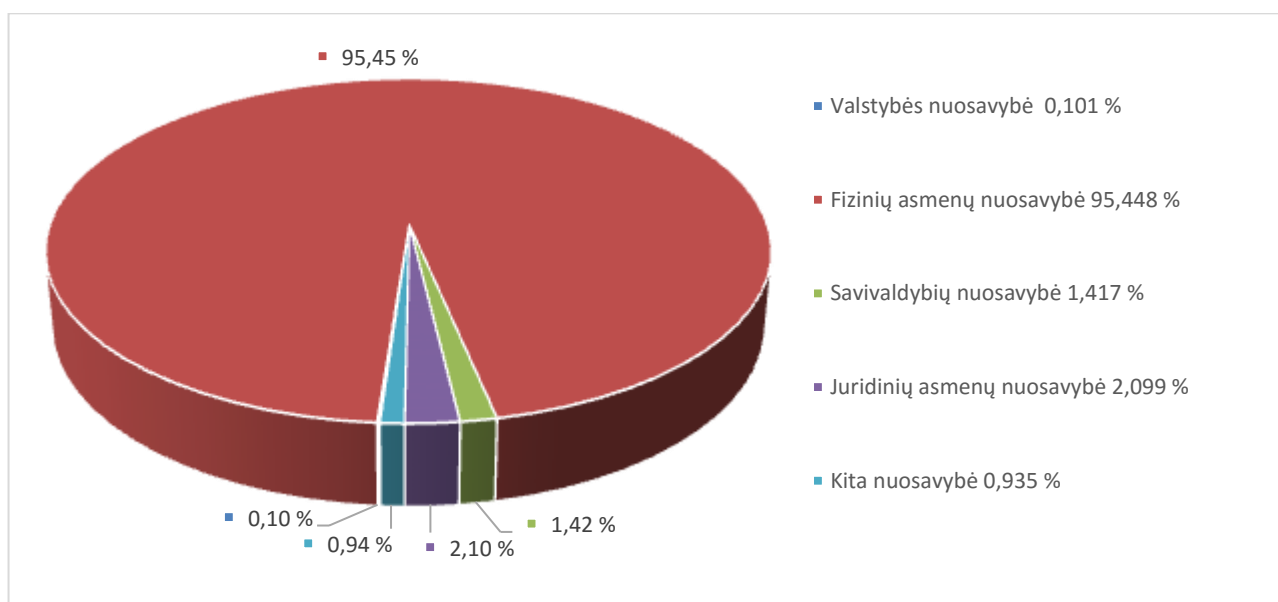
¹⁵ *Ibid.*

Šiaulių miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota butų ir gyvenamųjų patalpų – 39107, mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 18. Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 6163, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 574, administracinės paskirties patalpų – 321, pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 238, gydymo paskirties patalpų – 79, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 51.



2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁶

Šiaulių miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į pastatus 2015 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota fizinių asmenų nuosavybės – 23381 pastatai. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų nuosavybės pastatų – 2507. Mažiausiai įregistruota savivaldybės ir valstybės nuosavybės – atitinkamai po 329 ir 456 pastatus. Taip pat įregistruota 6,94 % kitos nuosavybės pastatų, t. y. 1989.



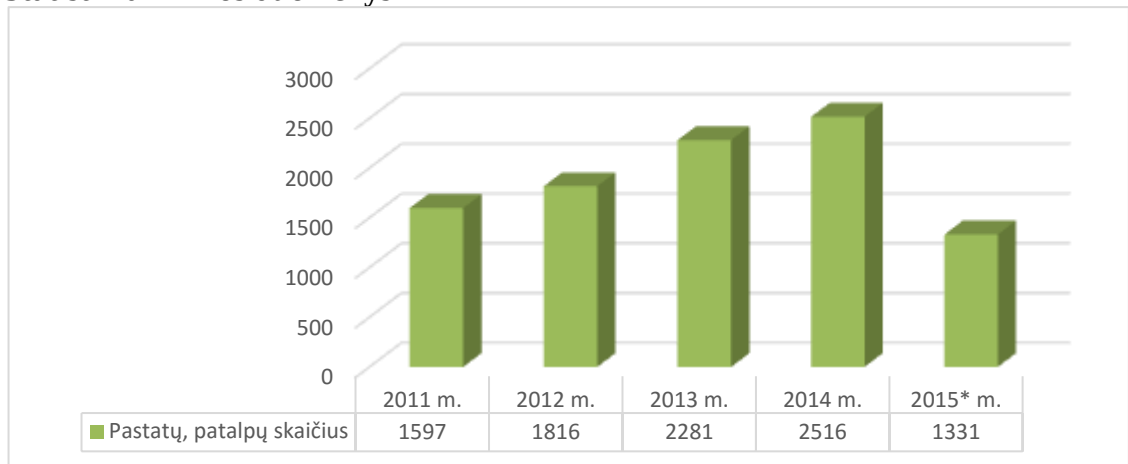
2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁷

¹⁶ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

¹⁷ Ibid.

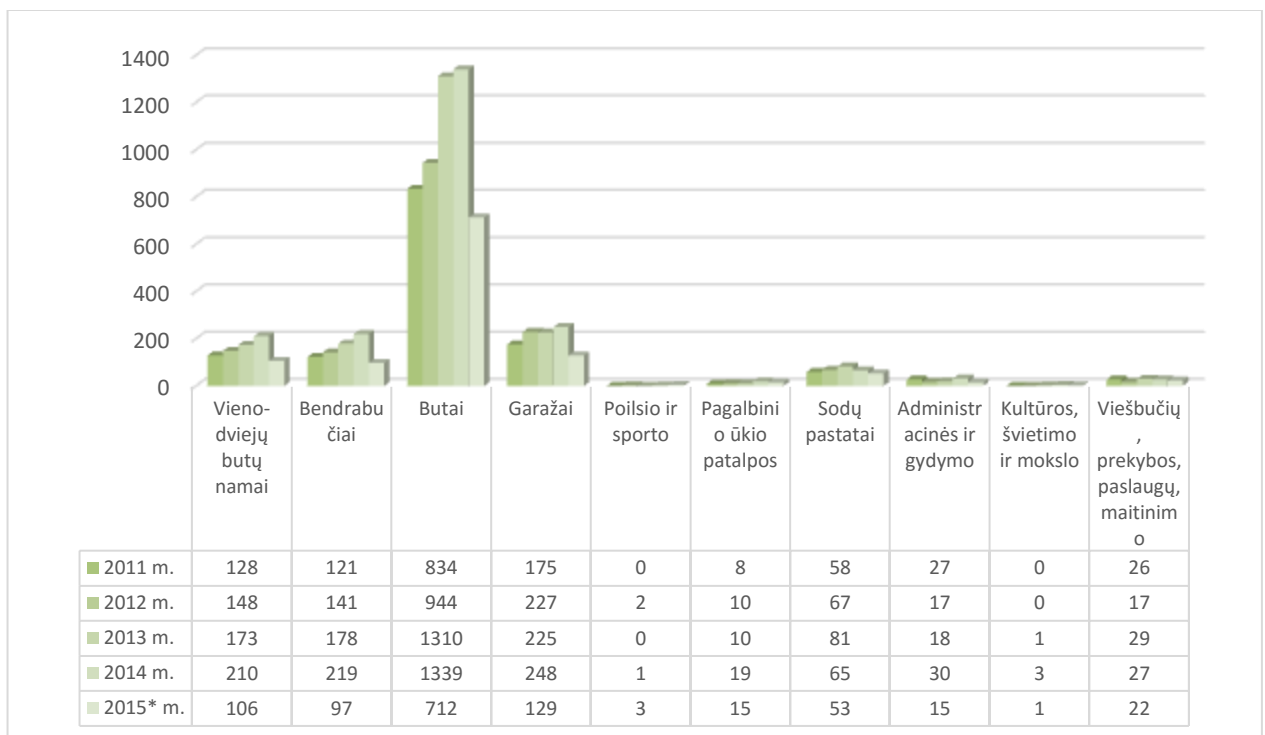
Šiaulių miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į patalpas 2015 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota fizinių asmenų nuosavybės – 47344 patalpos, mažiausiai įregistruota valstybės nuosavybės – 50 patalpų. Taip pat įregistruota juridinių asmenų ir savivaldybės nuosavybių patalpų, atitinkamai 1041 ir 703. Kitos nuosavybės patalpų buvo 464.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.2.7 pav. 2011–2015* m. Šiaulių miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁸

Šiaulių miesto savivaldybėje pastebima pastatų ir patalpų pardavimų didėjimo tendencija. Pardavimai kyla netolygiai: 2012 m. – 13,7 %, 2013 m. – 25,6 %, 2014 m. – 10,3 %. 2015 metai, per pirmus septynis mėnesius, buvo įregistruota 1331 sandoris, t. y. apie 53 % 2014 metais įregistruotų sandorių.



2.2.8 pav. 2011–2015* m. Šiaulių miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁹

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

¹⁸ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

¹⁹ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė. 2011–2015* m. Šiaulių miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų.

Aktyviausia Šiaulių miesto savivaldybėje yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Butų pirkimo-pardavimo sandorių pernai Nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuota 1339 ir tai sudarė apie 53,2 proc. visų sandorių, gyvenamųjų namų 2014 metais parduota 210, tai sudarė apie 8,3 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2014 metais. Per septynis šių metų mėnesius gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka buvo ne tokia aktyvi kaip pernai tuo pačiu laikotarpiu: užfiksuoti 712 butų (16,2 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu) ir 106 gyvenamųjų namų pirkimo-pardavimo sandoriai (11,7 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu).

Gyvenamųjų patalpų bendrabučiuose pirkimo-pardavimo sandorių 2011 metais buvo užfiksuota 121, 2012 metais – 142, 2013 metais – 178, 2014 metais – 219, o per septynis šių metų mėnesius 97 sandoriai.

2011 metais buvo įregistruoti 58 sodų pastatų pardavimai, tai sudarė 3,63 proc. visų pardavimų 2012 – 67 pirkimo-pardavimo sandoriai, tai sudarė 3,69 proc. visų pardavimų 2012 metais, 2013 – 81 pirkimo-pardavimo sandoris, tai sudarė 3,55 proc. visų pardavimų 2013 metais, 2014 – 65 pirkimo-pardavimo sandoris, tai sudarė 2,58 proc. visų pardavimų 2014 metais. Per septynis šių metų mėnesius užfiksuoti 53 sodų namelių sandoriai, tai sudarė 3,98 proc. visų 2015 metų septynių mėnesių pardavimų.

2011 metais užfiksuoti 26 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamojo turto objektų pardavimai, tai sudarė 1,63 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, 2012 metais įregistruoti 17 komercinio turto sandoriai, tai sudarė 0,94 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, 2013 metais įregistruoti 29 komercinio turto sandoriai, tai sudarė 1,27 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, 2014 metais įregistruoti 27 komercinio turto sandoriai, tai sudarė 1,07 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių. Per septynis šių metų mėnesius užfiksuota 22 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamojo turto objektų pardavimų, tai sudarė 1,65 proc. visų 2015 metų septynių mėnesių pardavimų.

Administracinės ir gydymo paskirčių pastatų ir patalpų sandorių 2011 metais įregistruota 27 (1,69 proc. visų sandorių), 2012 metais – 17 (0,94 proc. visų sandorių), 2013 metais – 18 (0,79 proc. visų sandorių), 2014 metais – 30 (1,19 proc. visų sandorių), per septynis šių metų mėnesius įregistruota 15 administracinės bei gydymo paskirčių nekilnojamojo turto sandorių (1,13 proc. visų sandorių).

Garažų patalpų ir pastatų sandorių per 2011 metus užfiksuota 175, 2012 metais – 227, 2013 metais – 225, 2014 metais – 248, o per septynis šių metų mėnesius – 129.

2013 metais ir per septynis 2015 metų mėnesius užregistruota po 1 kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamojo turto objektų pardavimą, 2014 metais – 3, o 2011, 2012 metais šių paskirčių nekilnojamojo turto pardavimų neužfiksuota. Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamojo turto pirkimų-pardavimų būta 2012 metais, kuomet parduoti 2 šios paskirčių grupės objektai, ir 2014 metais, kuomet paduotas 1 šios paskirčių grupės objektas. Per septynis šių metų mėnesius užregistruoti 3 poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamojo turto pirkimai-pardavimai.

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 (iv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinė	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros, švietimo	Kultūros, švietimo ir mokslo	Lyginamasis metodas
	Mokslo		
8.	Poilsio	Poilsio ir sporto	Lyginamasis metodas
	Sporto		
9.	Kita (sodų)	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas
10.	Pagalbinio ūkio	Pagalbinio ūkio	Lyginamasis metodas
	Kita (pagalbinio ūkio)		

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

$$RV = PK + PV,$$

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 vertinimu 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 tikėtiną 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 rinkos 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, turinčius įtakos pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas, remiantis rinkos duomenimis – nekilnojamojo turto grynosiomis pajamomis ir jo pirkimo-pardavimo rinkos kainomis pagal formulę:

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamojam 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 taisyklėse vertinimo modelis apibrėžiamas taip: nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastrinius rodiklius. Tokiems modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbinių duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo 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 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.

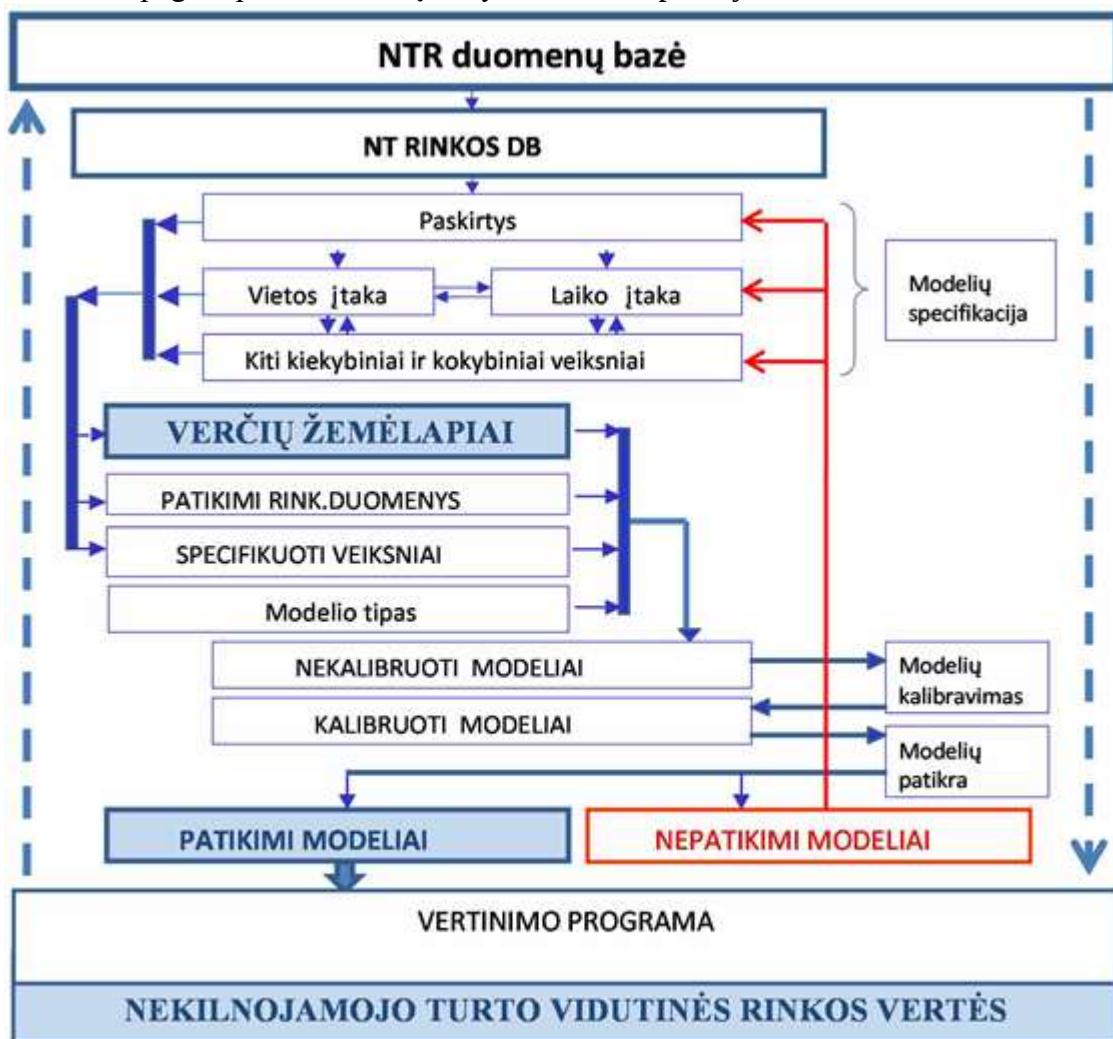
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko 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 veiksniais 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.



4.1.1. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Adityvinis modelis.

Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p,$$

kur: 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:

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

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

Hibridinis modelis.

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

$$S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times SIEMED\check{Z}^{b_1} \times QSTAT^{b_2} \times b_3^{MIKR1} \times b_4^{MIKR2} \times b_5^{MIKR4},$$

kur: S – apskaičiuota vertė,

b_0 – laisvas narys,

b_6 – ploto koeficientas,

Sp – pastato plotas,

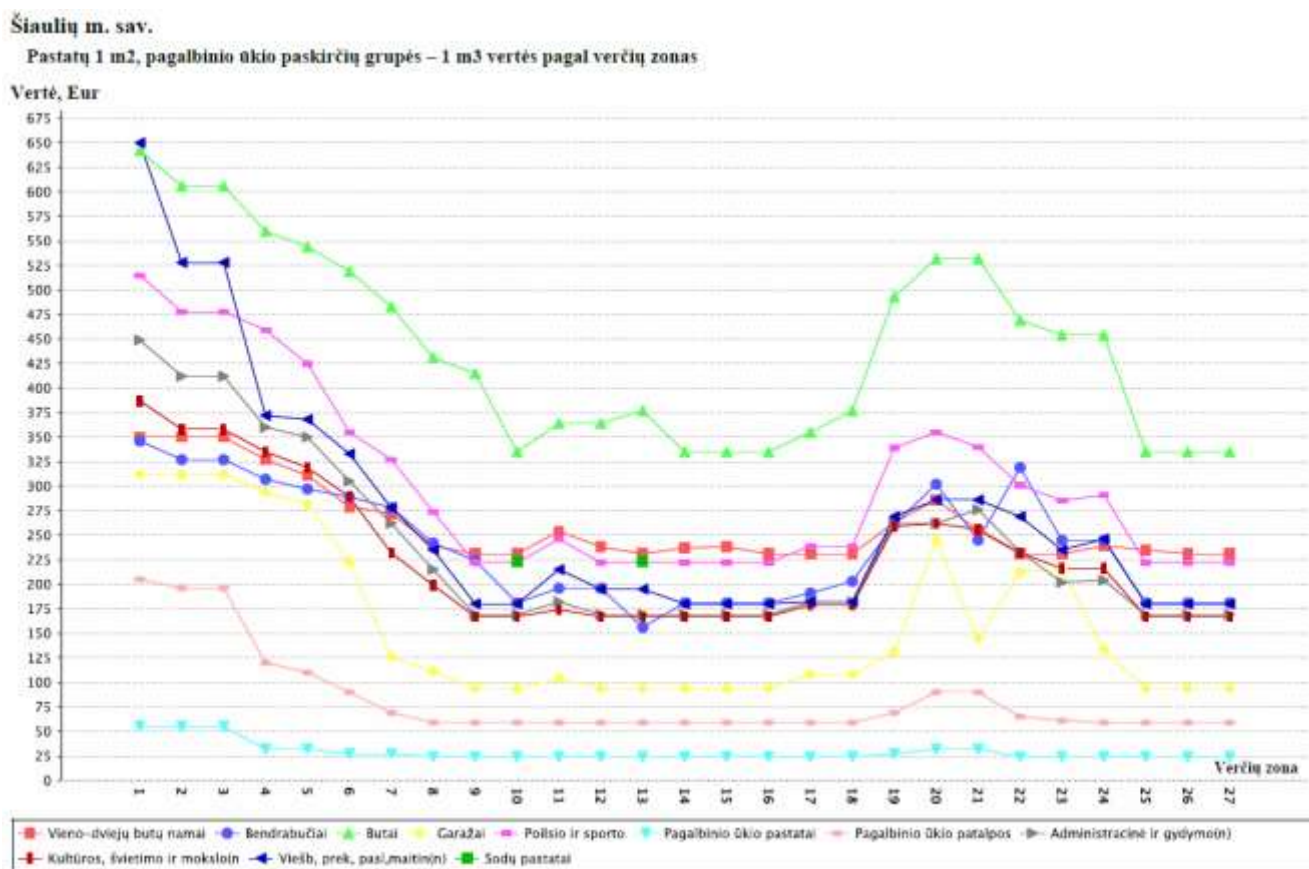
SIEMEDŽ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius,

$b_1; b_2 \dots b_n$ – koeficientų reikšmės,

MIKR1, MIKR2, MIKR4 – binariniai kintamieji.

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

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1 poskyryje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.2. pav.



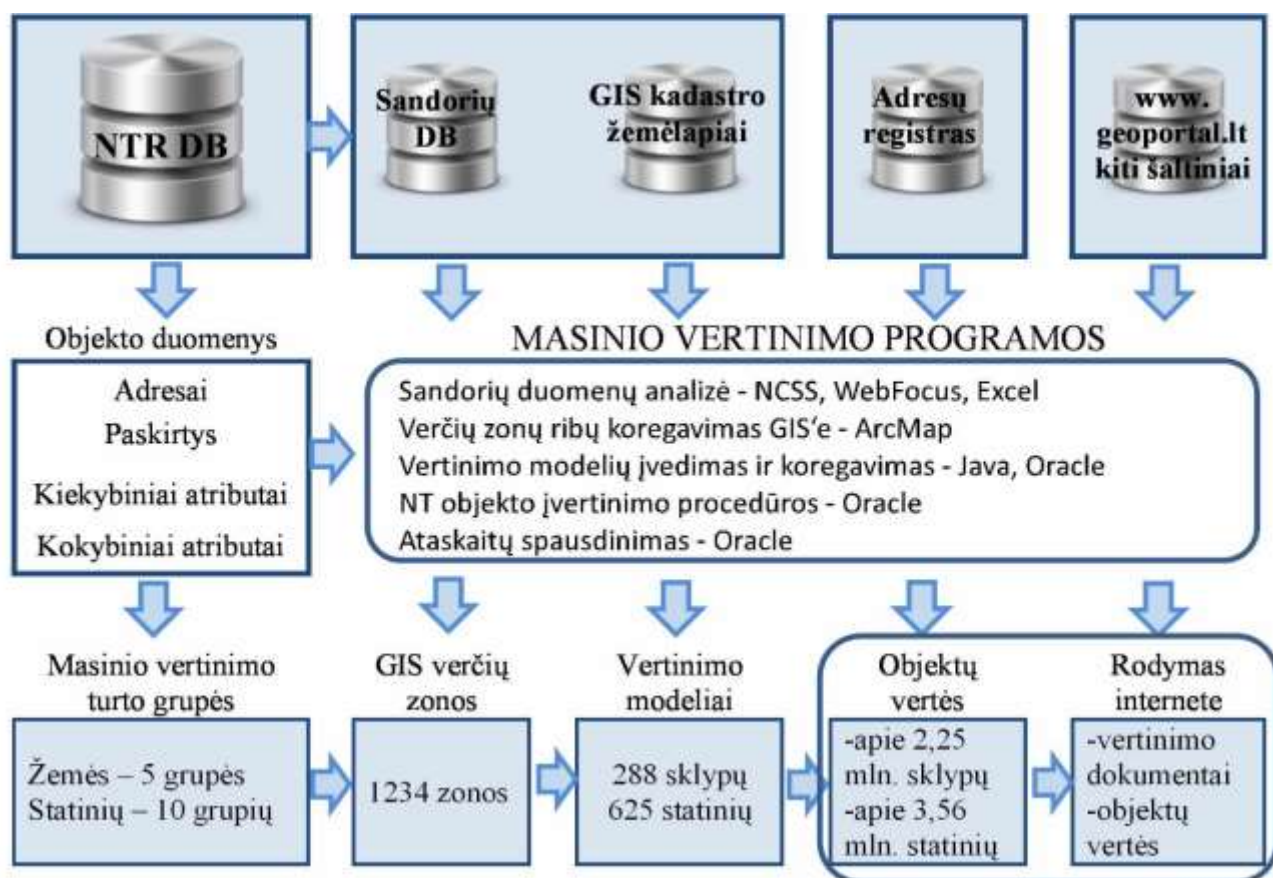
4.1.2. pav. Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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

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

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 4.1.3. paveiksle.



4.1.3. pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

4.2. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2015 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir prireikus, 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 nekilnojamojo turto 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:

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

kur: 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 tokią formulę:

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

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

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, 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 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.

Šiaulių miesto savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vienodviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų 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. – homogeniškumu, 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, kurių 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.

