

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 RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO
ATASKAITA**

Nr. ST/2015-91-11

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

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 R. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas ir demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1.	Gyventojų skaičius	10
2.1.2.	Gyventojų migracija.....	11
2.1.3.	Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	12
2.1.4.	Įmonės.....	12
2.1.5.	Nedarbo lygis	13
2.1.6.	Investicijos	13
2.2.	Statinių statistiniai duomenys	14
2.3.	Statistiniai rinkos duomenys	17
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI ...	19
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	21
4.1.	Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	21
4.2.	Laiko pataisa	24
4.3.	Vietos įtakos įvertinimas	25
4.3.1.	Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	25
4.3.2.	Zonų aprašymas	26
4.3.3.	Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	27
4.4.	Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	29
4.4.1.	Statistinių rodiklių apibūdinimas	29
4.4.2.	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	31
4.4.3.	Rinkos modeliavimas.....	31
4.4.4.	Ekspertinis vertinimas.....	31
4.5.	Statybos metų įtaka	32
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	32
5.1.	Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	32
5.1.1.	Rinkos duomenų patikra	33
5.1.2.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	34
5.1.3.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	35
5.1.4.	Šiaulių raj. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	35
5.1.5.	Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas.....	36
5.1.6.	Kapitalizavimo normos nustatymas	36
5.2.	Žemės vertės įtakos koeficientas	38
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	41

7.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	44
7.1.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	45
7.1.2.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	46
7.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	48
7.2.1.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	48
7.2.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	49
8.	BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	52
9.	LITERATŪROS SĄRAŠAS	53
10.	PRIEDAI.....	55
1.	Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	56
2.	Užstatymo pastatais intensyvumo schema.....	57
3.	Pastatų išdėstymo pagal sienų medžiagas schema.....	58
4.	Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.....	59
5.	Vertinimo modeliai pajamų metodu	91
6.	Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo.....	98
7.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	99
8.	Šiaulių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	100
9.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybės administracija ataskaita	101
10.	Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	103

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) mokesčių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. Nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti.
2. Savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – VĮ Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr. B1–38 Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025774, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025773, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atlikto ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Šiaulių filialo, kodas 144126368, Paukščių takas 2, LT – 78167, Šiauliai, tel. (8 41) 59 82 50, faks. (8 41) 52 48 35, el.p. šiauliai@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Irena Kučinskienė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008);

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

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

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 ankstesnių statinių masinių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Šiaulių raj. sav. 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 raj. sav. 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 raj. sav. 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 raj. sav. 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 raj. sav. 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 raj. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	LR finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010-08-01	2011-01-01
7.	Šiaulių raj. sav. teritorijos nekilnojamojo turto	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258,	2011-08-01	2012-01-01

	masinio vertinimo ataskaita			
8.	Šiaulių raj. sav. 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 raj. sav. 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 raj. sav. 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. Gloude-mans, 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 R. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Šiaulių rajono savivaldybės teritorija glaudžiu žiedu juosia Šiaurės Lietuvos sostinę vadinamą Šiaulių miestą. Jame įsikūręs ir Šiaulių rajono savivaldybės administracijos centras.

Šiaulių rajonas yra Lietuvos šiaurės vakarų dalyje - Rytų Europos lygumos pakraštyje, Lietuvos vidurio žemumoje. Šiaulių rajone susikerta 3 fizinių - geografinių rajonų ribos – Rytų Žemaitijos plynaukštės Žemaičių aukštumos šlaito, Ventos vidurpio žemumos ir Mūšos-Nemunėlio žemumos ribos. Tad Šiaulių rajonas, nors čia ir vyrauja žemumos, fiziniu-geografiniu požiūriu gana įvairus – nuo kalvoto iki banguočių lygumų.

Aukščiausia rajono vieta - netoli Bubių esantis Girnikų kalnas - 183,4 m, žemiausia - Šakynos žemuma - 82 m virš jūros lygio.

Rajono žemėmis teka Venta (41,7 km), Dubysa (17,2 km). Gana tankus upių ir upeliukų, dažniausiai įtekančių į Ventą ir Dubysą, tinklas. Natūraliomis ir melioratorių tiesintomis vagomis per rajoną teka 35 upės, kurių bendras ilgis – 474,4 km.