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

4.3.2. Zonų aprašymas

Zonos Nr.	Zonos aprašymas
44	Šiaulių m. savivaldybė.
44.1	Pėsčiųjų bulvaras (Vilniaus g. su jai priklausančiais statiniais) nuo Vasario 16-osios-Vilniaus g. sankryžos iki Dvaro-Vilniaus g. sankryžos.
44.2	Pėsčiųjų bulvaras (Vilniaus g. su jai priklausančiais statiniais) nuo Vasario 16-osios-Vilniaus g. sankryžos iki Rūdės-Vilniaus g. sankryžos vakaruose ir iki Vilniaus g. Nr. 112 rytuose.
44.3	Pėsčiųjų bulvaras (Vilniaus g. su jai priklausančiais statiniais) nuo Dvaro-Vilniaus g. sankryžos iki Vilniaus-Žemaitės g. sankryžos ir Kaštonų alėja.
44.4	Abipus pėsčiųjų bulvaro esanti teritorija. Vienoje pusėje teritorija, apribota Vytauto g., išskyrus Vytauto g. Nr. 132, nuo Žemaitės g. sankryžos iki Tilžės g. sankryžos, Tilžės g. su jai priklausančiais statiniais iki Gumbinės g. sankryžos, išskyrus Nr. 107, 110A, 121, 121A, Vytauto g., apimant Vytauto g. Nr. 105, 107, 109, 111, iki Draugystės pr., Draugystės pr. iki Vilniaus g., Vilniaus g. be jai priklausančių statinių, išskyrus Nr. 137, 139, 141, 213A, 223B, 245A, 245B, 247B, 249, iki Žemaitės g., Žemaitės g. be jai priklausančių statinių, iki Vytauto g. Kitoje pusėje teritorija, apribota Draugystės pr. nuo Vilniaus g. iki Trakų g., Trakų g. iki Vasario 16-osios g., Vasario 16-osios g. iki Aušros al., Aušros al. be jai priklausančių statinių iki Kaštonų al., nuo Kaštonų al. Vilniaus g., be jai priklausančių statinių, išskyrus Nr. 116B, 118A, 124A, 126, 128, 172A, 172B, 172C, 174A, iki Draugystės pr.
44.5	Žemaitės g. su jai priklausančiais statiniais nuo Vytauto g. sankryžos iki Aušros al., Aušros al. su jai priklausančiais statiniais iki Vasario 16-osios g., Vasario 16-osios g. lyginiai Nr. 62, Tilžės g. Nr. 186, Vytauto g. Nr. 132, Miglovaros g. Nr. 2, Vilniaus g. Nr. 257, 202A, 202B, J. Basanavičiaus g. Nr. 2, Dvaro g. Nr. 85, Varpo g. Nr. 29, Aušros takas Nr. 1, Žvejų skg. 2, Salantų g.
44.6	Centrinė miesto dalis, apribota Dubijos g. nuo Ežero g. iki S. Daukanto g., S. Daukanto g. su jai priklausančiais statiniais, išskyrus Nr. 9A, 11A, 23, 25, 31A, 41A, 49B, 51A, 59A, 65A, 65B, 67, 67A, 71, 71A, apimant P. Cvirkos g. Nr. 147, Vilniaus g. Nr. 230, 275, Aušros al. 55, 82, iki Birutės g., Birutės g. su jai priklausančiais statiniais, išskyrus Nr. 6B, 6C, iki Žemaitės g., apimant J. Basanavičiaus g. Nr. 48, Žemaitės g. su jai priklausančiais statiniais, išskyrus Nr. 99A-K, iki V. Vaitekūno g., V. Vaitekūno g. iki Dobilo g., Dobilo g. iki Vaisių g., nuo Vaisių g. Dobilo g. su jai priklausančiais statiniais iki Šermukšnių g., Šermukšnių g. su jai priklausančiais statiniais iki Dvaro g., Dvaro g. su jai priklausančiais statiniais iki P. Lukšio g., J. Janonio g. iki Tilžės g., apimant Tilžės g. Nr. 175, Ežero g. iki Dubijos g.
44.7	Likusi centrinė Šiaulių miesto dalis, Šimšės, Kalniuko mikrorajonai.
44.8	Medelyno mikrorajono centrinė dalis ir šiaurinio pramoninio rajono dalis.
44.9	Skroblų, Karklų g. su joms priklausančiais statiniais, Šaltalankių g. lyginiai Nr. 18-68, Birutės g. nelyginiai Nr. 83-121, lyginiai Nr. 132-164, Palangos g. nelyginiai Nr. 135-175, lyginiai Nr. 104-146, Sodo g. nelyginiai Nr. 127-177.
44.10	Medelyno mikrorajono šiaurinė dalis: Gubernijos sodai ir pramoninis rajonas.
44.11	Salduvės parko teritorija.
44.12	Bertužių, Bruknių, Kairių, Mėlynių, Nendrių, Pelkių, Radviliškio g., išskyrus Radviliškio g. nelyginius nuo Nr. 41, Spanguolių, Užmiesčio g., Dubijos g. Nr. 89-179, K. Kalinausko g. Nr. 69, Serbentų g.

	nelyginiai Nr. 25-49B.
44.13	Zoknių, Rėkyvos mikrorajonai ir Rėkyvos sodai.
44.14	Dagilių, Gervių, Kikilių, Kuosų, Pempų, Spyglių, Strazdų, Svajonės, Vyturių g., išskyrus Nr. 10D, 10E, Piktmiškio g. lyginiai Nr. 72-82, Bačiūnų g. Nr. 12A-P, 25, 27, 27A-D, 39.
44.15	Pabalių senasis mikrorajonas.
44.16	Pabalių naujasis rajonas ir pietinio pramoninio rajono dalis (Daubos g. nelyginiai, išskyrus Nr. 1A, 13, 13A, 15, Pramonės g. Nr. 10A, 24, 24D, 24F, Metalistų g. Nr. 10, Serbentų g. Nr. 9A, 9B, 109-113, 222, 222A-C, 224).
44.17	Pietinio pramoninio rajono dalis. Dailidžių g., Televizorių g., Vairo g., išskyrus Nr. 1-3, Kauno g., išskyrus Nr. 2, Kreivoji g., Verdulių g. nelyginiai Nr. 7-33, Verduliukų g. Nr. 5, K. Donelaičio g. Nr. 70, 81, 85, Girulių g. lyginiai Nr. 22-26, Išradėjų g. nelyginiai Nr. 1, 5, 5A, lyginiai Nr. 4-6, Kanapių g. lyginiai Nr. 4-8, nelyginiai Nr. 1-1B, 1D, Metalistų g. lyginiai Nr. 2-8, nelyginiai Nr. 1-9, Serbentų g. lyginiai Nr. 80-100, Šilėnų g. Nr. 3-6, išskyrus Nr. 5A, Pagėgių g. lyginiai Nr. 72-74, Pramonės g. Nr. 15F, 17D-17I, 19E, 21D-21L, 23D-23L, Ragainės g. lyginiai Nr. 80-104, nelyginiai Nr. 71-73.
44.18	Pietinio pramoninio rajono dalis. Liejyklos g., Išradėjų g. lyginiai Nr. 12-24, nelyginiai Nr. 11-15, Pramonės g. Nr. 2B, 2F, 2E, 6A, Daubos g. Nr. 2, 2A, 2F, Tilžės g. lyginiai Nr. 58, 58A, 58D, 60A, 62, 66, 66A-C, 68, 68B-C.
44.19	Žaliūkių, Pagėgių mikrorajonai ir Pramonės g. lyginiai iki Nr. 28, nelyginiai iki Nr. 23, išskyrus Nr. išvardintus 44.16, 44.17, 44.18 verčių zonų aprašymuose, Išradėjų g. 8, Kanapių g. nelyginiai Nr. 1C, 3-15, lyginiai Nr. 14, 16, Kauno g. Nr. 2, Serbentų g. Nr. 7, Šilėnų g. Nr. 5A, 19-21, Vairo g. Nr. 1-3, Tilžės g. nelyginiai Nr. 63-93, lyginiai Nr. 60, 68A, 72-100, Verdulių g. Nr. 1.
44.20	Lauko g., Malūno g., Aukštabalio g. Nr. 3, J. Jablonskio g. lyginiai Nr. 10-26, Žaliūkių g. nelyginiai Nr. 75-99, lyginiai Nr. 80-90, Paukščių tako lyginiai Nr., Architektų g. Nr. 74-80.
44.21	Zona, apribota Tilžės g. su jai priklausančiais statiniais nuo Gegužių g. sankryžos iki Aukštabalio g. sankryžos, išskyrus Tilžės g. nelyginius Nr. 13, 27F, lyginius Nr. 22-24A, 30, 32, 38, 40, 44B-48, 52B, 56, įskaitant Paukščių tako nelyginius Nr. 1-17, Krymo g. Nr. 28, Gegužių g. Nr. 26, 28, Aido g. Nr. 8, 8A, Karaliaučiaus g. Nr. 1.
44.22	Dainų mikrorajonas. Zona, apribota Gardino g. su jai priklausančiais statiniais nuo Architektų g. iki Tilžės g., Tilžės g. be jai priklausančių statinių, išskyrus Tilžės g. nelyginius Nr. 13, 27F, iki Gegužių g., Gegužių g. iki Architektų g. sankryžos, Architektų g. iki miesto šiaurės vakarinės ribos, miesto šiaurės vakarine riba iki Architektų-J. Jablonskio g. sankryžos, Architektų g. iki Gardino g. sankryžos.
44.23	Gytarių mikrorajonas. Zona, apribota Gegužių g. nuo Architektų g. iki Tilžės g., išskyrus Gegužių g. Nr. 28, Karaliaučiaus g. be jai priklausančių statinių iki Karaliaučiaus g. Nr. 2C, nuo Karaliaučiaus g. Nr. 2C iki Kviečių g., Kviečių g. su jai priklausančiais statiniais iki Javų g., Javų g. iki Gytarių g., Gytarių g. iki Gytarių g. Nr. 24, nuo Gytarių g. Nr. 24 iki Nuklono g., Nuklono g. su jai priklausančiais statiniais iki Gegužių g.
44.24	Lieporių mikrorajonas. Zona, apribota Tilžės g. be jai priklausančių statinių, išskyrus Tilžės g. lyginius Nr. 22-24A, 30, 32, 38, 40, 44B-48, 52B, 56, nuo Gegužių g. iki Aukštabalio g., Aukštabalio g. iki Garažų g., Garažų g. su jai priklausančiais statiniais iki Statybininkų g., Statybininkų g. su jai priklausančiais statiniais iki Skalvių g., Skalvių g., apimant Statybininkų g. Nr. 14, 16, 16A, su jai priklausančiais statiniais iki Luknės g., Luknės g. iki Baltų g., Baltų g. iki Sembos g., Sembos g. iki Gegužių g., Gegužių g. iki Tilžės g.
44.25	Verduliukų mikrorajonas (Aisčių, Baltarusių, Baltų, Bartų, Estų g., Daubos g. Nr. 2C, 2D, 4, 4A-E, Išradėjų g. nelyginiai Nr. 21-23, lyginiai g. Nr. 26-34, Jotvingių, Kalniškių, Latgalių, Latvių, Lenkų, Lietuvinkų, Mokytojų, Pikeliškės, Rambyno, Sūduvių, Tauro, Tyravos, Žiemgalių g., Švėtės aklg., Sembos g. nelyginiai Nr. 31-83, Skalvių g. nelyginiai nuo Nr. 37, lyginiai nuo Nr. 54, Statybininkų g. nuo Nr. 25, Sprudeikos g. lyginiai iki Nr. 232, nelyginiai iki 131).
44.26	Zona, apribota pietvakarine miesto riba nuo Sembos g., šiaurės vakarine miesto riba iki Nuklono g., nuo Nuklono g. iki Gytarių g., Gytarių g. iki Javų g., Javų g. iki Rūgių g., Rūgių g. su jai priklausančiais statiniais iki Karaliaučiaus g., Karaliaučiaus g. su jai priklausančiais statiniais, išskyrus Nr. 1, iki Gegužių g., Gegužių g. be Nr. 26 iki Sembos g., Sembos g. iki miesto ribos.
44.27	Verdulių mikrorajonas (Austėjos g., Daubos g. lyginiai nuo Nr. 4F iki 12B, nelyginiai Nr. 13, 13A, 15, Daumanto, Eidivilo, Gabijos, Mortos, Perkūno g., Lizdeikos g. lyginiai nuo Nr. 50, nelyginiai nuo Nr. 51, išskyrus Nr. 65B, 65C, 73, 73A-F, 77A, 81A, 85A, 89A, 91A-C, Pramonės g. 24 E, Serbentų g. 119, 119A, 121, 224A, 226, 228, Sprudeikos lyginiai nuo Nr. 234, nelyginiai nuo Nr. 133, Švitrigailos, Tautvilo, Vismanto, Vytenio g., Treniotos g. 32, Žemynos g. lyginiai nuo Nr. 40, nelyginiai Nr. 39-63).

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.

Šiaulių miesto savivaldybėje 1 kv. metro statinių kainų analizė atlikta pagal tvarką, aprašytą 4.3.1 poskyryje. Iš viso sudarytos 27 verčių zonos.

44.1–44.3 zonos. Reprezentatyviausia ir brangiausia nekilnojamojo turto vertės požiūriu Šiaulių mieste laikoma Vilniaus gatvė nuo Žemaitės gatvės sankryžos iki Draugystės gatvės sankryžos su jai priklausančiais žemės sklypais, kuri tuo pačiu atlieka ir pėsčiųjų bulvaro funkciją.

Vilniaus gatvės pėsčiųjų dalis nėra didelė nei teritorijos, nei užstatymo požiūriu, o esami architektūriniai-urbanistiniai apribojimai neleidžia atsirasti didesniai nekilnojamojo turto (ypač komercinio) pasiūlos kiekiui.

Brangiausiai vertinama Vilniaus gatvės dalis yra tarp Vasario 16-osios ir Dvaro gatvių, todėl ji buvo išskirta į 44.1 zoną. Atokiau nuo šios vietos, nors ir bulvare, kainos yra mažesnės, todėl kitos Vilniaus gatvės (bulvaro) atkarpa: nuo Vasario 16-osios gatvės iki Rūdės-Vilniaus g. sankryžos kairėje bei iki Vilniaus g. Nr. 112 dešinėje ir nuo Dvaro iki Žemaitės gatvių sankryžų buvo išskirtos į atskiras zonas: atitinkamai 44.2 ir 44.3.

2005 metais buvo pradėta Vilniaus gatvės (bulvaro) rekonstrukcija, iki 2006 metų buvo sutvarkyta atkarpa nuo Dvaro iki Tilžės gatvės, 2007 metais buvo sutvarkyta Vilniaus gatvės (bulvaro) atkarpa nuo Dvaro iki A. Mickevičiaus gatvės, nudažyti bulvaro pastatų fasadai. 2008 metais pradėtas trečiasis bulvaro nuo A. Mickevičiaus iki Žemaitės gatvės rekonstrukcijos etapas, užbaigtas 2009 metų pabaigoje.

Nors į šią gatvę buvo labai daug investuota, šiuo metu ji daugiau panaši į kavinių, barų gatvę, nes didžiuosius pirkėjų srautus „suryja“ skirtingose miesto vietose naujai pastatyti prekybos centrai: „Saulės miestas“, „Bruklinas“, „Tilžė“, „Akropolis“.

44.4 zona. Tai ketvirta pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Šiaulių miesto zona, apimanti kvartalus abipus pėsčiųjų bulvaro. Ši zona, kaip ir 44.1, 44.2, 44.3 zonos, pasižymi aukštomis, ypatingai komercinės paskirties nekilnojamojo turto kainomis, kurias lemia lokalizacija, ribota žemės sklypų, pastatų ir patalpų, tinkamų komercinei veiklai, pasiūla, geri keliai, visos komunikacijos, šalia esančios įstaigos, biurai, prekybos centrai, kavinės, viešbučiai, mokyklos, sporto centrai. Vienas trūkumas – maži sklypai. Tačiau ši zona įvairiapusiškesnė.

Šioje zonoje prie Tilžės ir P. Cvirkos g. sankryžos pastatytas prekybos ir pramogų kompleksas „Saulės miestas“ su integruota autobusų stotimi, taip pat naujas komercinės paskirties pastatas pakeitė šios miesto centro dalies veidą ir tapo patraukliu traukos centru.

44.5 zona. Tai penkta pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Šiaulių miesto zona, apimanti kvartalą, apribotą Žemaitės gatve su jai priklausančiais statiniais nuo Vytauto gatvės sankryžos, Aušros al. su jai priklausančiais statiniais nuo Žemaitės g. sankryžos iki Vasario 16-osios g., dalis Vasario 16-osios gatvės. Ši zona buvo atskirta nuo 44.4 zonos dėl savo mažesnio patrauklumo, o tuo pačiu ir dėl tiek žemesnių nekilnojamojo turto kainų nei 44.4 zonoje esančio nekilnojamojo turto. Šioje zonoje taip pat ribota žemės sklypų, pastatų ir patalpų, tinkamų komercinei veiklai, pasiūla. Čia geri keliai, visos komunikacijos, šalia esančios įstaigos, biurai, kavinės, mokyklos, kultūros centrai.

44.6 zona. Tai centrinės miesto dalies zona, einanti žiedu aplink 44.4 ir 44.5 zonas, esanti arti pagrindinių įstaigų, prekybos centrų, arti autobusų bei geležinkelio stočių, prie centrinio parko. Šią zoną išskyrėme, nes šiame kvartale užfiksuoti nekilnojamojo turto sandoriai bei pasiūloje esančio turto kainos mažesnės nei nekilnojamojo turto kainų gretimose 44.4 ir 44.5 zonose. Pažymėtina, kad tolstant nuo miesto centro mažėja tiek vertės, tiek verčių skirtumai tarp skirtingų tipų turto.

Zona taip pat labai patraukli ir gyvenamuoju požiūriu. Vytauto gatvėje šalia naujai pastatyto gyvenamojo komplekso buvo pastatytas antras daugiabutis namas, taip pat pastatyti kotedžai ir daugiabutis gyvenamasis namas su požeminiu parkingu bei komercinėmis patalpomis, kurios nuomos paslaugų sferos įmonėms, Dvaro gatvėje.

44.7 zona. Tai didelė zona, apimanti keletą miesto kvartalų, kurie nuo miesto centro nutolę vienodu spinduliu. Ją išskyrėme į atskirą verčių zoną, nes tostant nuo miesto centro ir lyginant vertes su 44.6 zona skirtumas tarp nekilnojamojo turto kainų – 15 % ir daugiau.

Panagrinėjus pasiūlą, matyti, kad visų paskirčių turtas šioje zonoje turi gan aktyvią rinką, yra paklausus ir nepigus. Tačiau žemės rinkos kainos, o kartu ir viso nekilnojamojo turto kainos, labai svyruoja ir tai daugiausia priklauso nuo infrastruktūros. Pvz. K. Kalinausko, Vilkaviškio gatvėse nekilnojamojo turto rinkos kaina yra didesnė, nei visame likusiame Prūdėlio rajone, dėl to, kad šiose gatvėse kuriasi naujos gyvenamosios teritorijos. Kartais brangesnio rajono nekilnojamojo turto kainą sumažina kaimynai, pvz., kvartalas prie gamtininkų stoties turi kaimyną AB „Elnią“. Tačiau šiuo metu buvusios gamyklos „Elnias“ teritorijai skiriamas tiek visuomenės, tiek aplinkosaugininkų dėmesys. Čia kuriasi naujos, ne tokios taršios veiklos sritys.

44.8 zona. Tai Medelyno senąjį, Spindulio individualių namų valdų kvartalus bei dalį Gubernijos pramoninio rajono apimanti zona. Šiame rajone nutiestos visos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Šioje zonoje pagrindinė gatvė – Birutės, ji judriausia, pasižymi didžiausiu eismo srautu, ja važinėja ir visuomeninis transportas, prie šios gatvės įsikūrusi mokykla, prekybos centras „Tau“ bei kiti komercinės paskirties objektai. Šios zonos vertei įtaką daro šalia esantis pramoninis rajonas. Čia įsikūrę ir po daugybės kitų stambių įmonių bankrotų, tokių kaip AB „Šiaulių maistas“, AB „Šiaulių pienas“, tebegyvuojančios pramonės įmonės: AB „Venta“, UAB „Putokšnis“, AB „Naujoji Rūta“. Riba tarp Medelyno ir pramoninio rajono zonos yra Marijampolės gatvė, kurios vienoje pusėje namų valdos, o kitoje pramoniniai objektai, sandėliai, įvairios dirbtuvės.

Šioje zonoje šalia vienos pagrindinių miesto arterijų, kuri veda Rygos kryptimi, Tilžės gatvės, nykioje ir apleistoje buvusios „Šiaulių stumbrų“ gamyklos teritorijoje pastatytas prekybos centras „Tilžė“, kuris pakeitė vietovės patrauklumą ir tapo traukos centru, tai įtakoja komercinės paskirties nekilnojamojo turto kainas šioje vietovėje.

44.9 zona. Tai naujoji Medelyno kvartalo dalis, esanti miesto šiaurinėje dalyje, pradedant Karklų gatve ir baigiant Skroblų gatve. Šis naujas, besiformuojantis kvartalas yra miesto pakraštyje, toliau nuo centro. Tai lemia ir nekilnojamojo turto kainų lygį šiame kvartale, kuris yra kiek žemesnis nei 44.8 verčių zonoje. Dėl šios priežasties ši zona atskirta nuo senojo Medelyno rajono.

44.10 zona. Ši zona apima miesto šiaurinėje dalyje esančius s/b „Gubernija“ mėgėjų sodus, besiformuojantį individualių gyvenamųjų namų kvartalą Vinkšnėnų gatvėje ir pačiame miesto pakraštyje, esantį Gubernijos pramoninį rajoną, kuriame yra susitelkusios įvairios gamybinės-sandėliavimo įmonės.

Ši zona buvo išskirta dėl žymiai mažesnių tiek gyvenamosios, tiek komercinės ir pramonės-sandėliavimo paskirties nekilnojamojo turto kainų, nei 44.8 verčių zonoje. Tai lemia nepatogus susisiekimą, atstumas nuo miesto centro, infrastruktūros nebuvimas, mažiau patraukli vietovė.

44.11 zona. Tai zona, apimanti Salduvės parką ir teritoriją aplink Talkšos ežerą, pasižyminti vaizdingu kraštovaizdžiu. Tai rodo ir šalia Salduvės parko bei Talkšos ežero rytinės pakrantės, Žuvininkų, Salduvės, Šeduvos gatvėse, esančių žemės sklypų ir kito nekilnojamojo turto kainos, kurios svyruoja priklausomai nuo komunikacijų.

44.12 zona. Tai zona, atskirta atsižvelgiant į viešo svarstymo su visuomene metu bei Šiaulių miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo pareikštas pastabas, prieš tai išanalizavus įvykusius sandorius, atsižvelgus į pasiūlą ir paklausą, nuo 44.13 zonos.

Tai zona, kuriai didelę įtaką daro kaimyninės zonos. Zonos kairėje, kitoje Radviliškio gatvės pusėje yra visiškai nepatrauklus vietovės atžvilgiu, neturintis gero vardo, o tuo pačiu ir visų rūšių nekilnojamojo turto paklausos Zoknių rajonas (44.13 zona). Tačiau zonos dešinėje, kitoje Serbentų gatvės pusėje yra Šimšės rajonas (44.7 zona), kuriame situacija visiškai kitokia, čia nekilnojamojo turto kainos gan nemažos, bet čia mažai tuščių sklypų, beveik visi užstatyti, todėl 44.12 zona yra tarsi 44.7 individualių namų valdų kvartalo tęsinys. Ir nekilnojamojo turto vertės skiriasi tik dėl to, kad 44.12 zonoje nesutvarkyta infrastruktūra, nėra komunikacijų, nepatraukli vietovė. Komercinės paskirties turtas yra paklausus tik palei judrią Radviliškio gatvę.

44.13 zona. Tai miesto pietryčiuose esanti, labiausiai nuo miesto centro nutolusi zona, kurioje nekilnojamas turtas turi mažiausią paklausą, žemiausias kainas mieste. Ši zona apima Rėkyvos bei Zoknių rajonus su daugiabučiais ir individualiais gyvenamaisiais namais, bei keliais stambiais

pramoniniais objektais. Daugiausia tuščių, neužstatytų plotų yra link Rėkyvos. Tačiau gyvenamosioms statyboms jie ne itin tinkami: vietovė pelkėta.

Iki šiol ši zona dėl nepatogios dislokacijos nebuvo laikoma patrauklia nei pramonei, nei komercinei veiklai, toli nuo pagrindinių gatvių, kitų pramoninių objektų, blogo susisiekimo, tačiau 2008 metais pradėtas įgyvendinti Šiaulių industrinio parko projektas Zokniuose šalia oro uosto, galėtų pakeisti šios vietovės patrauklumą. Parko plėtra numatoma iki 218 ha teritorijos: I-o etapo metu jau įsisavinti 53 ha teritorijos, II-o etapo metu planuojama įsisavinti 165 ha plotas.

Didžiąją šios zonos dalį užima mėgėjų sodų teritorija. Šiuo metu labai populiari mėgėjų sodams skirtose žemėse, pakeitus žemės pagrindinę tikslinę paskirtį, kartais apjungus kelis šalia esančius sklypus, kurti individualias namų valdas. Standartinis žemės sklypas – 6 arai.

44.14 zona. Tai zona, apimanti du šiuolaikinius Vyturių ir Bačiūnų gatvių individualių gyvenamųjų namų kvartalus, besiribojančius su mėgėjų sodams skirta teritorija. Tai gan patrauklūs naujų statybų rajonai, esantys miesto rytinėje dalyje, labai gražioje vietoje, netoli miško. Jame komunikacijos atvestos nuo Bačiūnų gatvės, nėra nuotekų sistemos. Ši zona praktiškai įsiterpusi į 44.13 zoną, tačiau išskirta į atskirą verčių zoną dėl savo homogeniškumo, naujų statybų ir duomenų bazėje bei pasiūloje esančių aukštesnių gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų.

44.15 zona. Tai anksčiau suformuotas individualių gyvenamųjų namų kvartalas Pabaliuose. Žemės sklypams, skirtiems, individualiai gyvenamajai statybai, esantiems palei Serbentų gatvę, kurios viduriu ir eina šios zonos riba, didelę įtaką daro kitapus įsikūręs Pabalių turgus, prekybinės bazės, pramoniniai objektai. Daroma įtaka yra neigiama dėl didelio triukšmo, automobilių srauto, kasdien atvykstančių ir išvykstančių krovinių mašinų, tuo pačiu didelės taršos. Verčių zonos teritorijoje yra beveik 500 gyvenamųjų namų.

44.16 zona. Tai kitoje Pramonės gatvės pusėje besikuriantis Pabalių kvartalo tęsinys. Analizuojant duomenų bazėje esančius nekilnojamojo turto sandorius bei pasiūlą, pastebėjome, kad nekilnojamojo turto, esančio kitoje Pramonės gatvės pusėje rinkos kaina yra žemesnė, todėl naująją Pabalių gyvenamųjų namų kvartalą išskyrėme į atskirą zoną. Teritorijoje yra virš 200 gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės sklypų, privalumas – sklypo dydis, standartinis sklypas 10–20 arų.

Šiai verčių zonai taip pat priskirta ir dalis pramoninio rajono, Daubos ir Serbentų gatvių akligatviai, dėl mažiau išplėtos infrastruktūros nepasižymintys patrauklumu komercinei veiklai.

44.17 zona. Tai pramoninio rajono kvartalo dalis, esanti vienoje Pramonės gatvės bei jai priklausančių sklypų pusėje. Prie šios zonos priskyrėme ir Pabalių turgaus kvartalą, kuriame susitelkę Pabalių turgus, pagrindinės prekybinės bazės, pramonės objektai, sandėliai, įvairios įmonės. Analizuojant sandorius, individualaus vertinimo vertes, nekilnojamojo turto agentūrų duomenis, pasiūlą ir paklausą, galime daryti išvadą, kad tolstant nuo Pramonės gatvės, pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties nekilnojamojo turto kaina tolygiai mažėja.

44.18 zona. Tai kita pramoninio rajono kvartalo, esančio kitoje Pramonės gatvės bei jai priklausančių sklypų pusėje nuo Išradėjų gatvės su jai priklausančiais sklypais iki Tilžės gatvės. Tolstant nuo Pramonės gatvės, pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties nekilnojamojo turto kaina taip pat tolygiai mažėja, kaip ir 44.17 verčių zonoje. Gyvenamasis nekilnojamas turtas šioje zonoje neturi paklausos, tai lemia nepatogus susisiekimas, atstumas nuo miesto centro, infrastruktūros nebuvimas, nepatraukli vietovė.

44.19 zona. Tai zona, kurią sudaro Pagėgių ir Žaliūkių gyvenamųjų namų kvartalai abipus Tilžės gatvės. Tai panašūs, daugiausia ankstyvesnės statybos gyvenamieji kvartalai. Iš pirmo žvilgsnio Žaliūkių kvartalo nekilnojamojo turto vertės, turėtų būti aukštesnės, nes tai senas, ramus, tvarkingas rajonas. Jo vertei neigiamą įtaką daro tik palei Preilos gatvę einanti geležinkelio linija. Tačiau čia nėra tuščių gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės sklypų. Išanalizavę rinkos sandorius, pasiūloje esančius objektus, galime teigti, kad kitoje gatvės pusėje esantis Pagėgių gyvenamasis kvartalas nėra nė kiek prastesnis, jame žymiai daugiau naujų statybų (pvz.: Akmenės g.), tik jo vertei didelę įtaką daro šalia esantis pramoninis rajonas (44.17 zona). Pvz.: labai ramios Girulių, Kanapių gatvelės, bet už jų – AB „Vairo“ siena, kuri eina palei visą gatvę. Ragainės gatvės pabaigoje prasideda prekybos bazės. Prasčiausios šiame rajone – Kauno ir Verdulių gatvės, esančios šalia geležinkelio ruožo.

Taip pat šios zonos, Žaliūkių/Voveriškių gatvių kampe 2007 metais baigtas statyti naujas 5 aukštų 48 butų L formos modernus gyvenamasis namas, prie „Vairo“ gamyklos duris atvėrė „Impuls“ sveikatingumo kompleksas.

Šiai zonai yra priskirta Pramonės gatvė, prie kurios komercinės bei pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypai turi paklausą. Pramonės gatvėje susikongregavusios transporto įmonės bei automobilių centrai: Volkswagen, Toyota, Ertona, namo ir inžinerijos interjero centras „NIC“, prekybos ir pramogų centras „Bruklinas“ su nebaigtu statyti biurų-viešbučio kompleksu ir kt.

44.20 zona. Tai šiuolaikinis homogeniškas gyvenamųjų namų kvartalas pietiniame miesto rajone, Dainų parke, prie Žaliūkių gatvės. Šios zonos vertei įtaką daro tokie faktoriai, kaip graži aplinka, puikus vaizdas pro langą, daug žalumos aplinkui, nes greta – parkas, nemaži žemės sklypai. Teritorijoje yra apie 60 gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės sklypų, standartinis sklypas 10–12 arų. Zonos vertės nemažina ir šalia esanti judri Architektų gatvė, nes palei ją yra apsauginė žalioji juosta. Ši zona yra laikoma prestižiniu kvartalu.

Taip pat šios zonos J. Jablonskio (buvusios Aukštabalio) gatvės atkarpoje tarp Tilžės ir Architektų gatvių, jau iškilo „Šiaulių arena“ (daugiafunkcinis kompleksas – sporto ir koncertų arena, įvairūs sveikatingumo, poilsio, prekybos paskirties objektai). Šalia esančiame Paukščių take – naujas VI Registrų centro Šiaulių filialo pastatas bei du nauji daugiaaukščiai namai.

44.21 zona. Tai verčių zona, apimanti pietinę pagrindinės miesto gatvės, Tilžės gatvės, dalį. Tai labai paklausus rajonas turintis aukštas komercinio nekilnojamojo turto kainas. Prie pat gatvės esančiuose komercinės paskirties žemės sklypuose įsikūrusios degalinės, prekybos centrai: „Akropolis“, „Iki“, sveikatingumo klinika, viešbutis-kavinė „Tomas“, pirmieji gyvenamųjų namų aukštai taip pat naudojami komercijai. Čia įsikūrusios statybinių medžiagų, buitinės technikos, maisto prekių, baldų, autodetalių parduotuvės, kirpyklos, stomatologiniai kabinetai ir kt.

44.22 zona. Tai zona, apimanti pietinėje miesto dalyje esantį Dainų daugiabučių gyvenamųjų namų mikrorajoną. Komercinei veiklai plėtoti labai patogi vieta prie Gardino, Aido, Gegužių bei Lyros gatvių, čia įsikūrę prekybos ir paslaugų centrai, veikia daug smulkių prekybos bei paslaugų įmonių. Gretimoje zonoje (44.21) Gegužių ir Tilžės gatvių sankryžoje duris atvėręs naujas prekybos ir pramogų centras „Akropolis“ tapo pietinio miesto rajono traukos centru. Didelis žmonių srautas, geras susisiekimas, visos komunikacijos, nors komercinės paskirties nekilnojamojo turto kaina tolstant nuo Tilžės gatvės tolygiai mažėja.

Šioje zonoje prie Dainų gatvės pėsčiųjų tako iškilo naujas gyvenamasis daugiabutis su komercinėmis patalpomis ir požemine automobilių saugykla.

44.23 zona. Tai zona, apimanti pietinėje miesto dalyje esantį Gytarių daugiabučių gyvenamųjų namų mikrorajoną. Šis rajonas buvo atskirtas nuo 44.22 zonos dėl mažesnių nekilnojamojo turto kainų. Komercinės ir pramonės-sandėliavimo paskirties nekilnojamas turtas šioje zonoje taip pat neturi tokios paklausos, kaip 44.22 zonoje, tai lemia nepatogus susisiekimas, didesnis atstumas nuo miesto centro. Prie šios zonos taip pat buvo priskirta buvusios Nuklono gamyklos teritorija, šalia kurios formuojami nauji komercinės bei pramonės-sandėliavimo paskirties sklypai.

44.24 zona. Tai labai įvairiapusė, taip pat pietinėje miesto dalyje esanti zona, kurią sudaro Lieporių gyvenamųjų daugiabučių bei individualių gyvenamųjų namų mikrorajonas. Ši zona labai panaši į kitoje Tilžės gatvės pusėje esančią 44.22 zoną, tik 44.22 zonoje daugiabučiai gyvenamieji namai yra naujesnės statybos. Individualių gyvenamųjų namų kvartalas suformuotas seniai, tuščių, neužstatytų žemės sklypų pasiūloje nėra, tačiau nekilnojamas turtas turi vertę, tai lemia išplėta infrastruktūra, rami, netriukšminga aplinka.

Komercinės paskirties veiklą nėra taip palanku plėtoti, kaip 44.22 zonoje, todėl ir komercinio nekilnojamojo turto rinka čia pasyvesnė. Šioje zonoje šalia daugiabučių namų daugiausia įsikūrusios nedidelės parduotuvės, įvairias paslaugas teikiančios įmonės. Šiek tiek didesnę paklausą ir aukštesnę kainą turi šalia Tilžės gatvės esantys nekilnojamojo turto objektai.

Šiai zonai priskirtas ir naujai suformuotas gyvenamųjų namų kvartalas tarp Dariaus ir Girėno bei Baltų gatvės. Naujai suformuotame kvartale įvestos visos komunikacijos, tai atspindi nekilnojamojo turto kainose, jos yra aukštesnės nei kitapus Baltų gatvės esančiame rajone (44.25 verčių zona).

44.25 zona. Tai individualių namų statybai suformuoto rajono zona, apimanti Verduliukų gyvenamąjį rajoną. Šią zoną sudaro daugiausia gyvenamųjų teritorijų sklypai, kur pamažu dygsta individualūs gyvenamieji namai. Anksčiau suformuotoje rajono dalyje standartinis sklypas yra 6–7 arai (Tauro, Pikeliškės, Jotvingių, Žiemgalių gatvės), naujai suformuoti sklypai jau didesni – po 9–20 arų (Mokytojų, Aisčių, Baltarusių, Sprudeikos gatvės). Neigiami faktoriai, lemiantys šioje zonoje esančio gyvenamosios paskirties turto vertę: komunikacijų nebuvimas.

Šiai verčių zonai priskirti ir Baltų, Daubos, Išradėjų gatvėse esantys žemės sklypai, skirti komercinei bei pramonės-sandėliavimo veiklai, šioje zonoje turintys mažesnę rinkos vertę dėl didesnio atstumo iki miesto centro, neišplėtos infrastruktūros.

44.26 zona. Tai zona, besiribojanti su Gegužių, Lieporių, Dainų kaimais ir Verduliukų mikrorajonu. Šią zoną sudaro gyvenamųjų teritorijų ir žemės ūkio paskirties sklypai. Privatūs žemės ūkio paskirties žemės savininkai keičia paskirtį, padalija sklypus ir parduoda privatiems pirkėjams arba bendrovėms, taip formuojasi naujų gyvenamųjų namų kvartalai. Standartinis sklypas šioje zonoje yra 15 arų. Neigiami faktoriai, lemiantys šios zonos žemės vertę: neišplėta infrastruktūra.

44.27 zona. Tai miesto pakraštyje individualių namų statybai suformuota teritorija, apimanti Verdulių gyvenamąjį rajoną, kur suformuoti nauji žemės sklypai, tačiau čia nėra jokios infrastruktūros, o tai lemia mažas nekilnojamojo turto kainas. Šią zoną sudaro daugiausia gyvenamųjų teritorijų sklypai. Standartinis sklypas šioje zonoje yra 20 arų.

Šiai verčių zonai priskirti ir Daubos, Serbentų gatvėje esantys komercinės bei pramonės-sandėliavimo žemės grupių žemės sklypai. Tai daugiausia neužstatyti, apaugę medžių, krūmų želdiniais žemės sklypai be komunikacijų. Komercinei ar pramoninei veiklai skirti žemės sklypai šioje zonoje nepasižymi patrauklumu komercinei veiklai, turi mažesnę rinkos vertę dėl nepatogaus susisiekimo, didelio atstumo iki miesto centro, neišplėtos infrastruktūros.

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 patogu 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 reikšmės 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

4.1. lentelė. Šiaulių miesto savivaldybės 2011-2015* m. pradinių 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:	743	1,45	1214,66	265,15	162,66	230,52
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	831	4,05	894,35	231,10	102,90	214,00
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	5587	0,58	1434,52	434,28	139,77	424,58
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	128	9,56	1828,55	422,05	317,07	341,75
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	121	9,56	2041,82	378,61	343,59	293,56
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	1068	1,45	5337,43	121,61	177,96	95,93
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	5	21,53	394,46	152,31	166,41	67,00
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	2	96,53	240,38	168,46	101,72	168,46
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	326	7,80	632,83	181,55	91,85	171,95
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	1316	0,01	1267,35	18,86	37,53	14,75
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	66	8,00	1271,34	116,54	158,98	85,16

4.4.3. Rinkos modeliavimas

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

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

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

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 ekonominę 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:

$$NV = VP / r,$$

kur: NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

Vertinamo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertėms nustatyti naudotas pajamų kapitalizavimo metodas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas nuomojant vertinamą turtą bei apskaičiuojant ir taikant kapitalizavimo normą.

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

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- viešbučiams vertinti – 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 parengimą sudaro 8 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas.
6. Kapitalizavimo normos nustatymas.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

kur: $BP = (vid. nuomos vertė * (BnPl - PgPl * 0,25)) * 12,$

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

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

b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina;

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

0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;

12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 skyriuje. Kai panaudojamos ilgesnio laikotarpio nuomos kainos, 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. Šiaulių miesto savivaldybė turi 27 verčių zonas. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

kur: S – apskaičiuojama vertė;

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

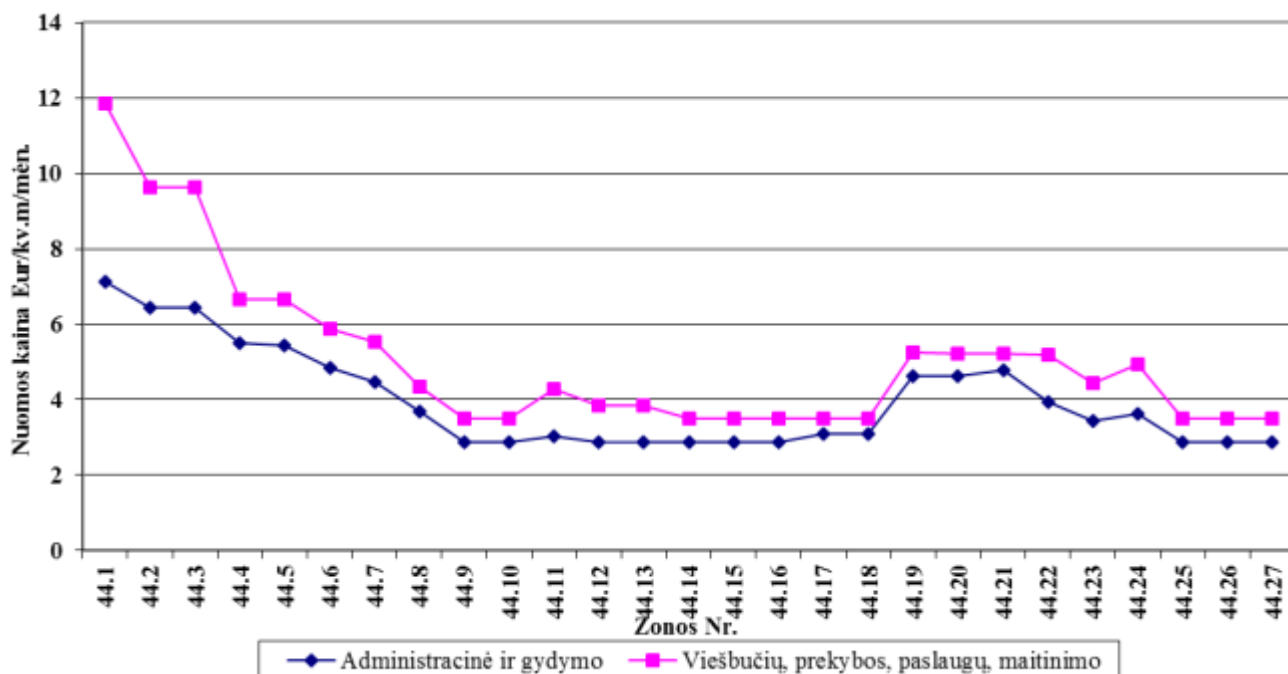
b_0 – konstanta;

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

Nustačius reikšmingus 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. poskyryje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1.3.1. paveiksle.



5.1.3.1. pav. Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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

5.1.4. Šiaulių m. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Šiaulių m. sav. pradinių nuomos sandorių statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Pradinių administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
91	0,05	1448,10	27,28	155,70	3,11
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
236	0,14	1206,75	28,16	114,27	4,34

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynąjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

kur: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Šiaulių m. savivaldybėje nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas: $(1-0,10) = 0,9$.

5.3. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,6
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,6
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Šiaulių m. sav. 2014 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-144 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,6 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės, 1,0 proc. – nenaudojamam ar naudojamam ne pagal paskirtį nekilnojamojam turtui ir 3,0 proc. – apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamojam turtui. Vertinimui taikytas naudojamo pagal paskirtį, prižiūrimo nekilnojamojo turto mokesčio procentas – 0,6.

*Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,006.*

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

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

3. Turto valdymo išlaidos – 1 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

Skaiciuojant savininko išlaidas priimama, kad nuomininkai moka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienu metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. 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, jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma žemesnė.

Bet iš esmės r , kapitalizavimo norma, priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynąsias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiąja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo 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, kai naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, labiau pagalbiniai, nes gaunama orientacinė kapitalizavimo normos reikšmė, kai rinkos duomenys nepakankamai patikimi.

Susietų investicijų pagal fizinius komponentus 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. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinų 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.

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

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

Šiaulių m. savivaldybės kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė.

Kapitalizavimo normai nustatyti 44.1–44.6 verčių zonose atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė (5.4. lentelė).

5.4. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sando- rio data	Savivaldybė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas kv. m	Sandorio suma Eur	Grynosios metinės pajamos Eur	r proc.
2014-09	Šiaulių m. sav.	Vilniaus g. Nr. 100..110	Administracinė	99,58	50700	3967	7,82
2014-12	Šiaulių m. sav.	Rūdės g. Nr. 10..20	Administracinė	143,88	64588	4903	7,59
2014-12	Šiaulių m. sav.	Gumbinės g. Nr. 10..20	Gydymo	389,74	120022	10468	8,72
2015-03	Šiaulių m. sav.	Vilniaus g. Nr. 150..160	Maitinimo	91,49	72405	6327	8,74
2015-03	Šiaulių m. sav.	Vytauto g. Nr. 180..190	Prekybos	178,09	100804	7560	7,50
							8,07 ≈ 8

Kapitalizavimo normai nustatyti 44.7–44.27 verčių zonose atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė (5.5. lentelė).

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sando- rio data	Savivaldybė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas kv. m	Sandorio suma Eur	Grynosios metinės pajamos Eur	r proc.
2014-04	Šiaulių m. sav.	Vaidoto g. Nr. 30..40	Administracinė	606,40	142187	14096	9,91
2014-06	Šiaulių m. sav.	V. Bielskio g. Nr. 10..20	Administracinė	15,17	6254	519	8,30
2014-09	Šiaulių m. sav.	Liejyklos g. Nr. 1..10	Maitinimo	375,76	92291	7497	8,12
2014-11	Šiaulių m. sav.	Kauno g. Nr. 10..20	Administracinė	12,56	3798	380	10,00
2014-11	Šiaulių m. sav.	Kauno g. Nr. 10..20	Administracinė	437,44	77552	6970	8,99
							9,06 ≈ 9

Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

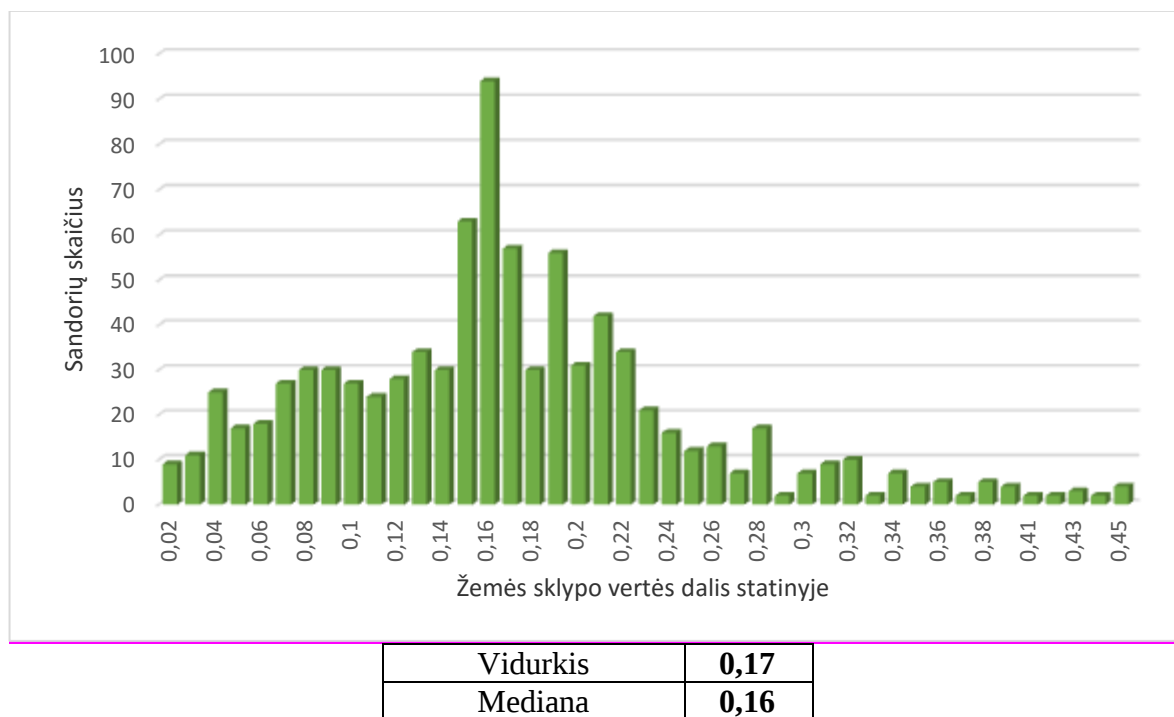
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

5.6. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000*0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000*0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000*0,01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė nustatyta masiniu vertinimu	350 000				250 000

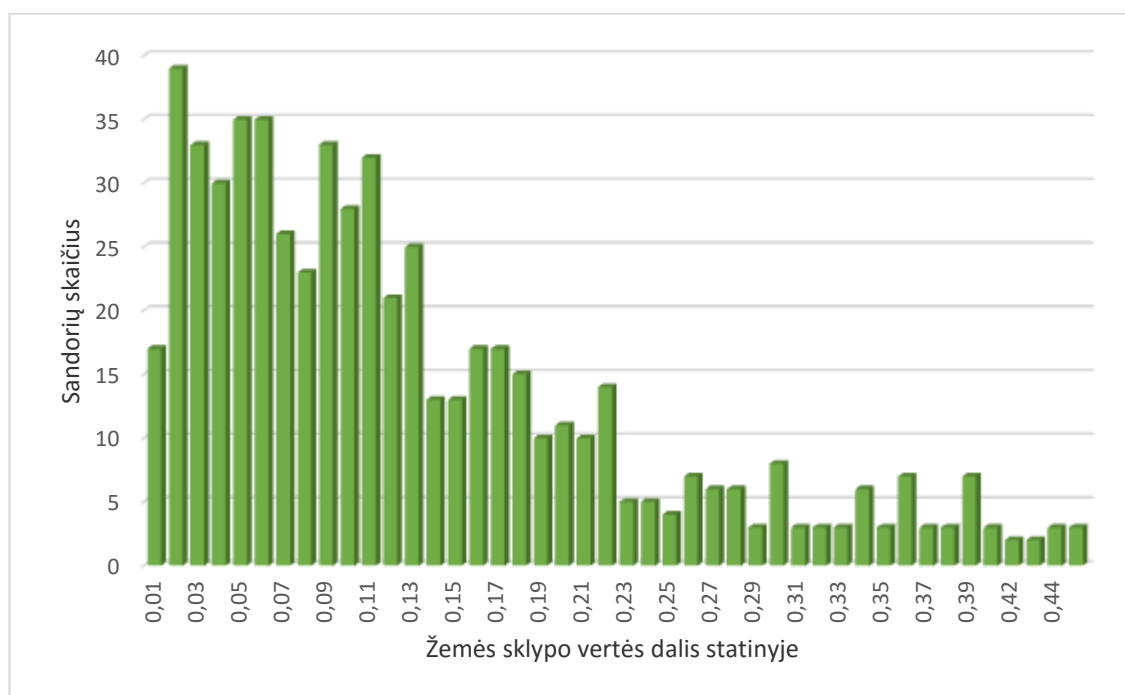
Norint nustatyti žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2.1. ir 5.2.2. paveiksluose.