Tyvuliuoja 27 natūralūs ežerai, yra dirbtinai patvenktų ežerų (Talšos, Geluvos, Ginkūnų), 51 dirbtinis tvenkinys, veikia karpus auginantis žuvininkystės ūkis.

Daugelio ežerų ir tvenkinių pakrantės mėgstamos poilsiautojų. Didžiausias vandens telkinys – beveik Šiaulių mieste telkšantis, vienas didžiausių šalyje Rėkyvos ežeras. Kiti ežerai daug mažesni: Gudelių, Paežerių, Kairių, Bijotės.

Miškingumas 31,8 % - ošia dideli Gruzdžių, Gubernijos, Gulbinų, Rėkyvos miškai. Rajonas turtingas medžioklės ūkiui tinkamais miškais.

Kurtuvėnų regioninio parko, kurio dalis yra rajono teritorijoje, kraštovaizdis vertingas moksliniu, rekreaciniu ir pažintiniu požiūriu. Čia vystomas kaimo ir ekologinis turizmas, yra įsikūręs, įvairias paslaugas teikiantis žirgynas, veikia jojimo mokykla.

Rajonas ribojasi su kitais 6 administraciniais vienetais: iš šiaurės vakarų – Akmenės, iš šiaurės rytų - Joniškio, iš vakarų – Telšių, iš pietvakarių – Kelmės, iš pietryčių – Radviliškio, iš rytų – Pakruojo rajonais.



2.1.1. pav. Šiaulių r. sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje¹

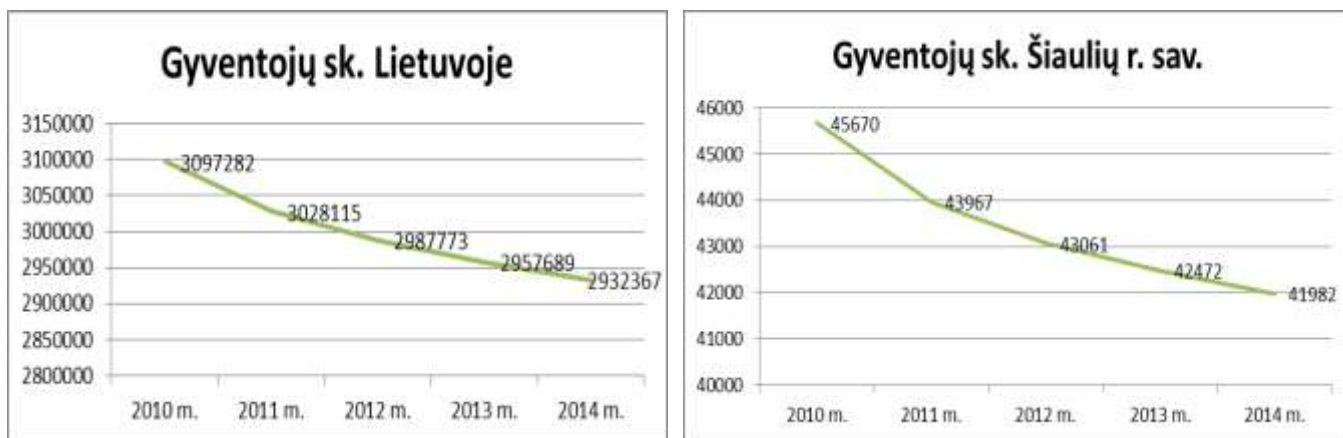
Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos plotas – 1908 kvadratinį kilometrą, tai sudaro 2,8 proc. Lietuvos teritorijos. Vienintelis rajono miestas Kuršėnai, yra 25 km nuo Šiaulių, abipus Ventos upės prie Šiaulių - Palangos plento ir prie svarbios geležinkelio atšakos į Vilnių, Klaipėdą ir Mažeikius. Miesto plotas - 1192 ha. Didesni miesteliai: Gruzdžiai, Meškučiai, Kužiai, Kairiai, Šakyna, Kurtuvėnai, Bazilionai. Stambesnės gyvenvietės: Ginkūnai, Aukštelkė, Bubiai, Raudėnai, Verbūnai, Naisiai, Bridai. Rajone yra 579 kaimai.²

2.1.1. Gyventojų skaičius

Šiaulių rajono gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais, o Šiaulių rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 8,08 proc.