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

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

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



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/ kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/ kv. m)	Verčių pokytis proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
44.1	10	463,42	448,14	3,41 %
44.2	11	471,19	463,46	1,67 %
44.3	9	427,07	413,14	3,37 %
44.4	136	368,48	349,76	5,35 %
44.5	42	347,79	334,79	3,88 %
44.6	147	306,18	303,93	0,74 %
44.7	85	244,39	235,68	3,69 %
44.8	60	216,84	210,10	3,21 %
44.10	49	171,43	164,45	4,24 %
44.11	2	180,91	173,26	4,42 %
44.12	7	216,66	206,04	5,16 %
44.13	40	179,73	170,99	5,11 %
44.16	17	188,13	180,85	4,03 %
44.17	45	193,67	186,00	4,12 %
44.18	25	188,75	182,37	3,50 %
44.19	63	240,02	238,76	0,53 %
44.20	1	304,25	299,02	1,75 %
44.21	12	334,56	323,71	3,35 %
44.22	27	194,00	187,39	3,53 %
44.23	19	201,40	193,68	3,98 %
44.24	16	206,17	206,32	-0,07 %
44.26	4	175,63	168,95	3,95 %

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/ kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/ kv. m)	Verčių pokytis proc.
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
44.1	55	818,79	772,87	5,94 %
44.2	23	643,32	598,45	7,50 %
44.3	36	587,48	585,28	0,38 %
44.4	169	414,42	403,45	2,72 %
44.5	43	484,22	441,01	9,80 %
44.6	135	394,00	391,28	0,70 %
44.7	79	335,95	325,04	3,36 %
44.8	40	265,90	256,36	3,72 %
44.10	9	192,66	181,42	6,20 %
44.11	1	261,83	247,19	5,92 %
44.12	11	263,26	247,44	6,39 %
44.13	13	239,84	223,11	7,50 %
44.14	1	282,22	258,77	9,06 %
44.15	6	232,55	218,64	6,36 %
44.17	27	183,19	176,93	3,54 %
44.18	5	208,81	206,09	1,32 %
44.19	51	320,15	311,71	2,71 %
44.20	1	407,46	353,01	15,42 %
44.21	35	280,56	280,34	0,08 %
44.22	110	312,31	303,08	3,04 %
44.23	19	279,67	271,82	2,89 %
44.24	33	298,37	288,00	3,60 %
44.26	7	226,15	223,37	1,24 %

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

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

atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas bei vertintojo (VĮ Registrų centro) papildomai surinktus ar turto savininkų pateiktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Kadangi nekilnojamojo turto rinkos nuoma, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, daugelyje savivaldybių užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodo taikymui nepakako, teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų ir sumavimo metodais.

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

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų 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 Šiaulių filialo vertintojai mano, kad vertinamo turto vidutinės rinkos vertes 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 pridamas 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;
- +
-
- * ar × – daugyba;
- $\wedge^{1,1252}$ – 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	Statyba-rekonstrukcija	Statybos-rekonstr. metų intervalas
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

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Rūs	Rūsys	Rūsys
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas
PgNenPl	Pagalbinis nenaudingas plotas	Pagalbinis nenaudingas plotas
RusPl	Rūsio (pusrūsio) plotas	Rūsio (pusrūsio) plotas
GarPl	Garažų plotas	Garažų plotas

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

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

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

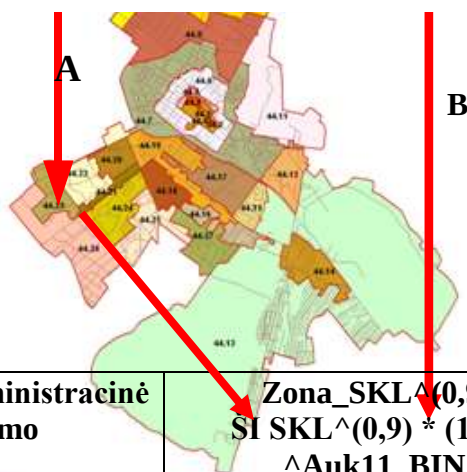
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“).

3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“ modelio koeficientų reikšmės).

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1.1.1. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.

1.1. Adresas savivaldybė, miestas, miestelis, seniūnija, kaimas, gatvė, namo Nr.	1.2. Objekto charakteristika - naudojimo paskirtis; - verčių zonos numeris; - bendras plotas (kv. m); - kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse.
--	---

Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių žemėlapis



1. Administracinė ir gydymo	$\begin{aligned} & \text{Zona_SKL}^{(0,992)} * \text{Pask_SKL}^{(1,1)} * \text{Sn_SKL}^{(1,0)} * \\ & \text{SI_SKL}^{(0,9)} * (1,09)^{\text{RkMt_BIN}} * (0,8)^{\text{Auk_BIN}} * (1,135)^{\text{Auk11_BIN}} * \\ & (1,04)^{\text{Kanal_BIN}} * \text{Bpl_SKF}^{(1,1)} * \text{StMt_SKF}^{(1,1)} * (405 * \text{Bpl_RKS} - 101 * \text{PgPl_RKS}) \end{aligned}$
------------------------------------	--

7.1.1
.1.
pav.
Lygi
nam



uoju metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

Atlikus aritmetinius veiksmus, gaunama vertinamo objekto vidutinė rinkos vertė.

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

adresas:	Šiaulių m. sav., Šiaulių miestas, Pailių g. 1...10;
naudojimo paskirtis:	administracinė;
sienu medžiaga:	plytos;
zonos Nr.:	44.23;
aukštas, kuriame yra patalpa:	1-as;
statybos pabaigos metai:	1978 m.;
rekonstrukcijos pabaigos metai:	2004 m.;
šildymas:	vietinis centrinis;
kanalizacija:	komunalinis nuotekų šalinimas;
objekto bendras plotas m ² :	191,45;
objekto pagalbinis plotas m ² :	25,4.

Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vertinimo modelis yra toks:

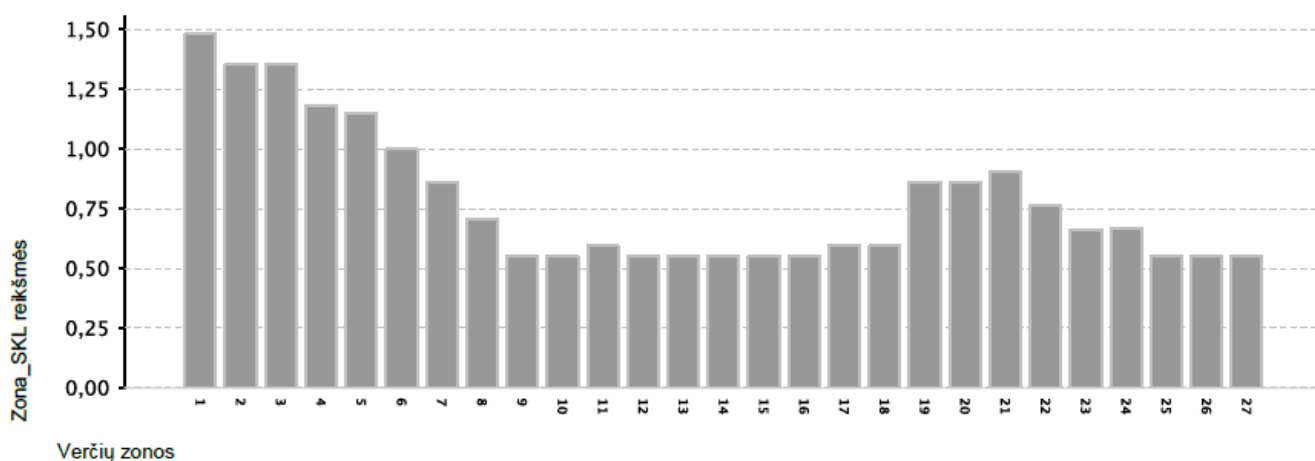
Šiaulių m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13051. $Zona_SKL^{(0,992)} \times Pask_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times \check{S}l_SKL^{(0,9)} \times (1,09)^{RkMt_BIN} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,135)^{Auk11_BIN} \times (1,04)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,1)} \times (405 \times Bpl_RKS - 101 \times PgPl_RKS)$

Šiaulių m. sav. Pailių g. 1...10 yra 44.23 verčių zonoje – nustatome pagal verčių žemėlapi arba verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2 „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (pateiktos toliau iš atskiro priedo „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.1	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.92		

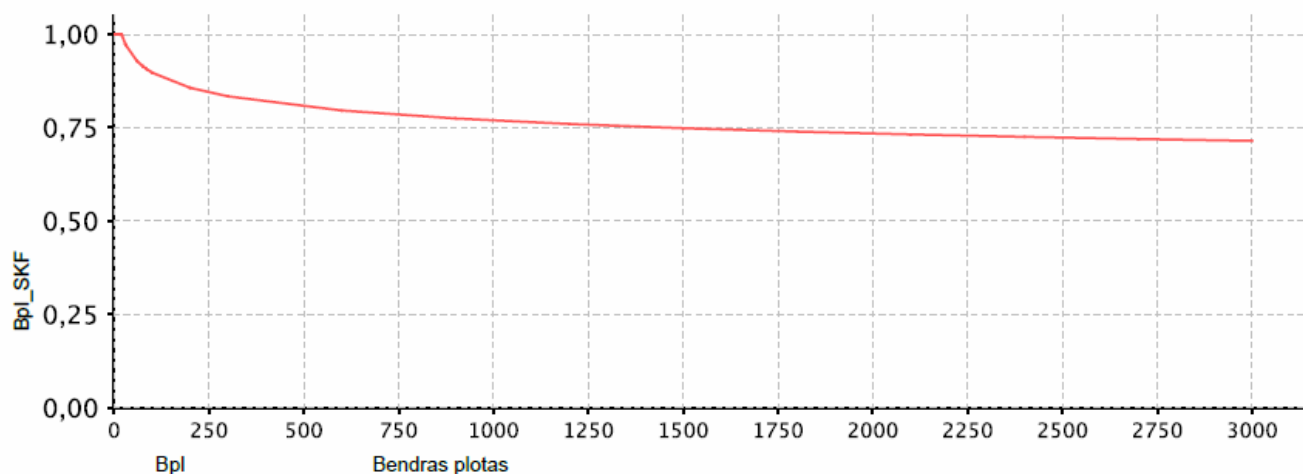
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.872	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	0.872
Gelžbetonio plokštės	0.872	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.872	Plastikas su karkasu	0.55
Plytos	1.0	Rastai	0.677	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.9	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.925	Nėra	0.895
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

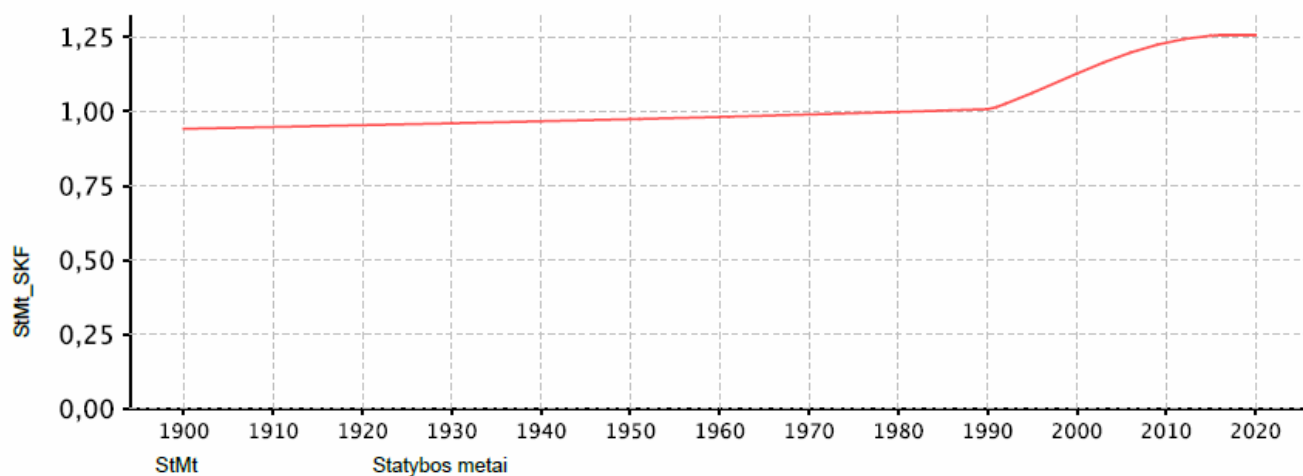
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.09	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN			Pagrindas: 1.135				
1-1		1.0							
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 1.04				
Komunalinis nuotekų		1.0		Nėra		0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0	
Bendras plotas		Bpl_SKF			0.9				



Statybos metai	StMt_SKF	1.1
----------------	----------	-----



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

$$S = 0,661^{(0,992)} * 1^{(1,1)} * 1^{(1,0)} * 1^{(0,9)} * (1,09)^{1} * (0,8)^{0} * (1,135)^{1} * (1,04)^{1} * 0,86^{(0,9)} * 0,996^{(1,1)} * (405 * 191,45 - 101 * 25,4)$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 0,663 * 1 * 1 * 1,09 * 1 * 1,135 * 1,04 * 0,873 * 0,996 * (77537,25 - 2564,40)$$

S = 55609,22 Eur, suapvalinus – 55600 Eur.

Išvada. 191,45 kv.m bendro ploto administracinės paskirties patalpų, esančių Šiaulių m. sav. Pailių g. 1...10, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu yra 55 600 Eur.

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

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

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

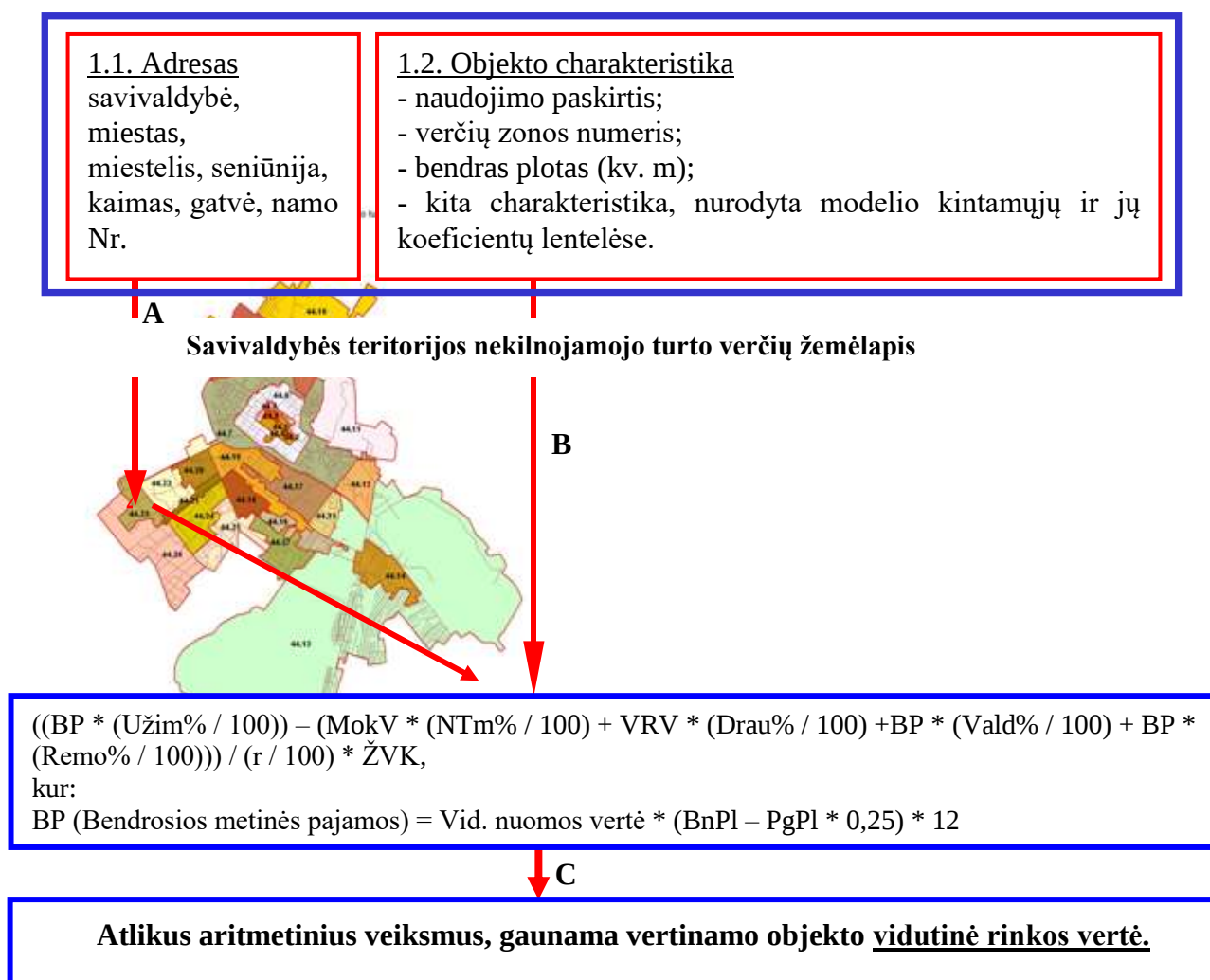
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro 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 (7.2.1.1. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

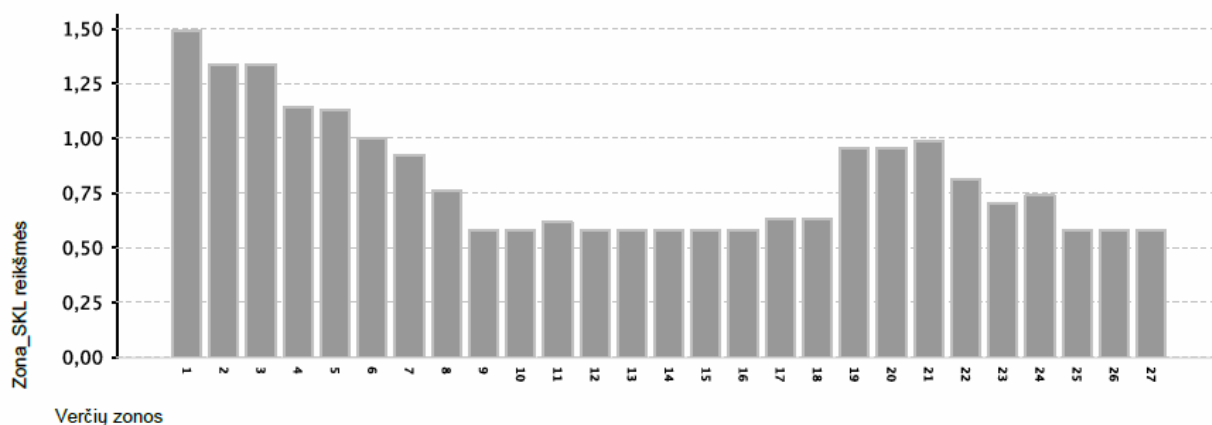
adresas:	Šiaulių m. sav., Šiaulių miestas, Pailių g. 1...10;
naudojimo paskirtis:	administracinė;
sienų medžiaga:	plytos;
zonos Nr.:	44.23;
aukštas, kuriame yra patalpa:	1-as;
statybos pabaigos metai:	1978 m.;
rekonstrukcijos pabaigos metai:	2004 m.;
objekto bendras plotas m ² :	191,45;
objekto pagalbinis plotas m ² :	25,4.

Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

Modelis Nr.: 6521. $Zona_SKL^{(0,973)} \times Pask_SKL^{(0,9)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(1,0)} \times (1,085)^{RkMt_BIN} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,1)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times 4,4$

Šiaulių m. sav. Pailių g. 1...10 yra 44.23 verčių zonoje – nustatome pagal verčių žemėlapią arba verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2 „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (toliau jos pateiktos iš atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



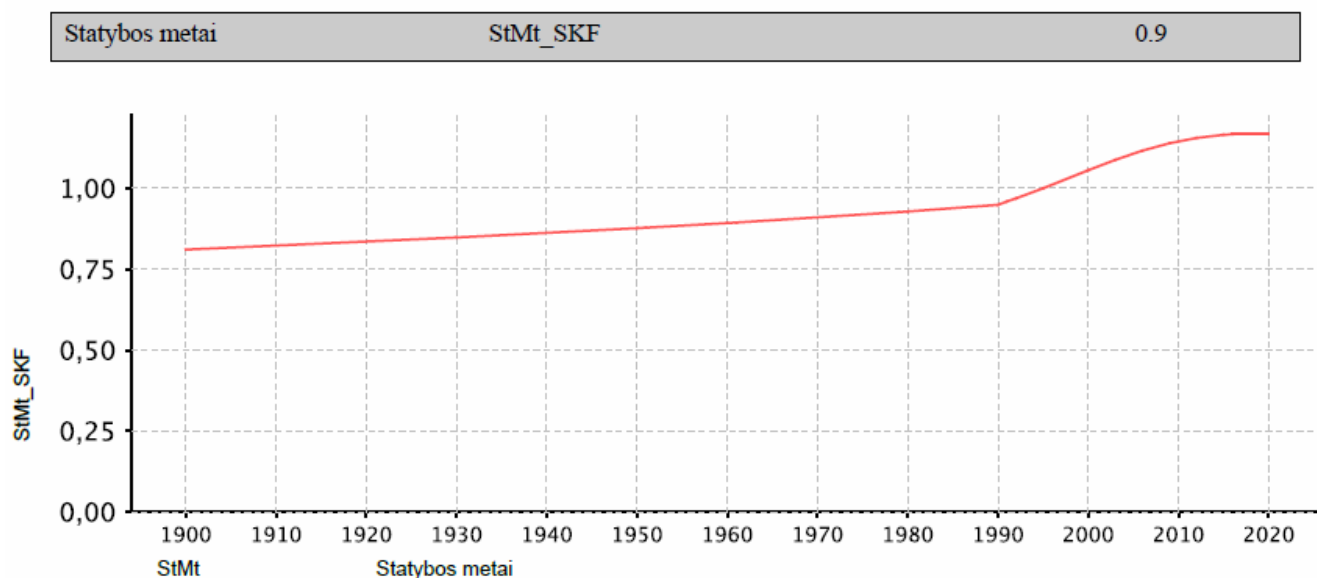
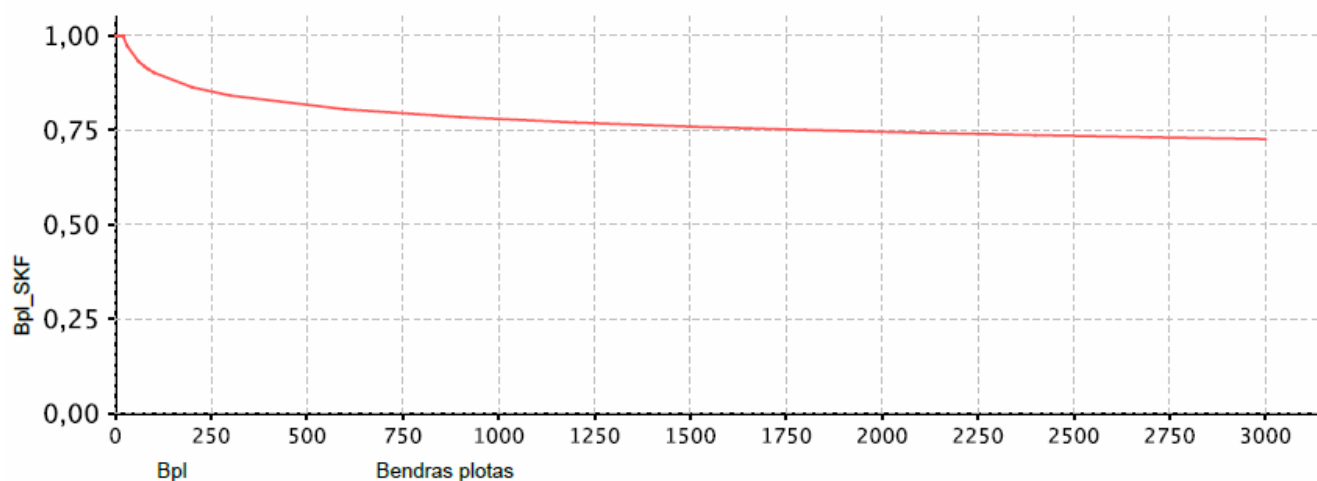
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.912		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.872	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	0.872
Gelžbetonio plokštės	0.872	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.872	Plastikas su karkasu	0.55
Plytos	1.0	Rąstai	0.677	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.0	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.925	Nėra	0.895
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.085	
1000-1999		0.0	2000-2099		1.0
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0		1.0	1-100		0.0
Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.1	
1-1		1.0			
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	



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

$$S = 0,7^{(0,973)} * 1,0^{(0,9)} * 1,0^{(1,0)} * 1,0^{(1,0)} * (1,085)^1 * (0,8)^{0*} (1,1)^1 * 0,865^{(0,9)*} * 0,925^{0,9*} * 4,4$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 0,707 * 1 * 1 * 1 * 1,085 * 1 * 1,1 * 0,878 * 0,932 * 4,4 = 3,04 \text{ Eur.}$$

Suskaiciavus vertinamo objekto 1 kv. m vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

$((BP \times (U\dot{z}im\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \dot{Z}VK,$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Administracinė									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r		Kapitalizavimo norma									
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8		
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9		
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9		
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9		
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9		
44.26	9	44.27	9								
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,6			
Remo%		Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						1			
Užim%		Užimtumo procentas						90			
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,84			
Paskirtis:		Gydymo									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r		Kapitalizavimo norma									
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8		
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9		
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9		
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9		
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9		
44.26	9	44.27	9								
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,6			
Remo%		Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						1			
Užim%		Užimtumo procentas						90			
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,84			

Atliekami skaičiavimai:

$BP = 3,04 \times (191,45 - 25,40 \times 0,25) \times 12 = 6752,45 \text{ Eur.}$

$S = ((6752,45 \times (90 / 100)) - (62848 \times (0,6 / 100) + 55600 \times (0,1 / 100) + 6752,45 \times (1 / 100) + 6752,45 \times (1 / 100))) / (9 / 100) \times 0,84$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = ((6752,45*0,9)-(62848*0,006+55600*0,001+6752,45*0,01+6752,45*0,01))/0,09*0,84 =$$

$$= (6077,21-(377,09+55,6+67,52+67,52))/0,09*0,84 = (6077,21-567,73)/0,09*0,84 = 51422$$

Eur, suapvalinus – 51400 eurų.

Išvada. 191,45 kv.m bendro ploto administracinės paskirties patalpų, esančių Šiaulių m. sav. Pailių g. 1...10, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu yra 51 400 Eur.

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Šiaulių miesto 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

Direktorius

Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

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. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;

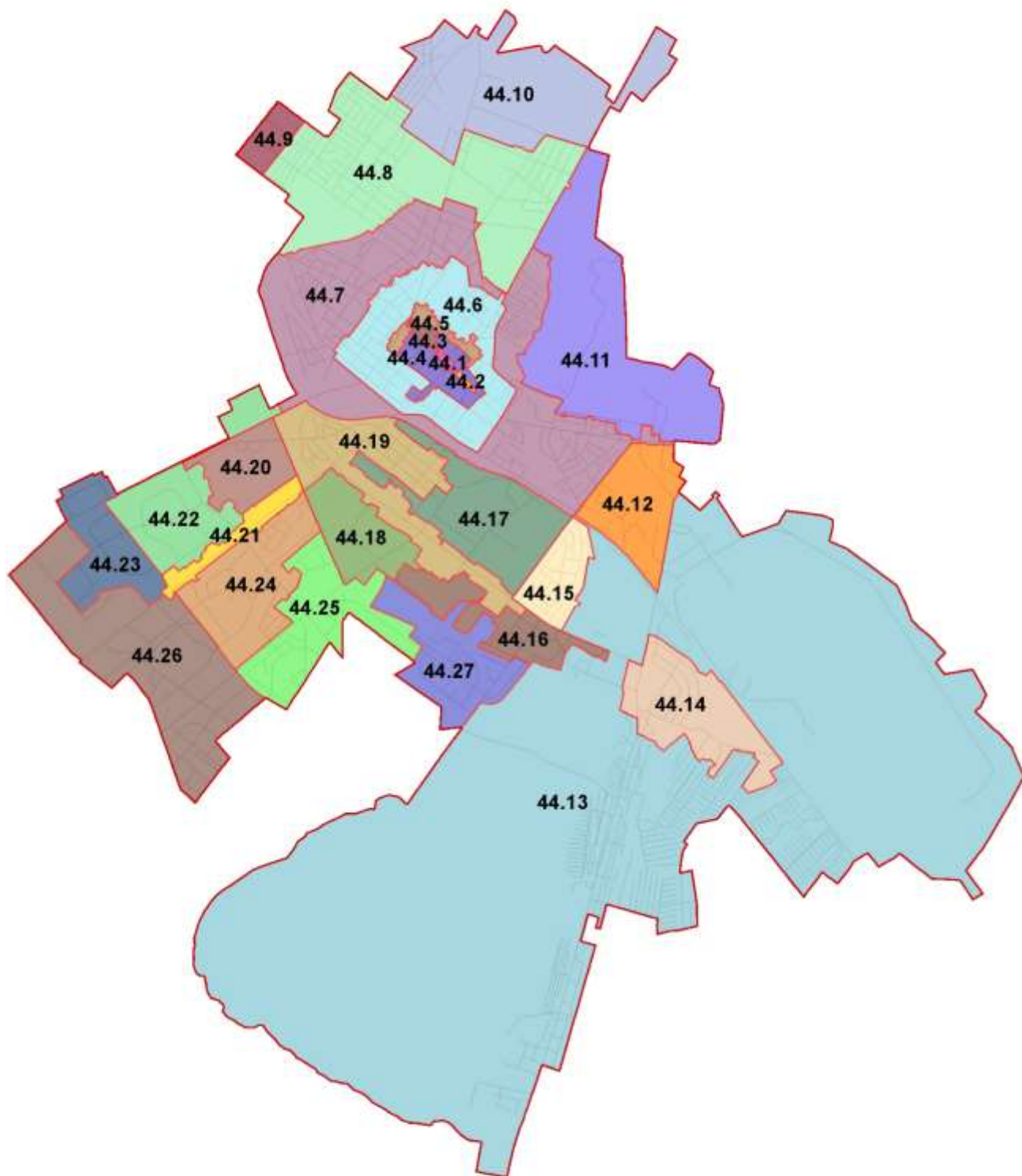
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

1. Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Šiaulių m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:45.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- Verčių zonos Nr.
- Gatvės

RENGĖJAS:



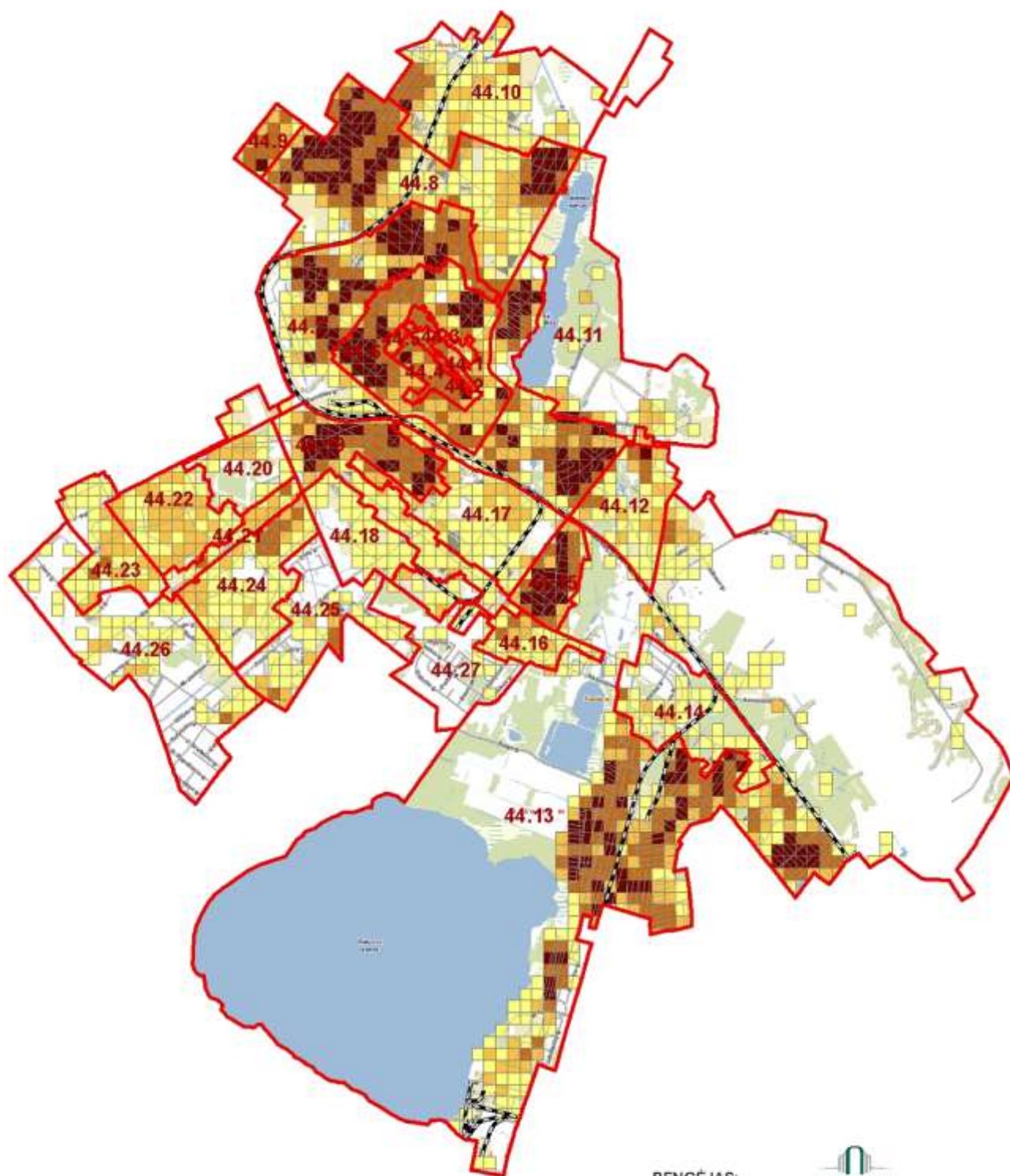
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015
Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Šiaulių miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

M 1:45.000



25.4 Vertių zonos numeris

Verčių zonos riba

Gatvės

Vandenys

Pastatų skaičius ploto vienetu

1-4

5-9

10-18

>18

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

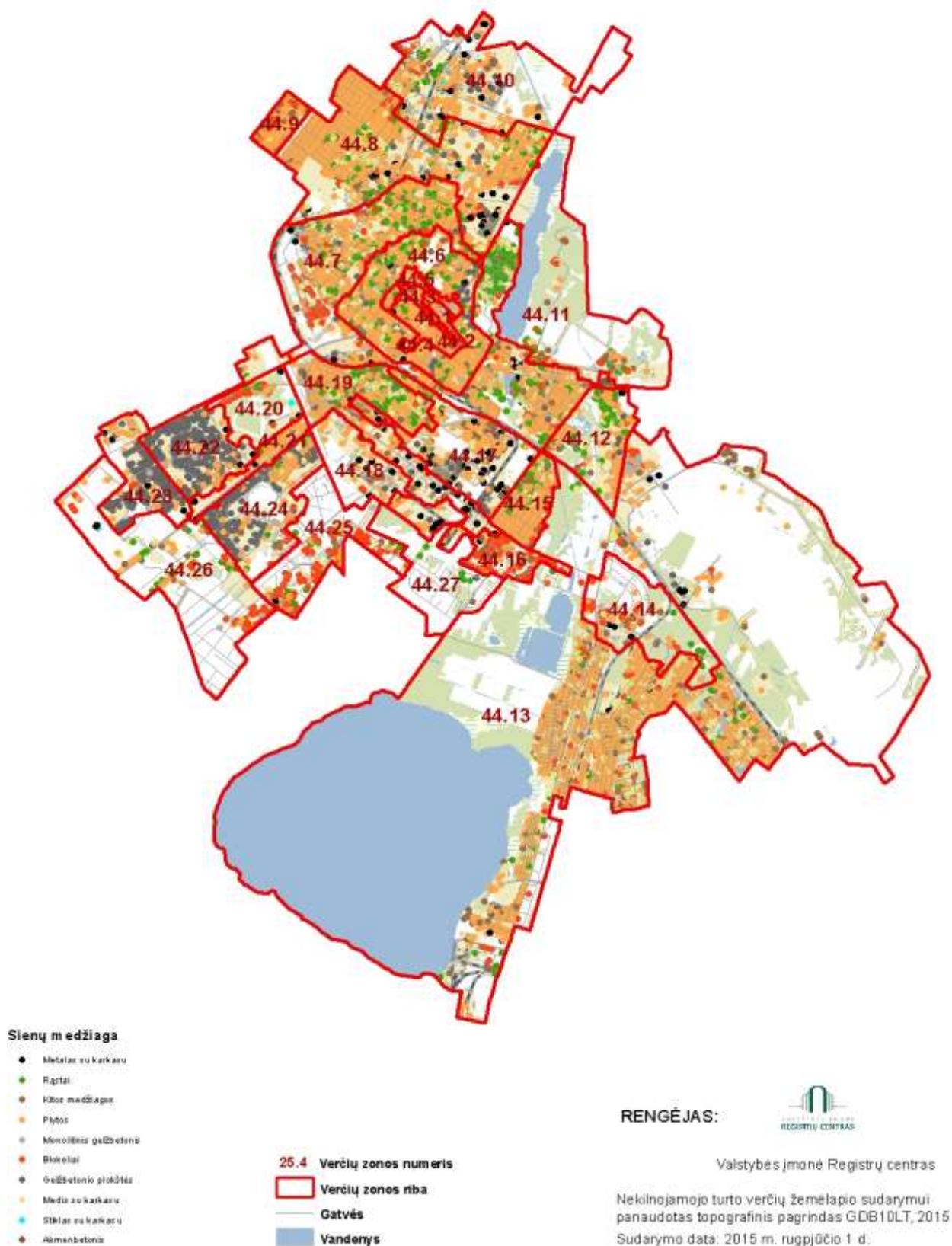
Nekilnojamojo turto vertių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Šiaulių miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:50.000



4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

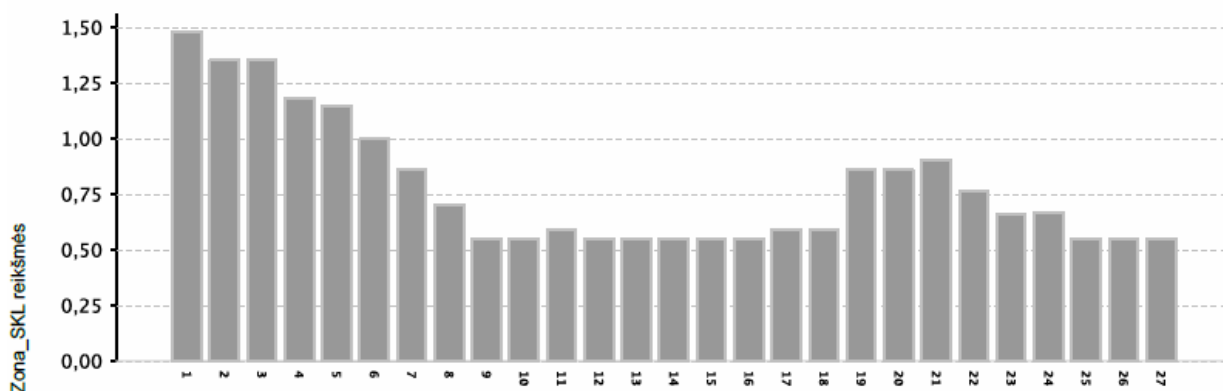
2016 m. masinis vertinimas

Šiaulių m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13051. $Zona_SKL^{(0,992)} \times Pask_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times \dot{S}l_SKL^{(0,9)} \times (1,09)^{RkMt_BIN} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,135)^{Auk11_BIN} \times (1,04)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,1)} \times (405 \times Bpl_RKS - 101 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.1	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.92		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.872	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	0.872
Gelžbetonio plokštės	0.872	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.872	Plastikas su karkasu	0.55
Plytos	1.0	Rąstai	0.677	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.9	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.925	Nėra	0.895
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.09	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		

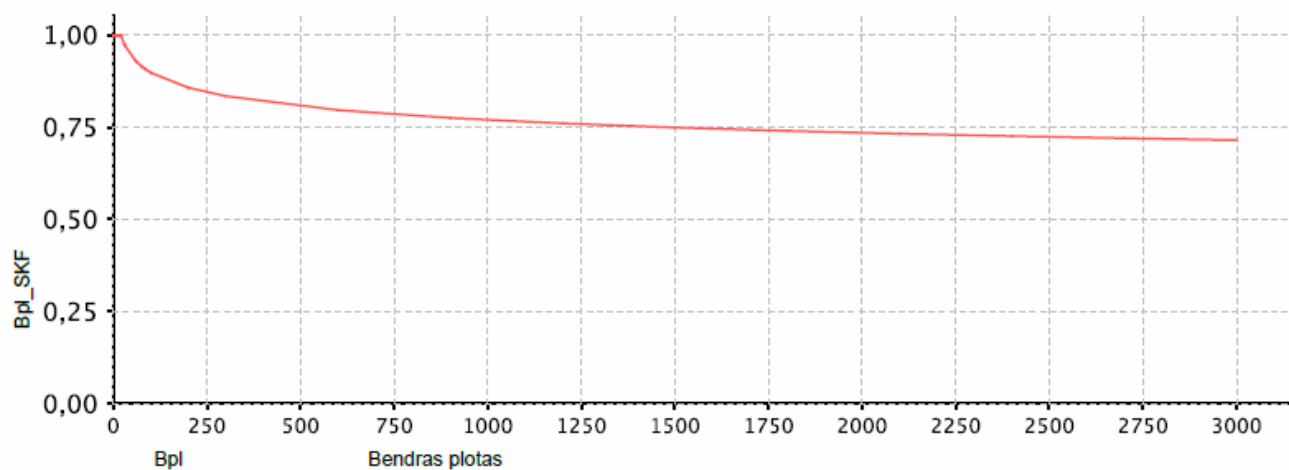
Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.135	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.04	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

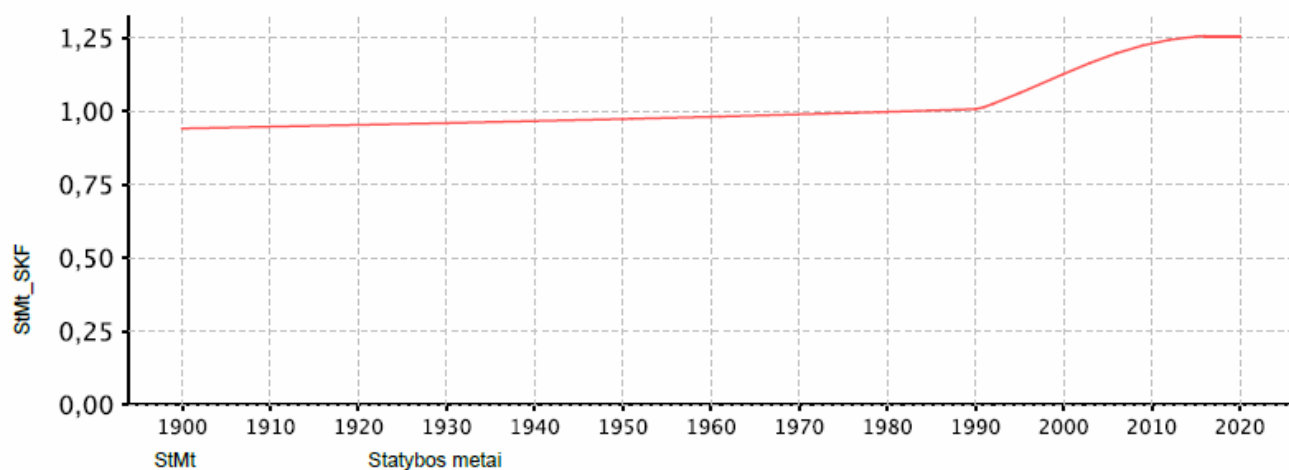
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.9
----------------	---------	-----



Statybos metai	StMt_SKF	1.1
----------------	----------	-----

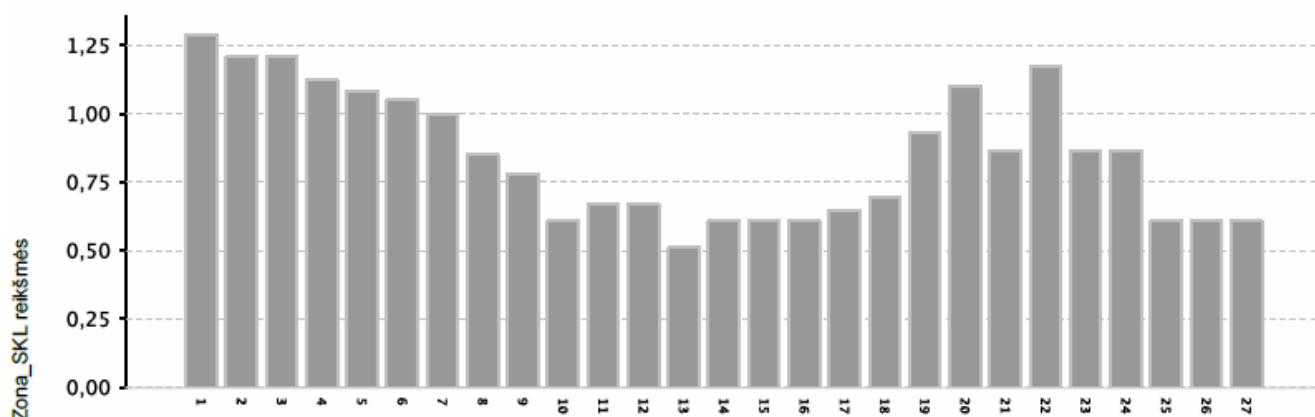


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių m. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13047. $Zona_SKL^{(0,861)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (0,97)^{Auk1_BIN} \times (0,97)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (260 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.985	Asbestcementis su karkasu	0.555	Blokeliai	0.985
Gelžbetonio plokštės	0.968	Medis su karkasu	0.555	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.555	Monolitinis gelžbetonis	0.985	Plastikas su karkasu	0.555
Plytos	1.0	Rąstai	0.628	Stiklas su karkasu	1.0

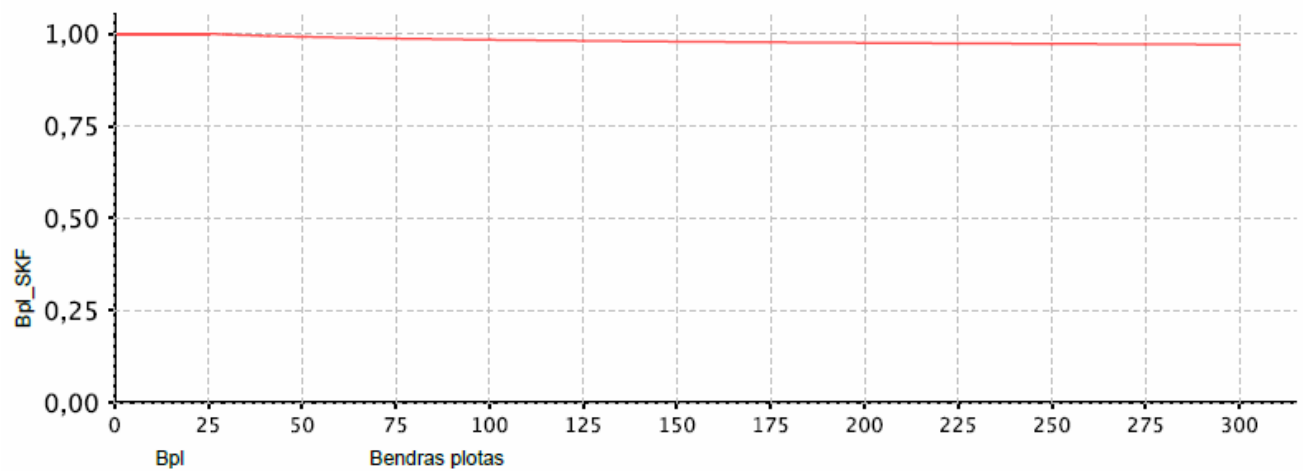
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.97	
1-1	1.0				

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

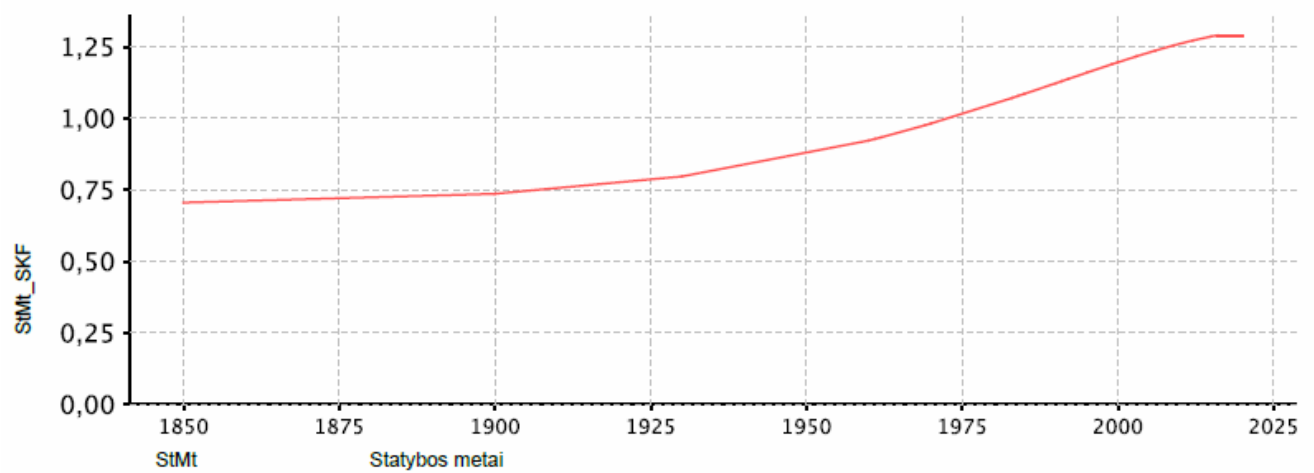
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Bendrabučiai



Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----

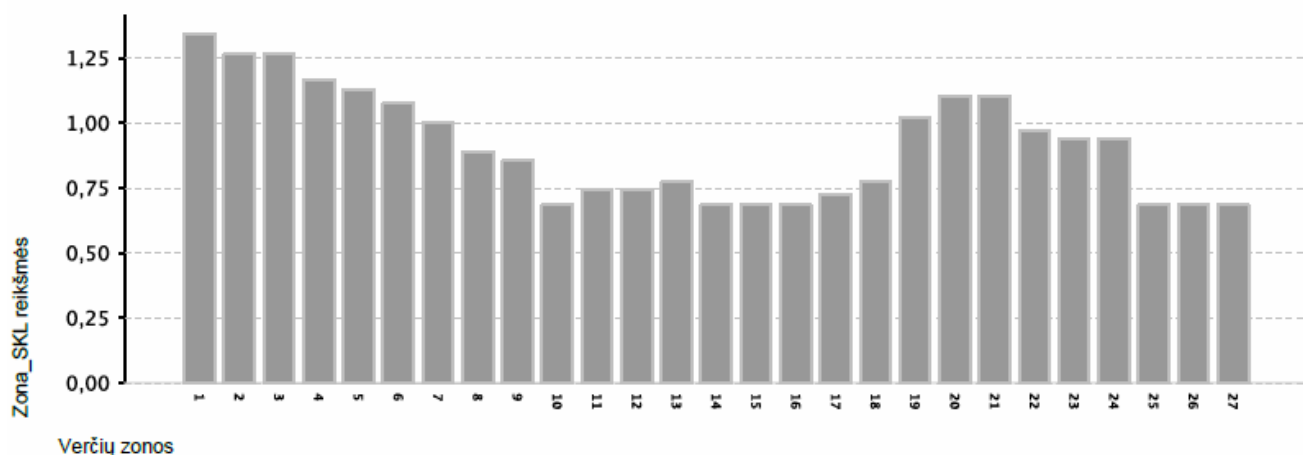


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių m. sav.