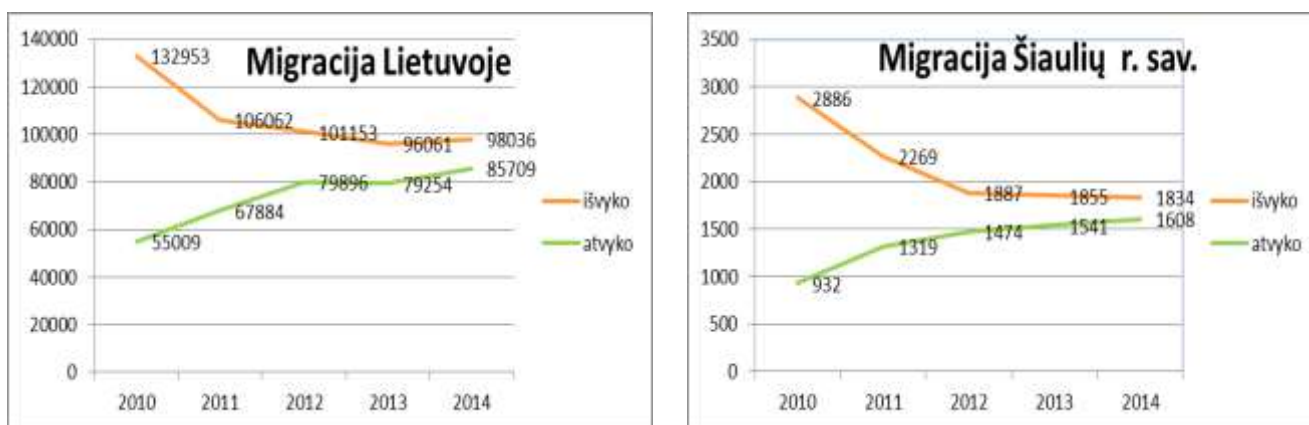
¹ Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-07]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis>.

² Šiaulių rajono savivaldybė [interaktyvus]. Šiaulių rajonas [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <www.siauliai-r.sav.lt>

2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Šiaulių apskrityje per tą patį laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 5,32 ir 8,39 proc. Kuršėnų mieste gyvena apie 11,256 tūkst. gyventojų, kurie sudaro 26,95 proc. Šiaulių rajono savivaldybės gyventojų. Iš viso savivaldybėje gyvena 41,767 tūkst. gyventojų, iš jų: mieste – 11,256 tūkst. (26,95 proc.), kaimiškoje savivaldybės dalyje gyvena – 30,511 tūkst. gyventojų (73,05 proc.). Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Šiaulių rajone 2015 m. sudarė 61,83 proc. ⁴

2.1.2. Gyventojų migracija

2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija⁵

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 visoje Lietuvoje siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062, Šiaulių raj. sav. - 2 886 ir 2 269. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais iš Lietuvos išvyko 98 036 žmonės, iš Šiaulių rajono savivaldybės 1 834. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų

³ 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>>.

⁴ 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>>.

⁵ 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>>.

skaičius. 2010 metais jų į Lietuvą atvyko 55009, į Šiaulių rajono savivaldybę 932 žmonės, o jau 2014 į Lietuvą atvyko 85 709 žmonės, į Šiaulių rajono sav. - 1608.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