Butai

**Modelis Nr.: 13052. $Zona_SKL^{(0,964)} \times Sn_SKL^{(0,989)} \times Šl_SKL^{(0,9)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,9)} \times (1,088)^{RkMt_BIN} \times (0,97)^{Auk1_BIN} \times (0,97)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,96)} \times StMt_SKF^{(1,693)} \times (488 \times Bpl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.989	
Akmenbetonis	0.985	Asbestcementis su karkasu	0.555	Blokeliai	0.985
Gelžbetonio plokštės	0.968	Medis su karkasu	0.555	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.555	Monolitinis gelžbetonis	0.985	Plastikas su karkasu	0.555
Plytos	1.0	Rąstai	0.628	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.9	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.88	Nėra	0.75
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.9	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.834	Vietinis nuotekų šalinimas	0.91

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.088	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.97	
1-1	1.0				

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

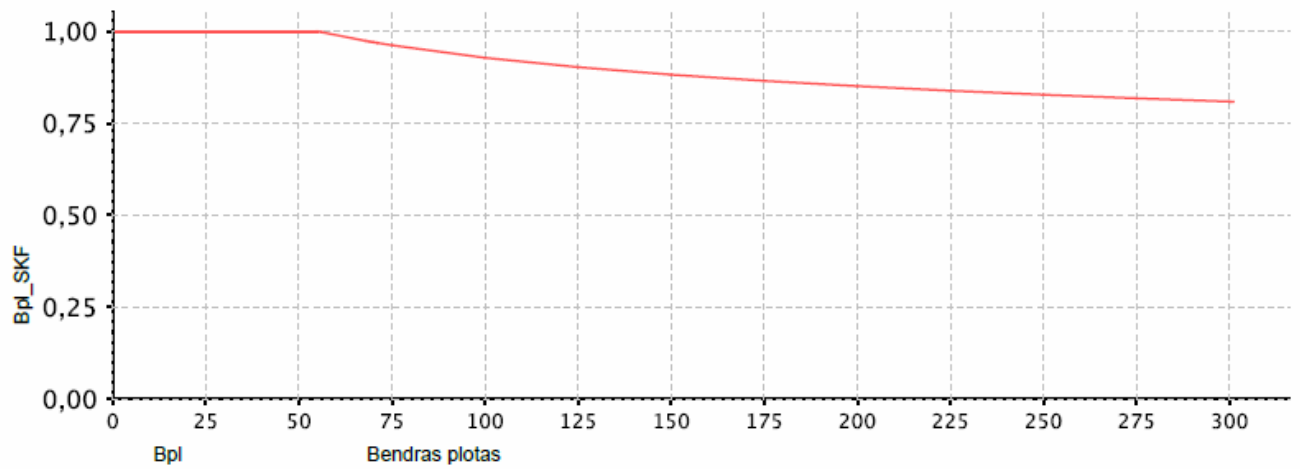
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.96	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras

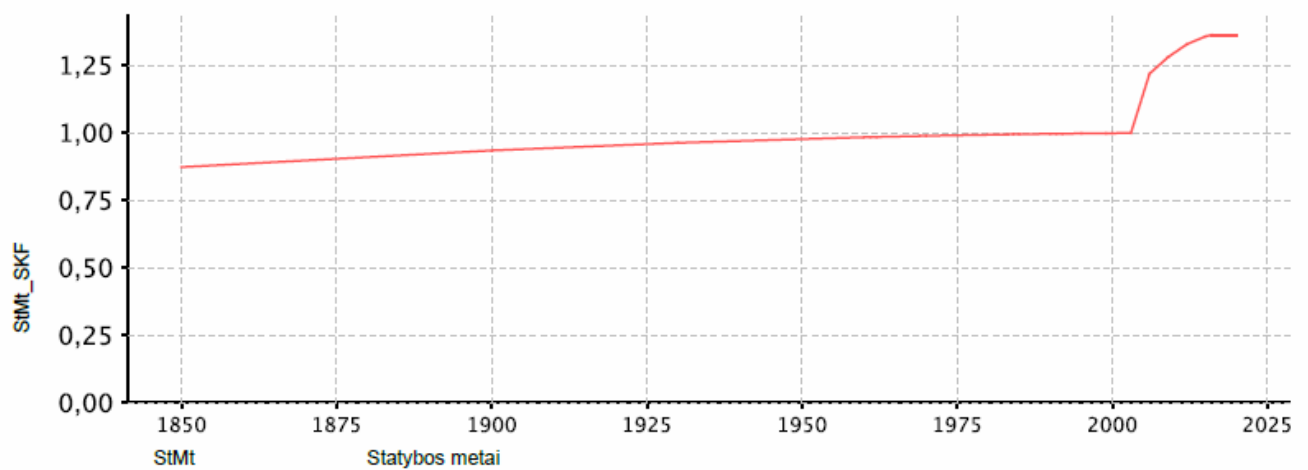
2016 m. masinis vertinimas

Šiaulių m. sav.

Butai



Statybos metai	StMt_SKF	1.693
----------------	----------	-------

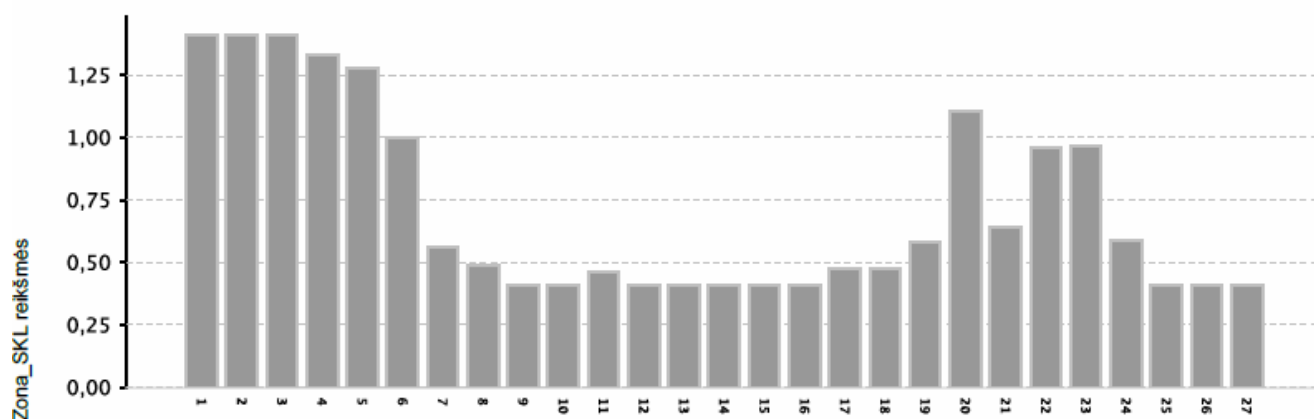


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių m. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13044. $Zona_SKL^{(0,975)} \times Sn_SKL^{(0,954)} \times (0,83)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,973)} \times StMt_SKF^{(0,934)} \times (236 \times Bpl_RKS - 59 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



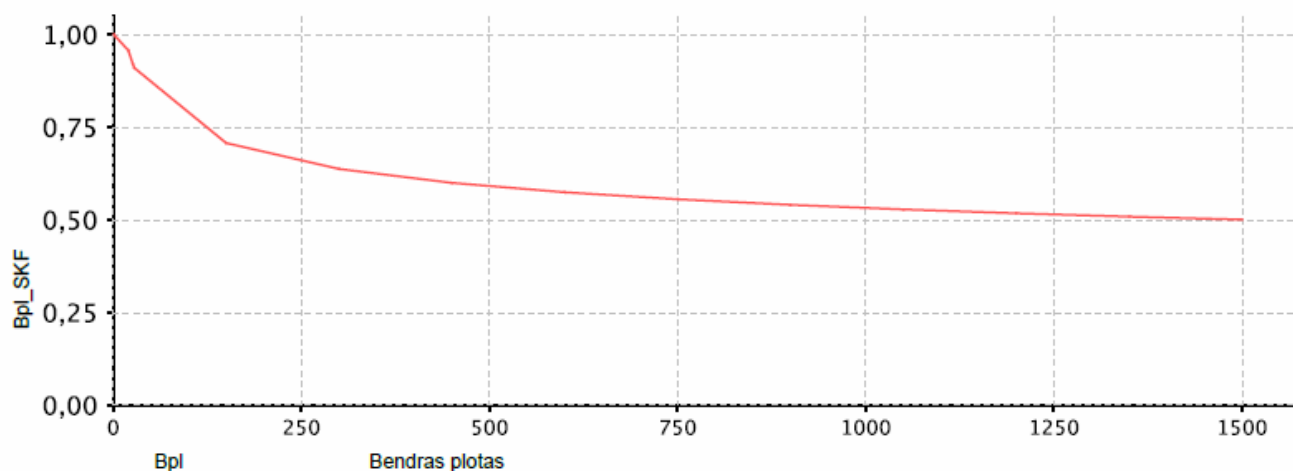
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.954	
Akmenbetonis	1.0	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	1.0

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.83	
0-2	0.0	3-6	1.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.973	
----------------	--	---------	--	-------	--

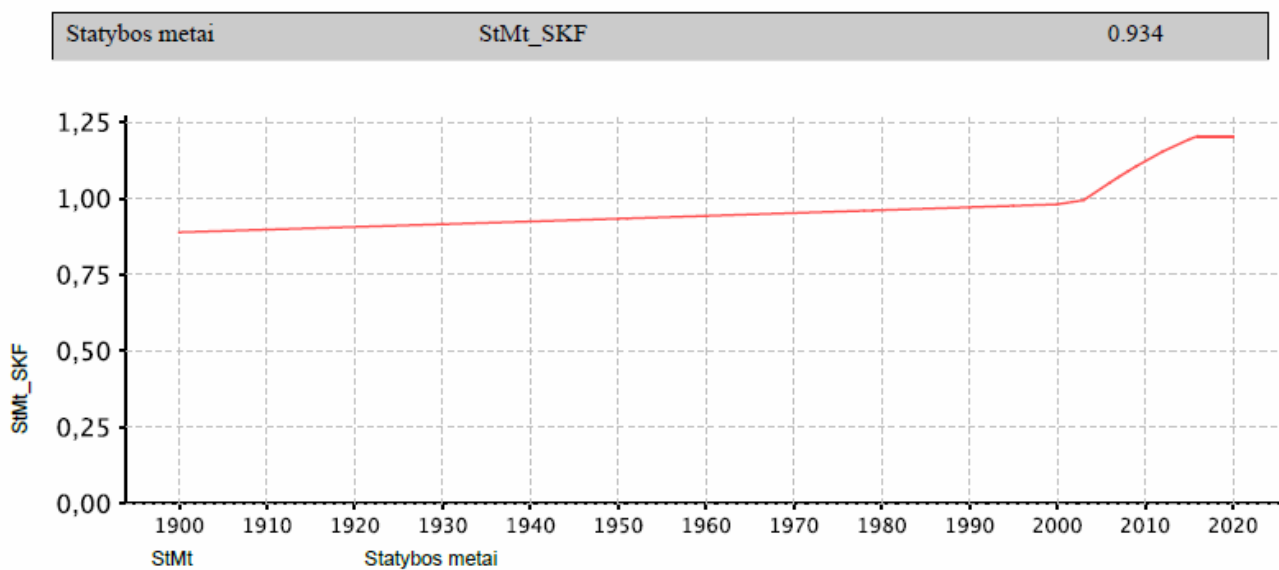


VĮ Registrų centras

2016 m. masinis vertinimas

Šiaulių m. sav.

Garažai

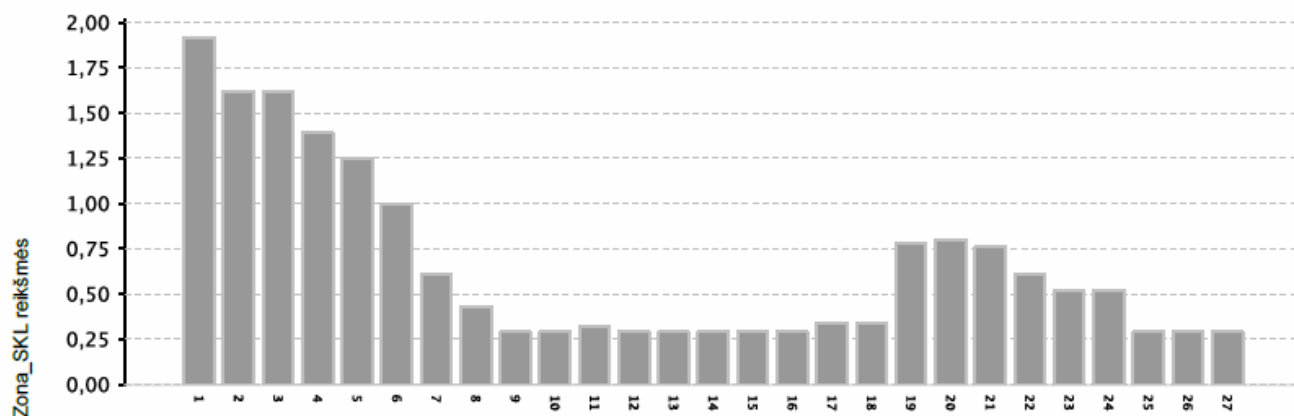


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių m. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13050. $Zona_SKL^{(0,445)} \times Sn_SKL^{(0,169)} \times (1,09)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,0)} \times (420 \times Bpl_RKS - 105 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



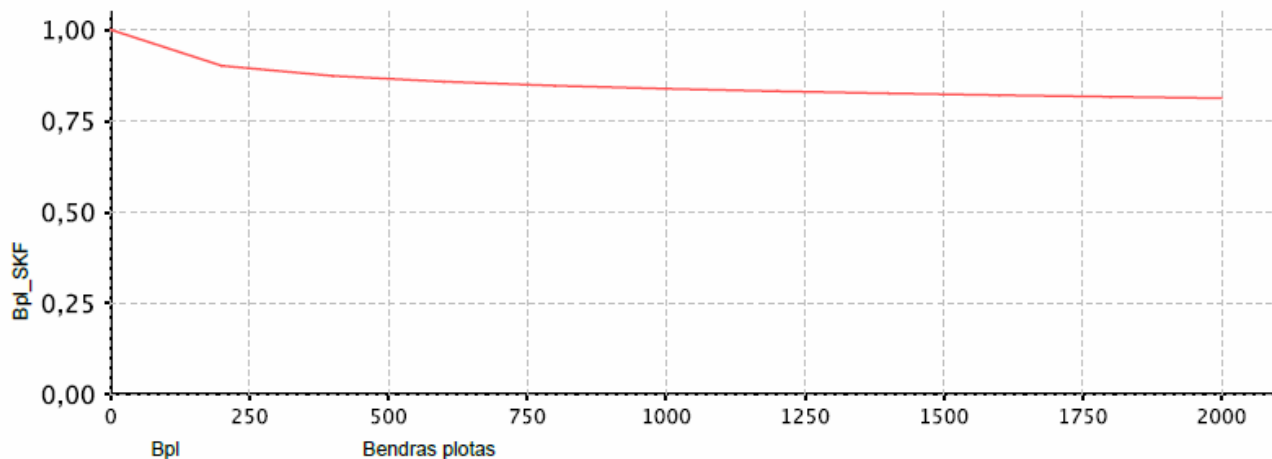
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.169	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	1.05
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.7	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

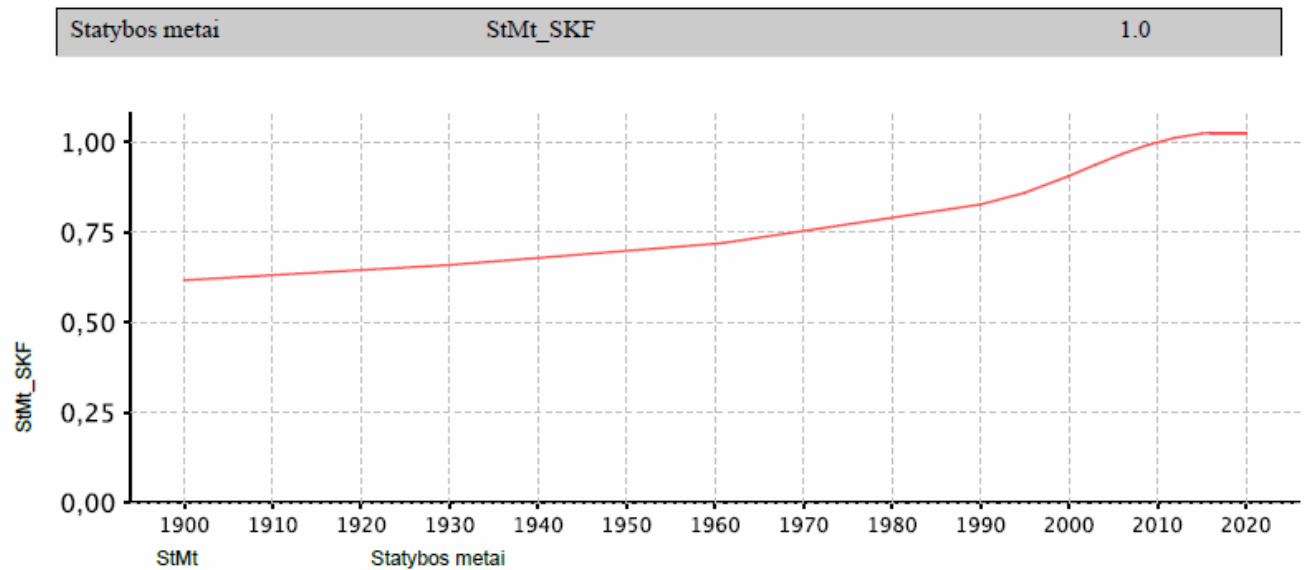
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.09	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.9
----------------	---------	-----



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

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

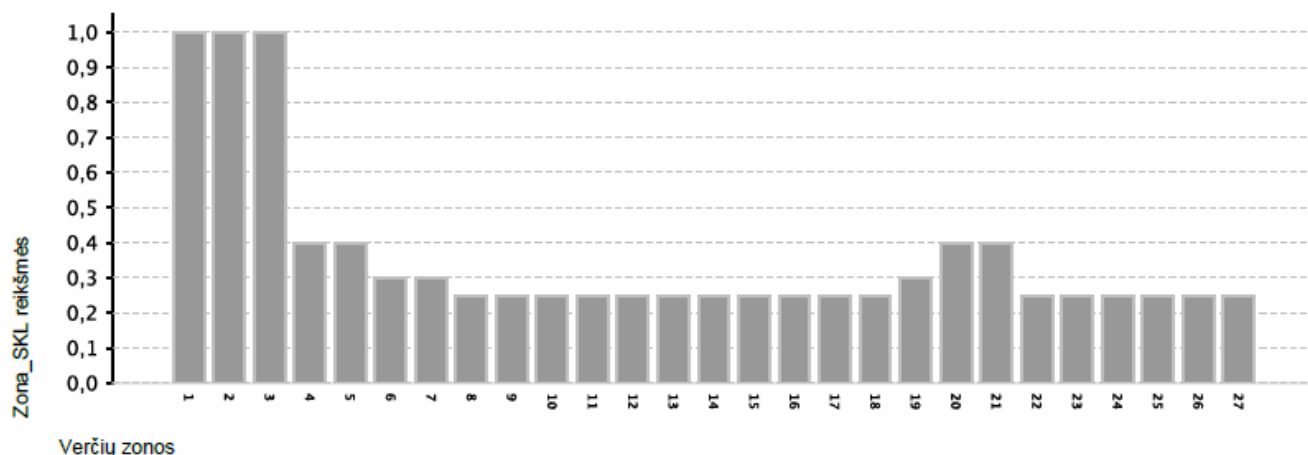


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių m. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13046. $Zona_SKL^{(0,6)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{\check{S}l_BIN} \times T\ddot{u}ris_SKF^{(0,7)} \times StMt_SKF^{(1,0)} \times (60 \times T\ddot{u}ris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

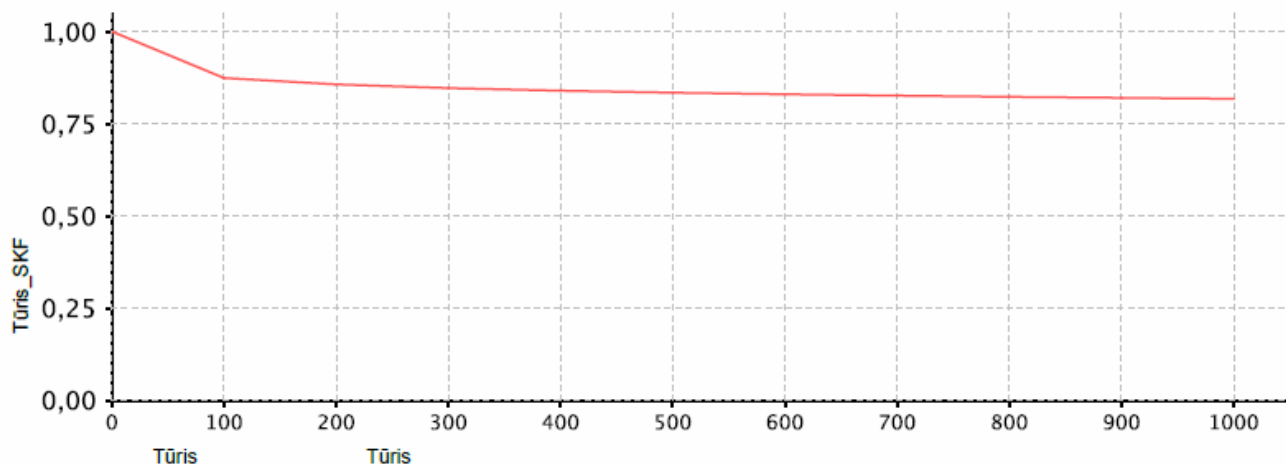


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.3	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.5	Metalas su karkasu	0.3
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.3
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.25

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Tūris	Tūris_SKF	0.7
-------	-----------	-----

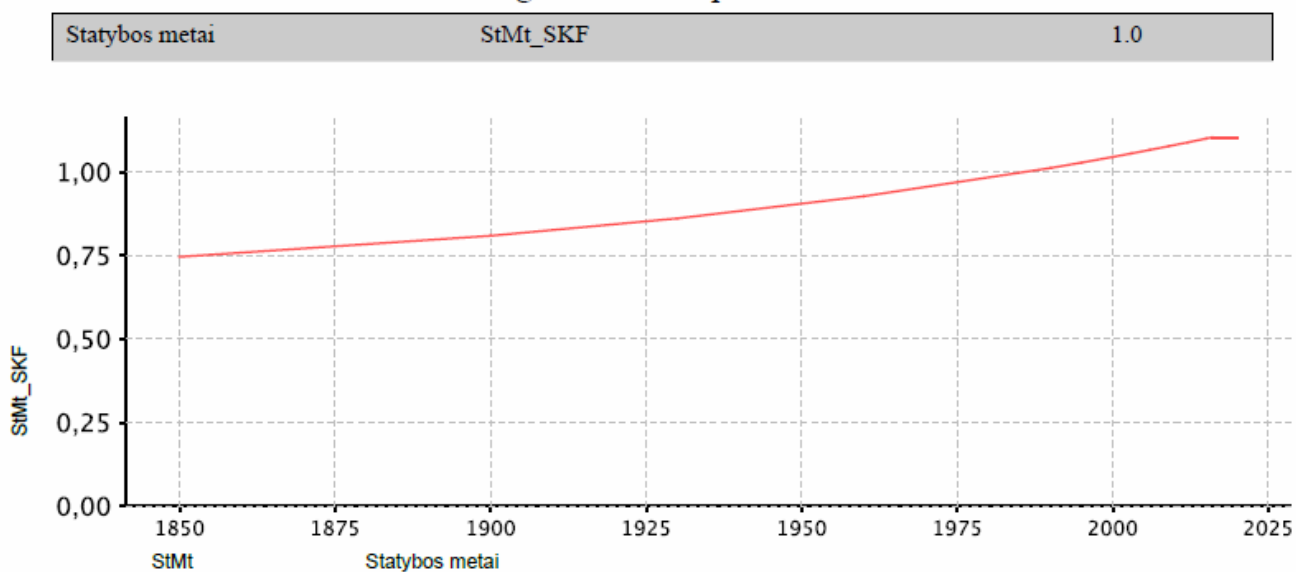


VĮ Registrų centras

2016 m. masinis vertinimas

Šiaulių m. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

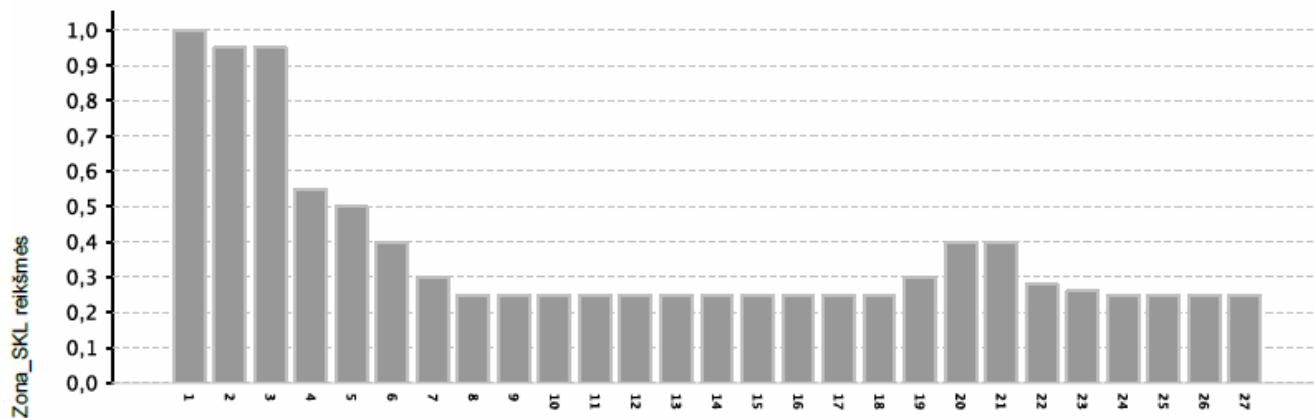


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių m. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13045. $Zona_SKL^{(0,9)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (224 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



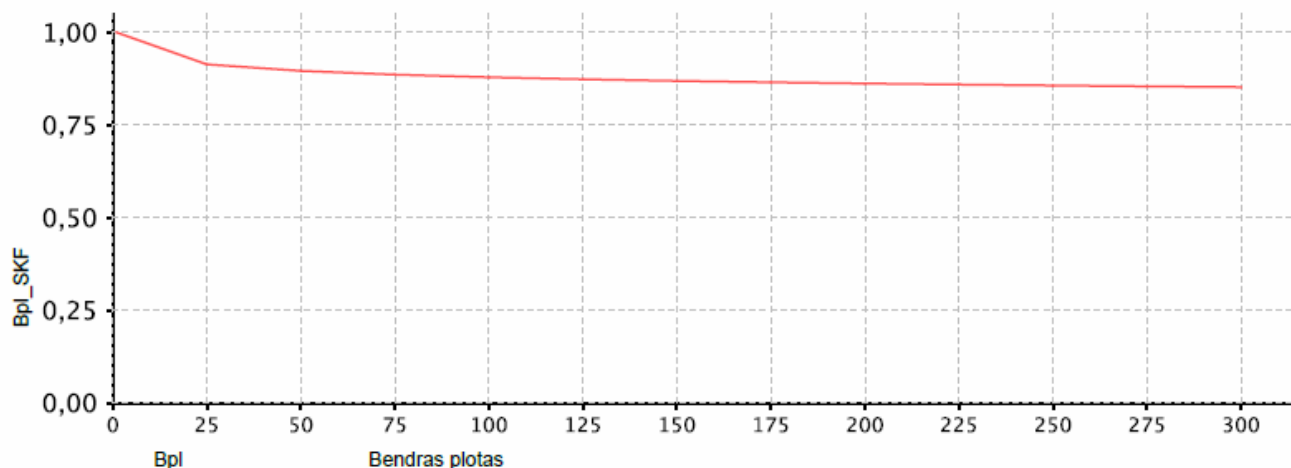
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.3	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.5	Metalas su karkasu	0.3
Molis	0.4	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.3
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.25

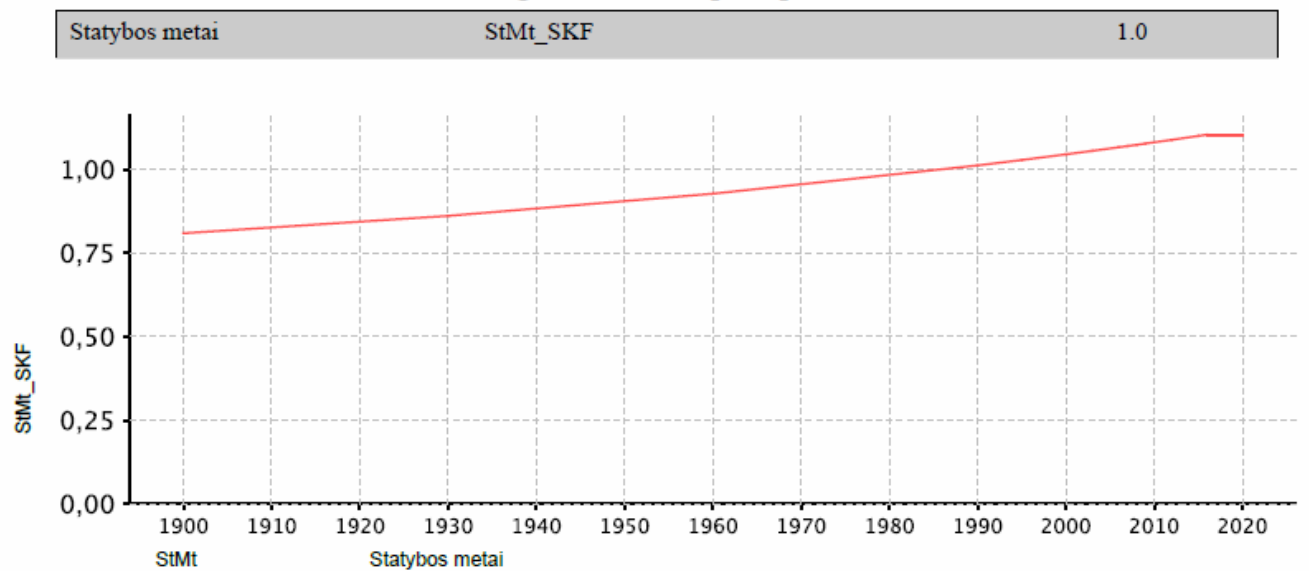
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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



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

Pagalbinio ūkio patalpos

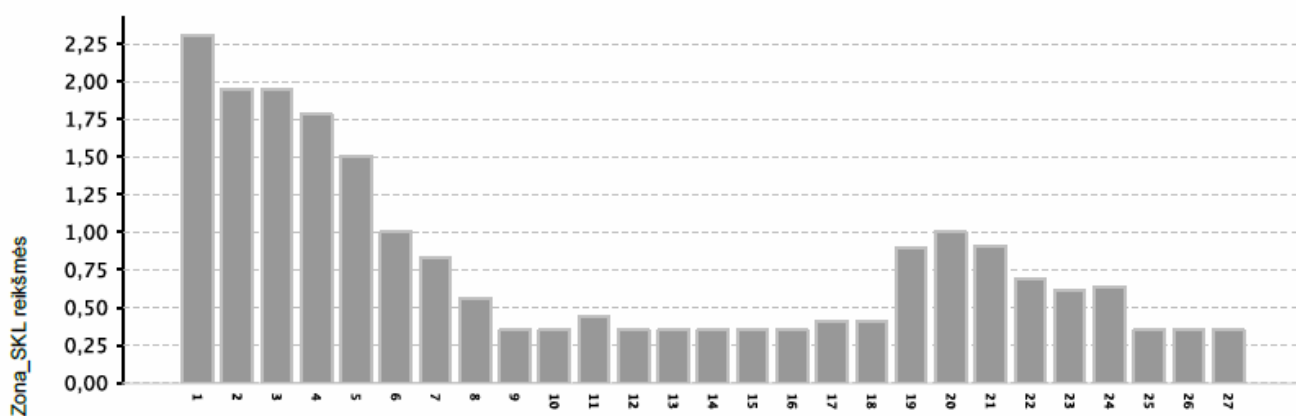


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių m. sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13053. Zona_SKL^(0,445) x Sn_SKL^(0,169) x (1,09)^{Šl_BIN} x Bpl_SKF^(0,9) x StMt_SKF^(1.0) x (536 x Bpl_RKS -134 x PgPl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



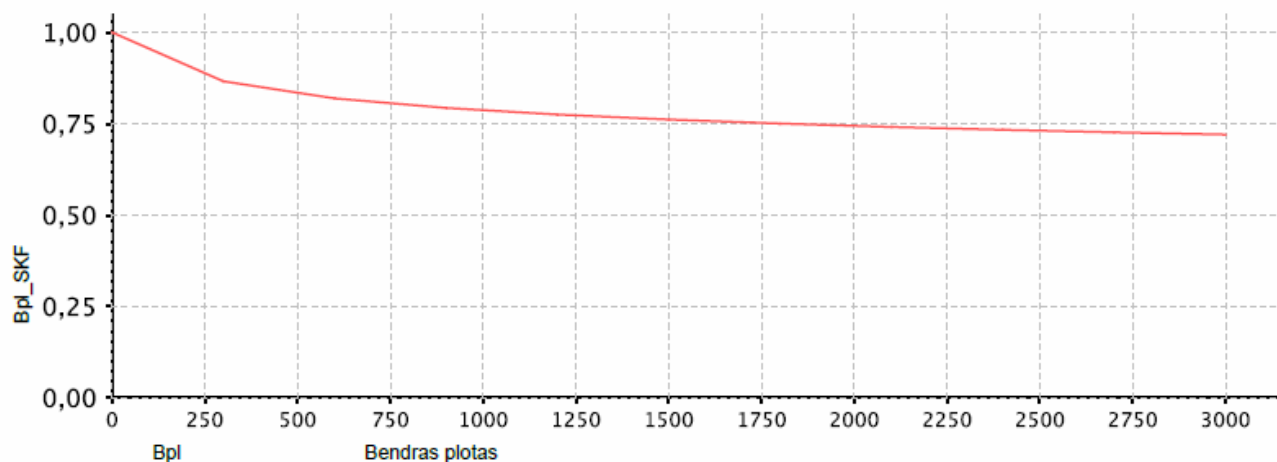
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.169	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	1.0

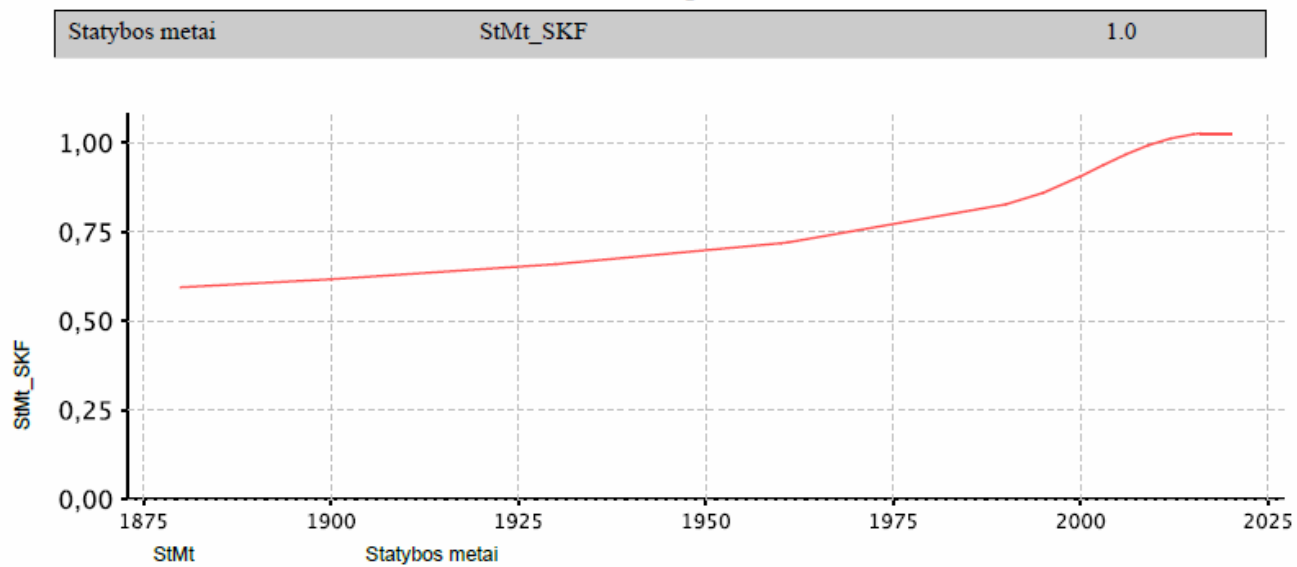
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.09	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.9
----------------	---------	-----



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

Poilsio ir sporto



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

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13048. $Zona_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times Šl_SKL^{(0,292)} \times (1,1)^{\wedge}$
 $RkMt_BIN \times (1,077)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,142)^{\wedge} IsApd_BIN \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times$
 $StMt_SKF^{(0,9)} \times (236 \times Bpl_RKS - 59 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.909	Asbestcementis su karkasu	0.723	Blokeliai	0.909
Gelžbetonio plokštės	0.909	Medis su karkasu	0.723	Metalas su karkasu	0.909
Molis	0.723	Monolitinis gelžbetonis	0.909	Plastikas su karkasu	0.723
Plytos	1.0	Rąstai	0.855	Stiklas su karkasu	0.909

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.292	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.834	Nėra	0.795
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

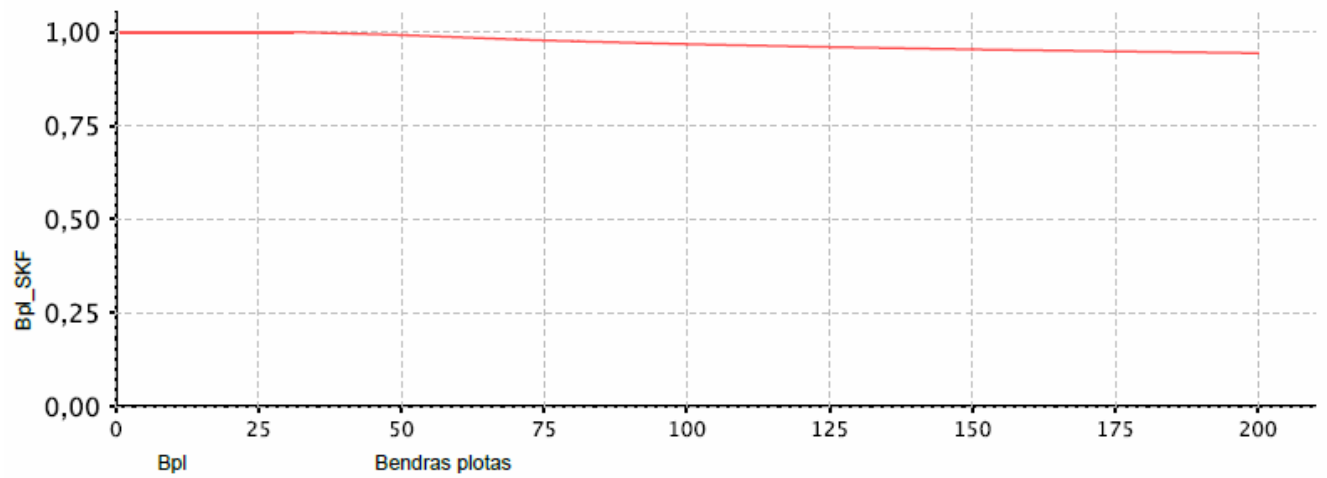
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.077	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.142	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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

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

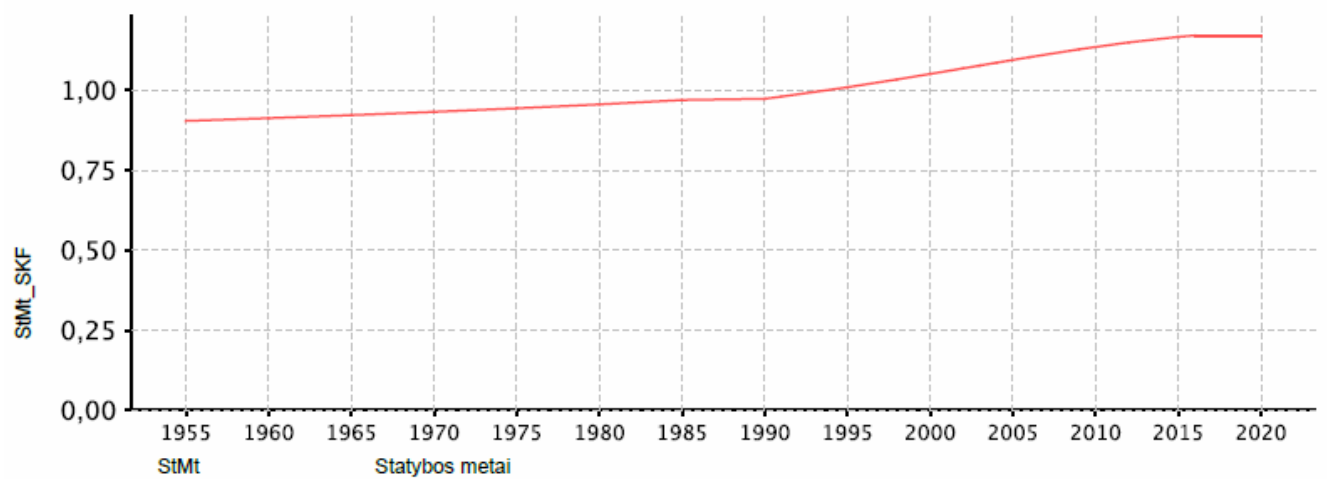
Sodų pastatai



Statybos metai

StMt_SKF

0.9



VĮ Registrų centras

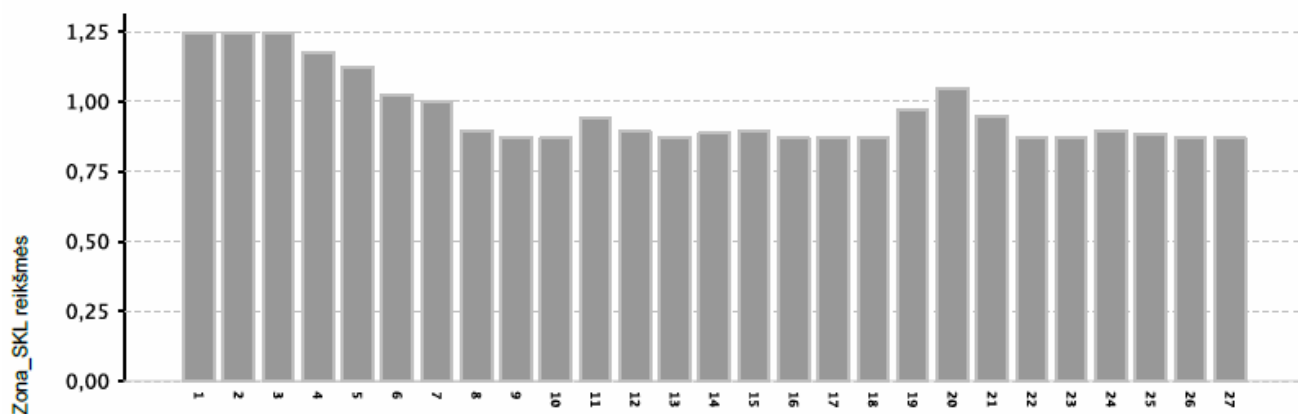
2016 m. masinis vertinimas

Šiaulių m. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13049. Zona_SKL^(1,155) x Sn_SKL^(0,9) x Šl_SKL^(1,1) x Duj_SKL^(1,0) x (1,094) ^ RkMt_BIN x (1,03) ^ Kanal_BIN x (1,197) ^ IsApd_BIN x Bpl_SKF^(1,118) x StMt_SKF^(0,968) x (352 x Bpl_RKS -88 x PgNPI_RKS -88 x RūsPI_RKS -88 x GarPI_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.896	Asbestcementis su karkasu	0.731	Blokeliai	0.983
Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.731	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.731	Monolitinis gelžbetonis	0.896	Plastikas su karkasu	0.731
Plytos	1.0	Rąstai	0.762	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.1	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.918	Nėra	0.884
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Dujos		Pagrindas: Duj_SKL		Laipsnis: 1.0	
Gamtinės	1.0	Suskystintos	0.97	Nėra	0.97

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.094	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

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

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.197	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

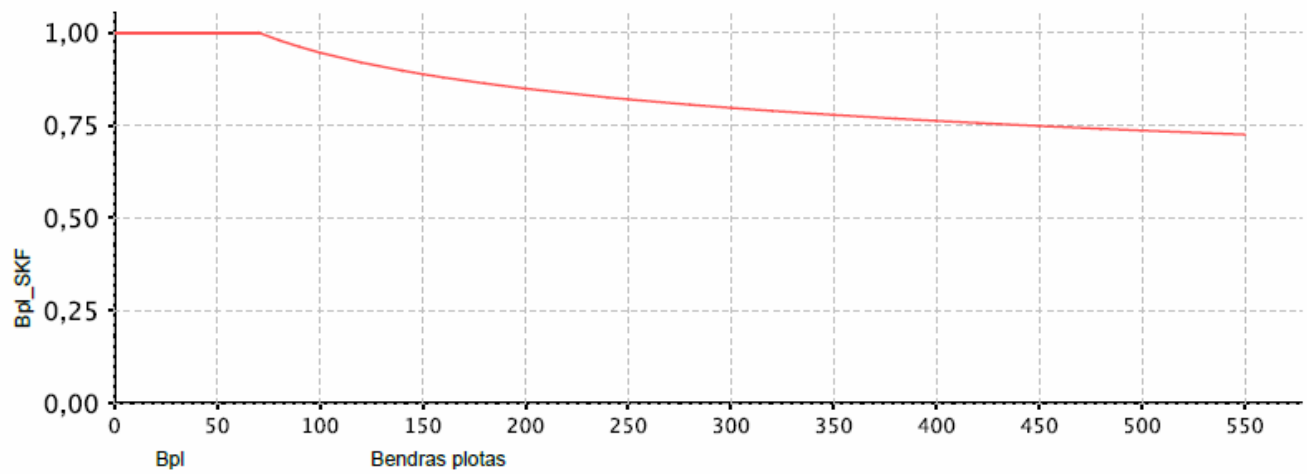
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.118	
----------------	--	---------	--	-------	--

VĮ Registrų centras

2016 m. masinis vertinimas

Šiaulių m. sav.