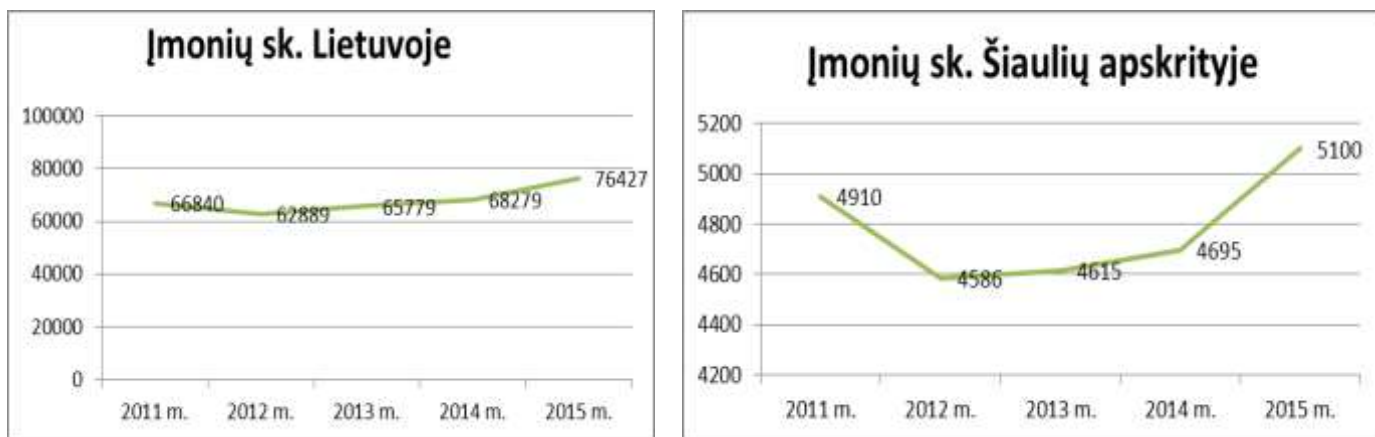
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9%. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento pranešime 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 infliacija⁶

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 pradžioje⁷

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti

⁶ 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>>;

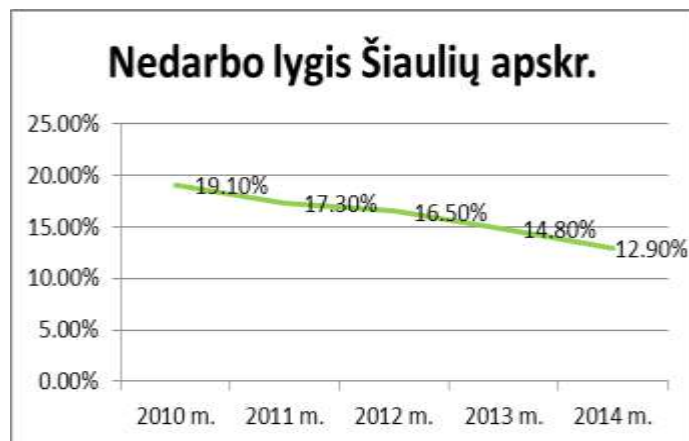
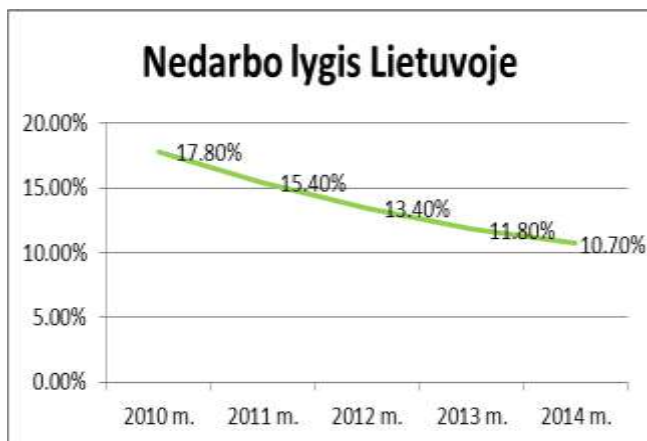
⁷ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=dd2421d7-67b8-405a-a72c-49f669909e55>>.

Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros.

Šiaulių apskrityje įmonių skaičiaus didėjimo tendencija nuo 2012 metų išlieka tokia pat, kaip ir visoje Lietuvoje, ir nuo 4 586 per trejus metus padidėjo iki 5 100.

2.1.5. Nedarbo lygis

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



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁸

2.1.6. Investicijos

Nors Šiaulių rajonas skelbiasi esąs atviras investicijoms, jomis pernelyg pasidžiaugti negali. 2013 metų duomenimis, Šiaulių rajono savivaldybei teko 14,77 mln. eurų tiesioginių užsienio investicijų. Tai gana žemas rodiklis, tarp visų apskrities savivaldybių užimta tik ketvirta vieta iš septynių.



2.1.6.1. pav. Tiesioginės investicijos, tenkančios vienam gyventojui⁹



2.1.6.2. pav. Materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui¹⁰

⁸ 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>>.