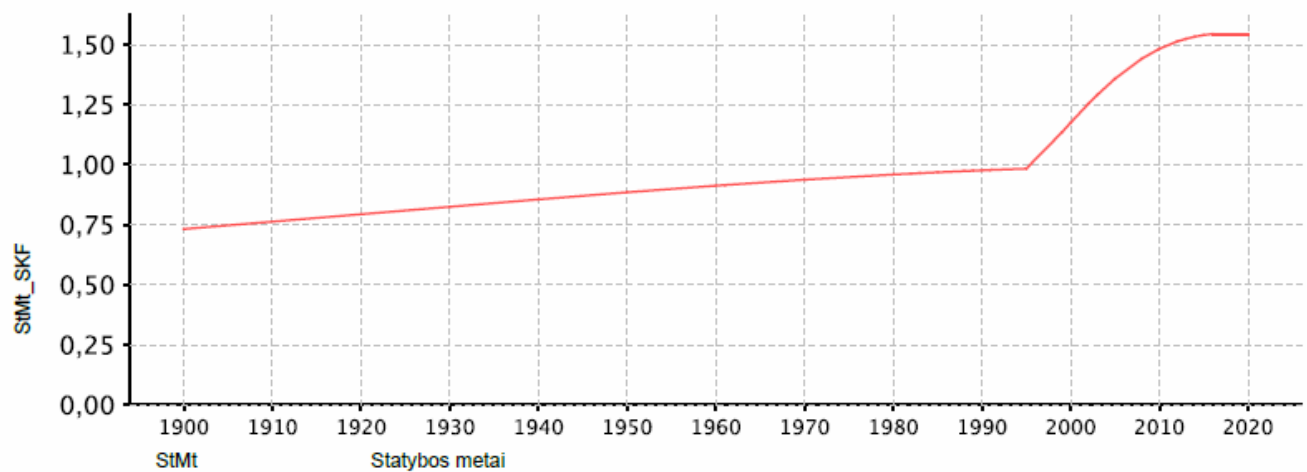
Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai

StMt_SKF

0.968

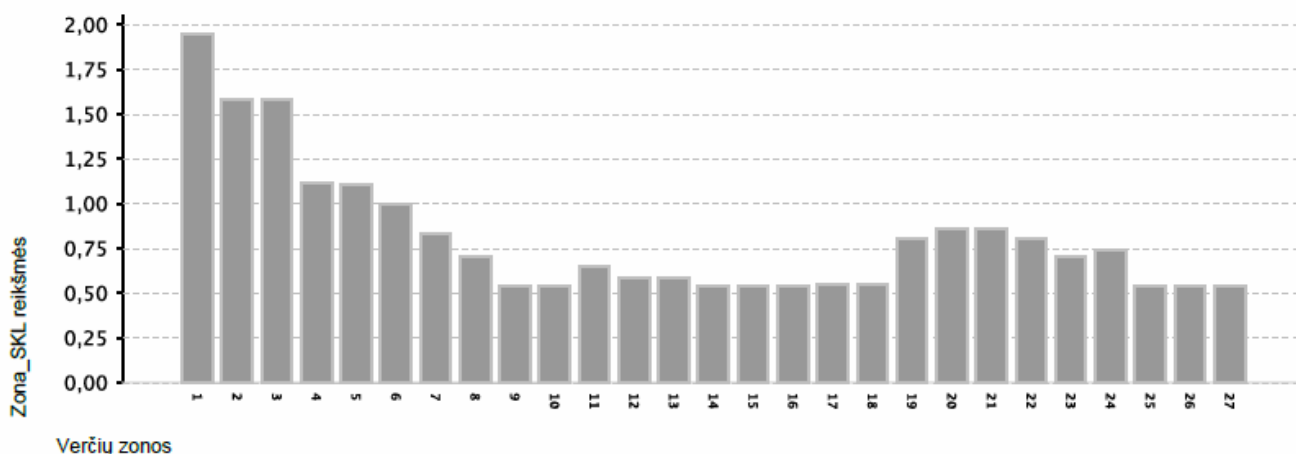


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13054. $Zona_SKL^{(1,004)} \times Pask_SKL^{(1,2)} \times Sn_SKL^{(1,089)} \times \dot{S}l_SKL^{(1,0)} \times (1,084)^{RkMt_BIN} \times (1,155)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,928)} \times StMt_SKF^{(1,04)} \times (560 \times Bpl_RKS - 140 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.2	
Maitinimo	0.957	Paslaugų	0.915	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.915				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.089	
Akmenbetonis	0.917	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.917
Gelžbetonio plokštės	0.917	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.917	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.0	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.925	Nėra	0.895
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

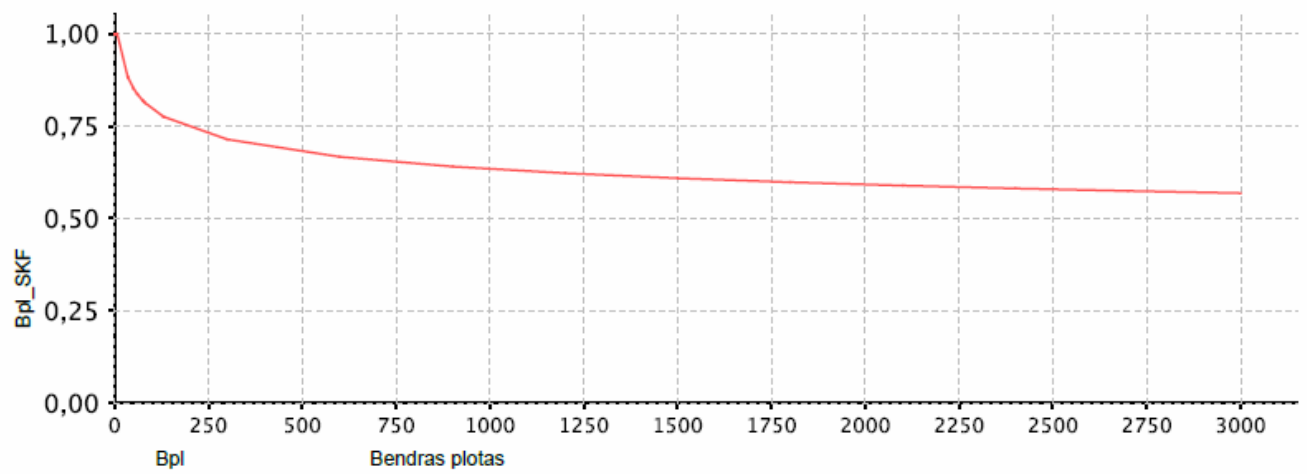
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.084	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.155	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.928	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

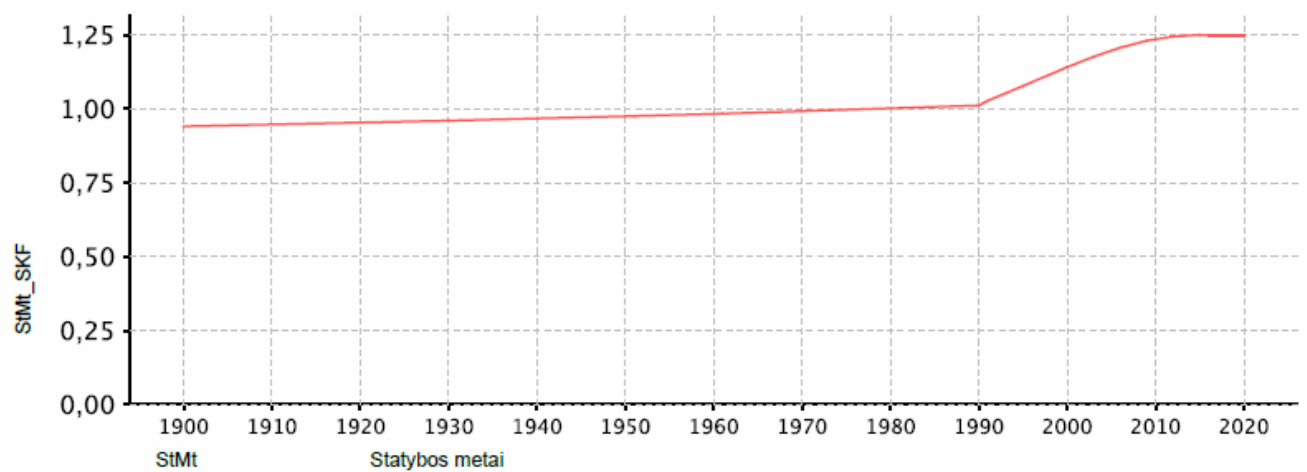
Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai

StMt_SKF

1.04



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Šiaulių m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

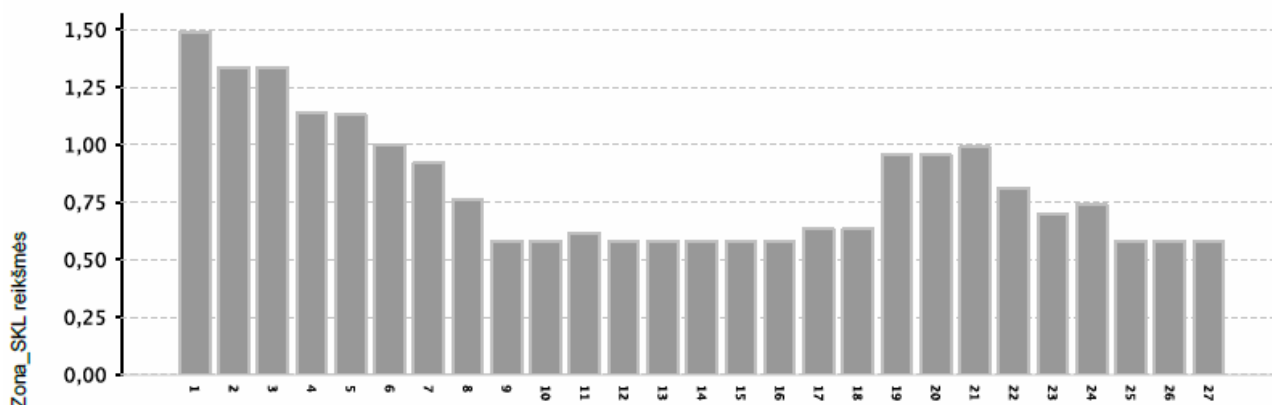
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6521. $Zona_SKL^{(0,973)} \times Pask_SKL^{(0,9)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(1,0)} \times (1,085)^{RkMt_BIN} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,1)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times 4,4$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.912		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.872	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	0.872
Gelžbetonio plokštės	0.872	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.872	Plastikas su karkasu	0.55
Plytos	1.0	Rąstai	0.677	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.0	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.925	Nėra	0.895
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.085	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1										
Užim%	Užimtumo procentas	90										
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84										
Paskirtis:	Gydymo											
Drau%	Draudimo išlaidų procentas											0,1
r	Kapitalizavimo norma											
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8			
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9			
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9			
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9			
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9			
44.26	9	44.27	9									
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas											0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas											1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas											1
Užim%	Užimtumo procentas											90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas											0,84

Šiaulių m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

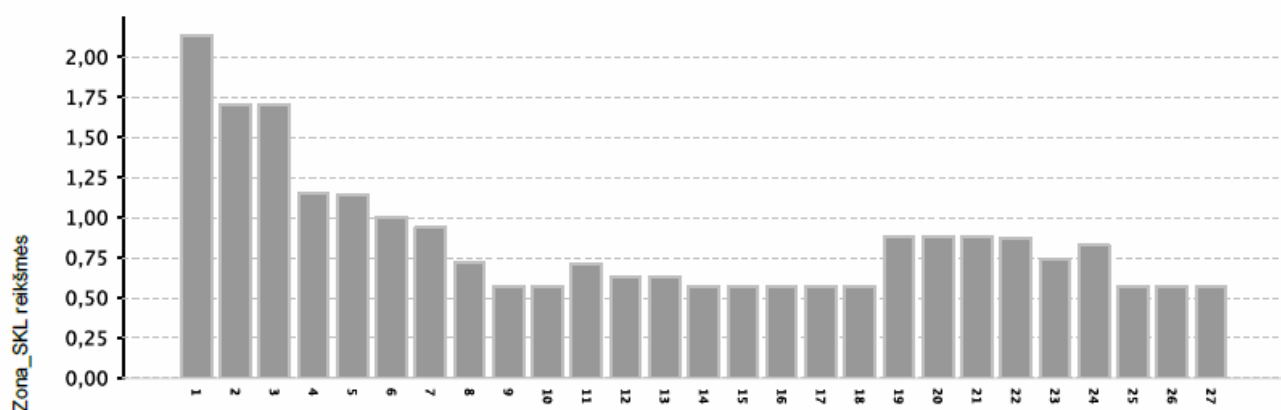
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6525. $Zona_SKL^{(0,928)} \times Pask_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(1,0)} \times (1,084)^{RkMt_BIN} \times (1,15)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,022)} \times 5,1$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.1	
Maitinimo	0.945	Paslaugų	0.917	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.917				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.923	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.923
Gelžbetonio plokštės	0.923	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.923	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.0	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.925	Nėra	0.895
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.084	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

Paskirtis:		Paslaugų									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r		Kapitalizavimo norma									
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8		
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9		
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9		
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9		
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9		
44.26	9	44.27	9								
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,6			
Remo%		Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						1			
Užim%		Užimtumo procentas						90			
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,84			
Paskirtis:		Prekybos									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r		Kapitalizavimo norma									
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8		
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9		
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9		
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9		
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9		
44.26	9	44.27	9								
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,6			
Remo%		Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						1			
Užim%		Užimtumo procentas						90			
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,84			
Paskirtis:		Viešbučių									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r		Kapitalizavimo norma									
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8		
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9		
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9		
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9		
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9		
44.26	9	44.27	9								
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,6			
Remo%		Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						1			
Užim%		Užimtumo procentas						90			
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,84			

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



ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO 2015 METŲ TARIFŲ NUSTATYMO

2014 m. gegužės 29 d. Nr. T-144
Šiauliai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsniu ir atsižvelgdama į Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. balandžio 28 d. įsakymu Nr. A-583 „Dėl Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014 m. balandžio 7 d. įsakymo Nr. A-457 „Dėl darbo grupės sudarymo“ pakeitimo“ sudarytos darbo grupės siūlymus (2014 m. gegužės 12 d. protokolas Nr. VAK-186), Šiaulių miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Nustatyti tokius nekilnojamojo turto mokesčio 2015 metų tarifus:

1.1. 0,6 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės visam nekilnojamajam turtui, išskyrus nekilnojamąjį turtą nurodytą 1.2 ir 1.3 punktuose;

1.2. 1,0 procentas nekilnojamojo turto mokestinės vertės nenaudojamam ar naudojamam ne pagal paskirtį nekilnojamajam turtui;

1.3. 3,0 procentai nekilnojamojo turto mokestinės vertės apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui.

2. Nustatyti, kad nenaudojamo ar naudojamo ne pagal paskirtį ir apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą kasmet tvirtina Šiaulių miesto savivaldybės taryba.

3. Nustatyti, kad šis sprendimas įsigalioja nuo 2015 m. sausio 1 d.

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

Savivaldybės meras

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 VI Registrų centro Šiaulių filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Šiaulių m. 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 „Šiaulių naujienos“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Šiaulių m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais atėjo 3 gyventojai, iš jų raštu pastabas pareiškė 1.

Pareiškėtos pastabos ir trumpos (ne)atliktų pakeitimų paaiškinimas:

1 pastaba. Dėl sodybos, esančios Daubos g. 4B, pastatų (gyvenamojo namo, tvarto, daržinės) šiek tiek per didelių vidutinių rinkos verčių (44.25 verčių zona).

1 pastabos paaiškinimas. Atsižvelgdami į šią pastabą, atlikome papildomą rinkos duomenų analizę ir nustatėme, jog šioje teritorijoje esančių vieno-dviejų butų gyvenamųjų namų ir pagalbinio ūkio pastatų projektinės vidutinės rinkos vertės atitinka vertinimo dienos rinkos konjunktūrą ir nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartyse, įregistruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas.

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

Direktorius



Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
1	2015.09.30	Andrius Danilevas	Draugo g. 4 B Brambini	Draugo g. 4F teritorijos 50% paskaitos gaunimui šeimai. Sklypo kadastro tūris 18.3 ha, 50% žemės sklypo 10/16 m. nustatyta žemės sklypo vertė 82800 Eur. Tikrai yra per didelė. Gyvenamajam sklypui, adresu Draugo g. 4F, paskaitos sklypams sudėdinti pastatai, t.y. gyvenamasis namas, tvartui, daržinėi 10/16 m. vidutinės vertės yra pastatymai, namas namynas, šiltnamiai per didelės. Draugo g. 4, Sklypo g. 8, Draugo g. 26 sklypams 10/16 m. vidutinės vertės vertė padidinti tikrai per didelė, nes teritorija, kurioje stovi namai, sklypai, yra patalpi, apjuostos užtvirtinimais, apjuostos, nėra ir kitos joms priklausančios, prisijungimai galimi tik kaimo, kuri bus nustatyta pabrėžta g. linija. (02 gatvės kategorija).	
VI Registrų centro Šiaulių filialo direktorius Valdemaras Makarevičius					
Nekilnojamojo turto kadastro ir registro skyriaus vedėja, Irena Kučinskienė nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)					
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, Vīgita Nainienė nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001227)					
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, Jurgita Kavaliauskienė nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001071)					

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, VI Registrų centro Šiaulių filialas 2015-09-14 paprašė Šiaulių miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

Pareiktos pastabos ir trumpas (ne)atliktų pakeitimų paaiškinimas:

1 pastaba. Dėl netinkamos brėžinių rezoliucijos ir siūlymo nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapi įkelti į REGIA žemėlapi.

1 pastabos paaiškinimas. Atsižvelgus į pateiktą siūlymą, yra vertinamos programinės aplinkos techninės galimybės projektines verčių zonų ribas svarstymo metu publikuoti Regionų geoinformacinės aplinkos žemėlapyje www.regia.lt. Tikimasi, kad kitais metais projektines verčių zonų ribas bus galima peržiūrėti ir REGIA žemėlapyje.

2 pastaba. Dėl Šiaulių pramonės parko prie Radviliškio ir P. Motiekaičio gatvių ir Šiaulių tarptautinio karinio oro uosto teritorijų priskyrimo tai pačiai 44.13 verčių zonai, kaip ir Rėkyvos ežeras bei sodai dėl absoliučiai skirtingų naudojimo būdų.

2 pastabos paaiškinimas. Vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką sugrupuojami į grupes pagal turto naudojimo paskirtis (paskirčių grupes), naudojimo būdus. Skirtingos naudojimo paskirties ir būdo nekilnojamojo turto objektai yra vertinami pagal atskirus vertinimo modelius, todėl turi skirtingą vidutinę rinkos vertę. Tad išskirti teritorijas į atskiras verčių zonas dėl skirtingų naudojimo būdų nėra tikslinga.

3 pastaba. Dėl 44.14 verčių zonos, konstatuojant jos problematiką dėl esančio motokroso ribojamos tolesnės gyvenamojo kvartalo plėtros.

3 pastabos paaiškinimas. Atsižvelgus į pastabą dėl 44.14 verčių zonos, atlikta papildoma analizė. Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą didžioji 44.14 verčių zonos dalis yra gyvenamojoje mažo užstatymo intensyvumo teritorijoje (uGm-3), kur numatyta nauja plėtra bei Griežlių ir Pempių gatvių įrengimas vietoj motokroso trasos. Šiuo metu Vyturių-Bačiūnų gyvenamojo rajono kvartalo plėtra arti motokroso ir kartingų trasų nevyksta, šioje verčių zonoje esantys nekilnojamojo turto objektai yra toliau nuo trasų, o jų projektinės vidutinės rinkos vertės atitinka vertinimo dienos rinkos konjunkturą ir yra nustatytos pagal šioje teritorijoje esančių objektų pirkimo-pardavimo sutartyse, įregistruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas. Atsiradus naujiems teritorijų planavimo dokumentams šioje teritorijoje ar pasikeitus situacijai rinkoje, 44.14 verčių zonos ribos ir vertinimo modeliai būtų pakoreguoti.

Šiaulių miesto savivaldybės atsiųstas raštas dėl Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo pridedamas.

Direktorius



Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė



Valstybės įmonės Registrų centro Šiaulių filialas	
GAUTA	
Nr. (8.4.3.) ŠG-1725	
20 15 m.	09 mėn. 29 d.

ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Vasario 16-osios g. 62, 76295 Šiauliai,
tel. (8 41) 59 62 00, faks. (8 41) 52 41 15, el. p. registras@siauliai.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188771865

VĮ Registrų centro Šiaulių filialas
Paukščių tako g.2, Šiauliai

Irena.Kucinskiene@registrucentras.lt

2015-09-29 Nr. 5-2832
1 2015-09-14 (8.4.2)SS-105

I. Kucinskiene

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Informuojame, kad Šiaulių miesto savivaldybės administracija kaip ir kasmet susipažino su Žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo ataskaita už 2015 metus ir pateikia savo pastebėjimus.

Rekomenduotina pateikiamą zonavimo žemėlapiį įkelti į VĮ Registrų centro administruojamos programos REGIA duomenų bazę atskiru sluoksniu su atributinėmis lentelėmis atskiriems indeksams, nes šios programos žemėlapyje M 1:1000 galima matyti visą situaciją su miesto ribomis, gatvėmis ir atskirais objektais. Kitu atveju dėl netinkamos brėžinių rezoliucijos (padidinus - vaizdelis išplaukia) neįmanoma identifikuoti vietos ir informacija nėra laikytina pakankamai išsamia.

Atkreipiame dėmesį, kad Pramoninio parko prie Radviliškio, P. Motiekaičio gatvių ir Šiaulių tarptautinio karinio oro uosto teritorijos priskyrimas tai pačiai 44.13 zonai, kaip ir Rekyvos ežeras bei sodai, yra keliantis abejonių ir galimai keistinas dėl absoliučiai skirtingų naudojimo būdų. Peržiūrėtina ir 44.14 zona konstatuojant jos problematiką dėl čia esančio motokroso ribojamos tolesnės gyvenamojo kvartalo plėtros.

Administracijos direktoriaus pavaduotojas,
pavadojantis administracijos direktorių

Martynas Šiurkus

Martynas Šiurkus

Originalas nebus siunčiamas
Rasa Budrytė
(8 41) 596 316, el. p. rasa.budryte@siauliai.lt



VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO ŠIAULIŲ 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: Paukščių takas 2, LT-78167 Šiauliai, tel. (8 41) 59 82 50, faks. (8 41) 52 48 35, el. p. siauliai@registrucentras.lt
filialo kodas 144126368

Šiaulių miesto savivaldybės administracijai
Vasario 16-osios g. 62, 76295 Šiauliai

2015-10-16 Nr. (8.4.3.) ŠG-1725
Į 2015-09-29 Nr. S-2832

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Dėkojame už pateiktas pastabas ir pasiūlymus dėl Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų.

Atsižvelgus į Jūsų pateiktą pastabą dėl netinkamos brėžinių rezoliucijos ir siūlymą nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapi įkelti į REGIA žemėlapi, yra vertinamos programinės aplinkos techninės galimybės projektines verčių zonų ribas svarstymo metu publikuoti Regionų geoinformacinės aplinkos žemėlapyje www.regia.lt. Tikimės, kad kitais metais projektines verčių zonų ribas bus galima peržiūrėti ir REGIA žemėlapyje.

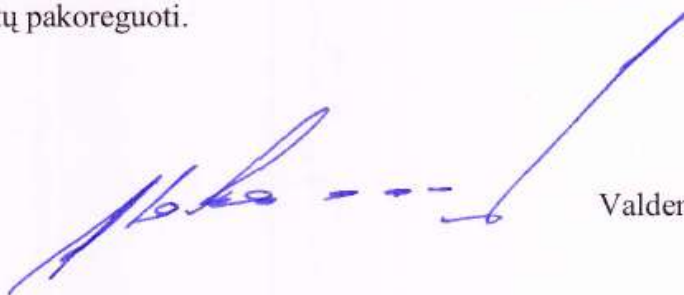
Šiuo metu tikslias nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir žemės sklypų ribas, išgaliojus masinio vertinimo dokumentams, galima nustatyti naudojantis Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu arba Regionų geoinformacinės aplinkos paslauga www.regia.lt, o pateikti svarstymui projektiniai masinio vertinimo dokumentai yra skirti savivaldybės administracijos, visuomenės supažindinimui, paskelbimui Teisės aktų registre, todėl negali būti interaktyvūs dėl ribojamos apimtys ir programinės aplinkos techninių galimybių.

Atkreipėme dėmesį į pastabą apie Šiaulių pramonės parko prie Radviliškio ir P. Motiekaičio gatvių ir Šiaulių tarptautinio karinio oro uosto teritorijų priskyrimo tai pačiai 44.13 verčių zonai, kaip ir Rėkyvos ežeras bei sodai. Vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką sugrupuojami į grupes pagal turto naudojimo paskirtis (paskirčių grupes), naudojimo būdus. Tuomet, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, Nekilnojamojo turto registro duomenis ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, parengiami vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai kiekvienai grupei. Skirtingos naudojimo paskirties ir būdo nekilnojamojo turto objektai yra vertinami pagal atskirus vertinimo modelius, todėl turi skirtingą vidutinę rinkos vertę. Tad išskirti teritorijas į atskiras verčių zonas dėl skirtingų naudojimo būdų nėra tikslinga.

Verčių zonų suskirstymas mieste atliktas pagal nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas. Atsižvelgdami į pastabą, dar kartą peržiūrėjome įvykusius pirkimo-pardavimo sandorius 44.13 verčių zonoje, tačiau dėl rinkos duomenų trūkumo Šiaulių pramonės parko teritorijoje keisti verčių zonos ribų negalime. Atsiradus rinkos duomenims minėtoje teritorijoje ir nustatius jų reikšmingumą, atliekant pervertinimą būtų pakoreguotos verčių zonos ir vertinimo modeliai.

Atsižvelgdami į Jūsų pastabą dėl 44.14 verčių zonos, atlikome papildomą analizę. Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą didžioji 44.14 verčių zonos dalis yra gyvenamojoje mažo užstatymo intensyvumo teritorijoje (uGm-3), kur numatyta nauja plėtra bei Griežlių ir Pempių gatvių įrengimas vietoj motokroso trasos. Šiuo metu Vyturių-Bačiūnų gyvenamojo rajono kvartalo plėtra arti motokroso ir kartingų trasų nevyksta, šioje verčių zonoje esantys nekilnojamojo turto objektai yra toliau nuo trasų, o jų projektinės vidutinės rinkos vertės atitinka vertinimo dienos rinkos konjunktūrą ir yra nustatytos pagal šioje teritorijoje esančių objektų pirkimo-pardavimo sutartyse, įregistruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas. Atsiradus naujiems teritorijų planavimo dokumentams šioje teritorijoje, ar pasikeitus situacijai rinkoje, 44.14 verčių zonos ribos ir vertinimo modeliai būtų pakoreguoti.

Direktorius



Valdemaras Makarevičius

Irena Kučinskienė, (8 41) 598270, el. p. Irena.Kucinskiene@registrucentras.lt.

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



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonių 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 įmonių 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_ACI 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