⁹ 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>>

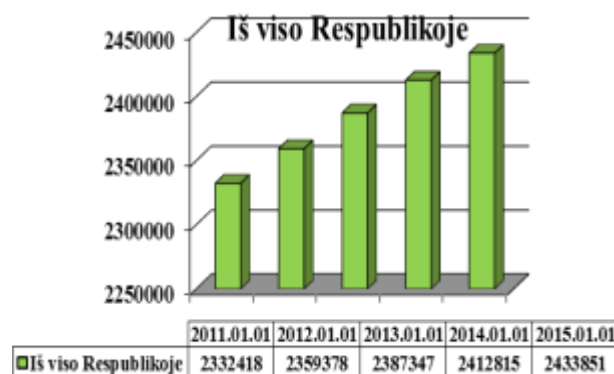
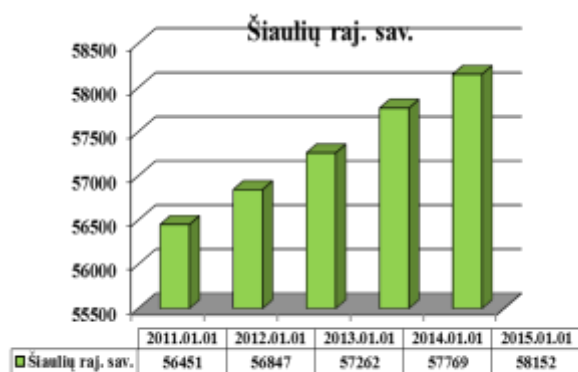
¹⁰ Materialinės investicijos. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8ee17dfc-6d2a-499d-8311-e2542a29c2d0>>.

Tiesioginių užsienio investicijų, tenkančių vienam gyventojui, statistika irgi ne ką geresnė – 2013 metais jos siekė apie 350 eurų, nuo šalies vidurkio atsiliekama dešimtimis kartų, o nuo apskrities vidurkio beveik du kartus. Nors geografinė Šiaulių rajono padėtis yra tikrai nebloga, gebėjimas pritraukti ir įsisavinti tiesiogines užsienio investicijas yra tikrai nepakankamas, nepasinaudojama apskrities centro kaimynystė.

Šiaulių rajono savivaldybė turi parengusi investuotojams tinkamų žemės sklypų, o investicijų kiekis, tenkantis vienam gyventojui, nuolat auga. Materialinės investicijos 2013 metų pabaigoje Šiaulių rajono savivaldybėje siekė 60 560 eurų, tarp visų apskrities savivaldybių užimta antra vieta iš septynių, o materialinių investicijų vienam gyventojui 2013 metų pabaigoje metais teko šiek tiek mažiau nei šalies vidurkis (1742 Eur) ir daugiau nei apskrities vidurkis (1272 Eur) - 1 426 Eur.

Duomenys apie tiesiogines užsienio ir materialines investicijas už 2014 metus nebuvo pateikti.

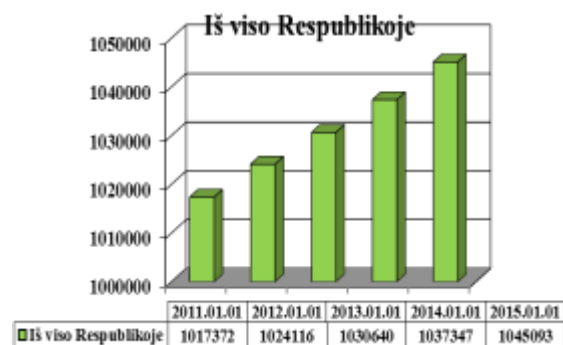
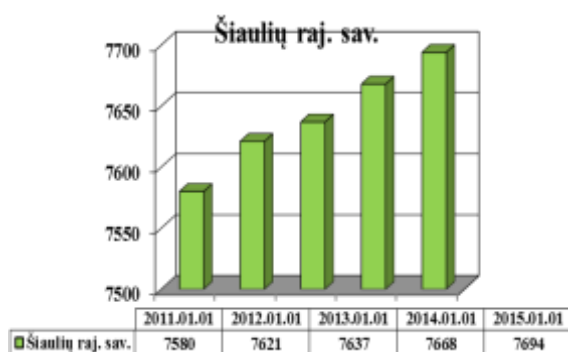
2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹¹

Registrų 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 Šiaulių rajono savivaldybėje skaičius buvo 0,66% didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais.

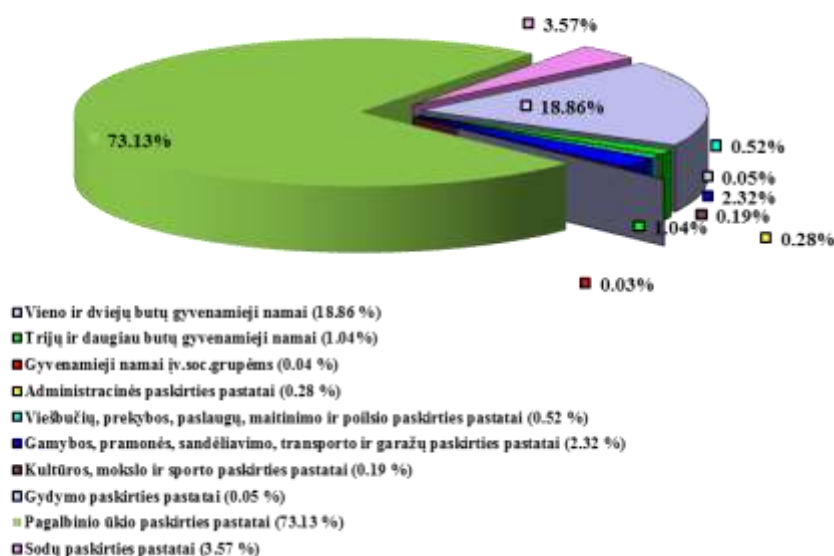


2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹²

¹¹ 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, 2015–2015.

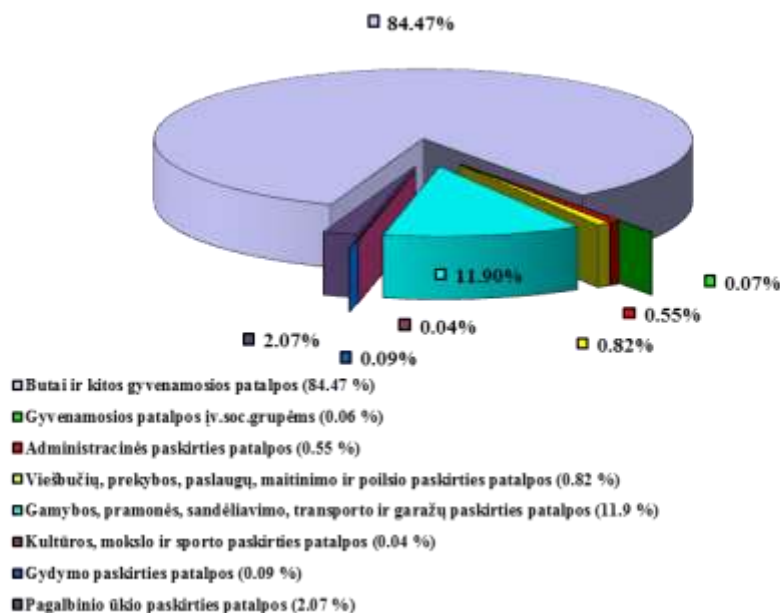
¹² *Ibid.*

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



2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Šiaulių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹³

Šiaulių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų. Jų yra 41944. Taip pat gana daug užregistruota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų bei sodų paskirties, jų yra atitinkamai 10817 ir 2049. Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų įregistruota- 1329. Mažiausiai įregistruota gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms pastatų ir gydymo paskirties pastatų, atitinkamai 20 ir 28. Visų kitų paskirčių pastatai taip pat nesiekia vieno procento.

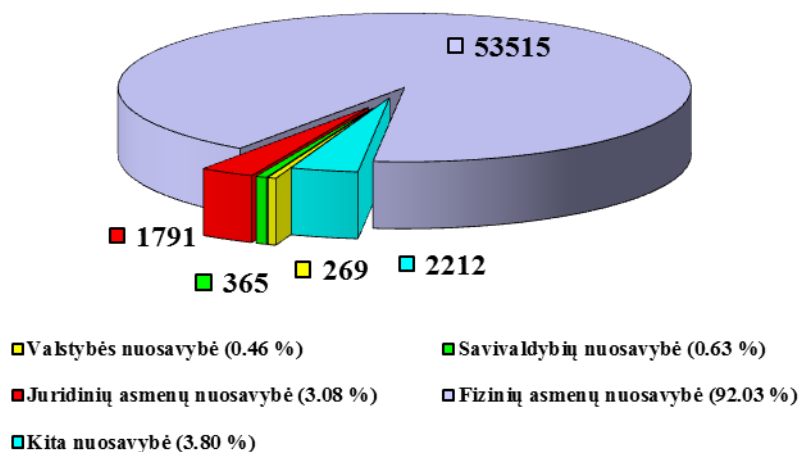


2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Šiaulių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

¹³ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

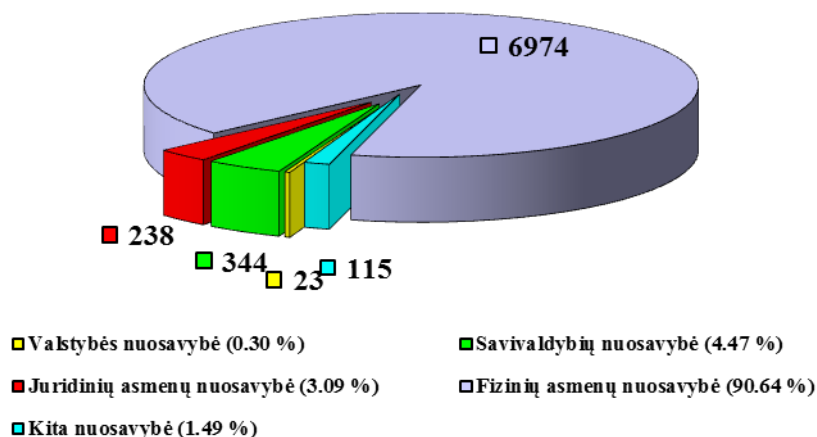
¹⁴ *Ibid.*

Šiaulių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Jų buvo 6493. Gana daug užregistruota ir gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 915 patalpos. Pagalbinio ūkio paskirties patalpų įregistruota – 159. Mažiausia įregistruota kultūros mokslo ir sporto paskirties patalpų. Jų buvo tik 3. Visų kitų paskirčių patalpos taip pat nesiekia vieno procento.



2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Šiaulių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁵

Šiaulių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruotų pastatų priklauso fiziniams asmenims. Mažiausia yra valstybės bei savivaldybių nuosavybės pastatų.



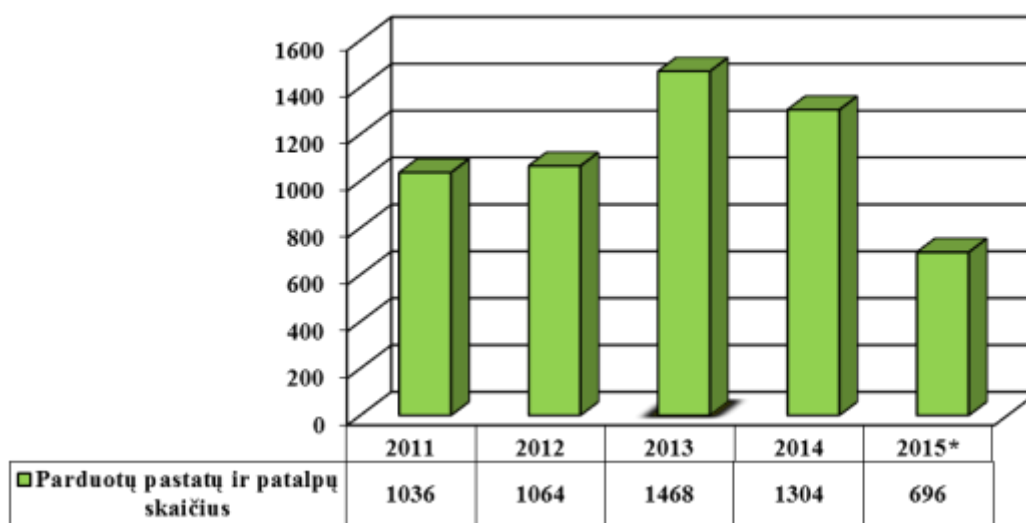
2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Šiaulių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁶

Šiaulių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruotų patalpų priklauso fiziniams asmenims, mažiausiai – valstybei.

¹⁵ 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.

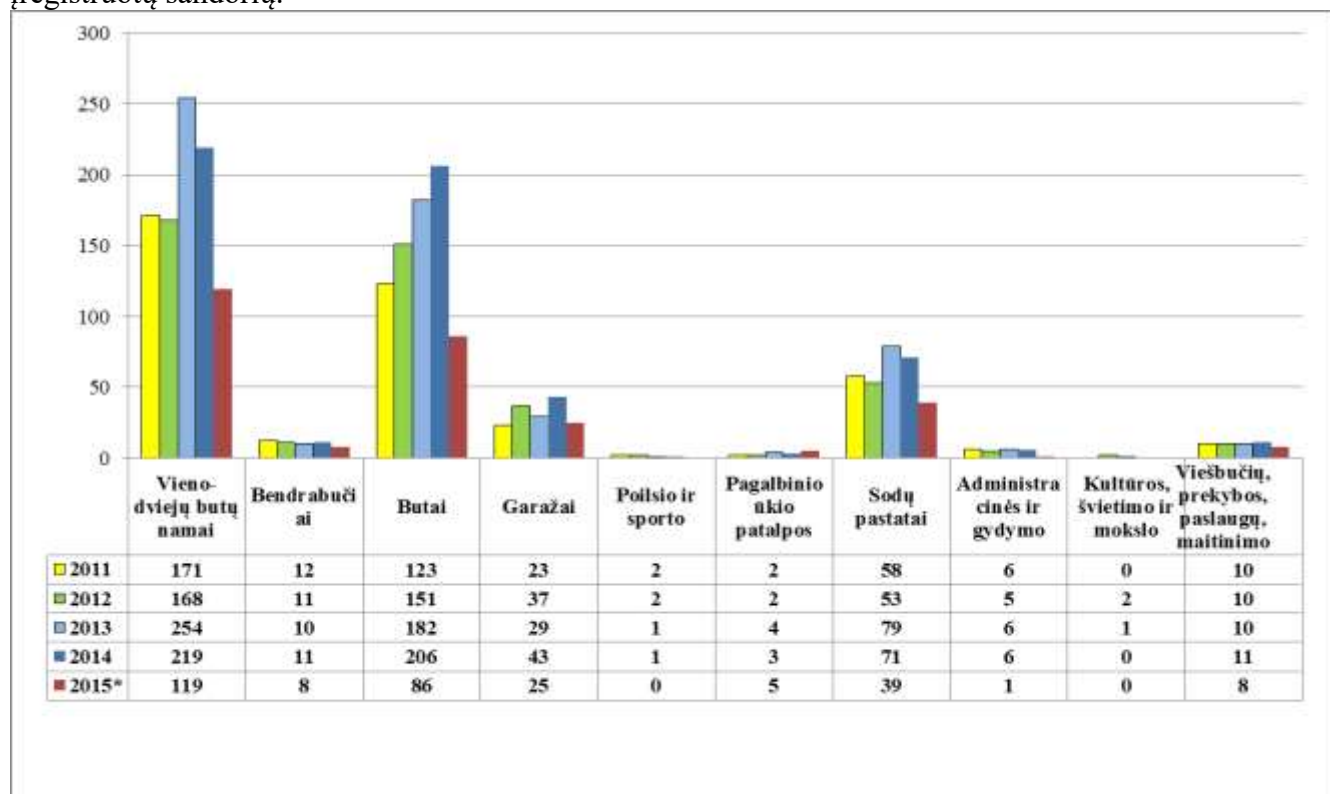
¹⁶ *Ibid.*

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.2.7 pav. 2011-2015* metų Šiaulių rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁷

Nuo 2011 m. kasmet didėjęs sandorių skaičius, 2014 metais smuktelėjo, apie 11 proc. 2015 metais, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 696 sandorių, t.y. apie 53 proc. 2014 metais įregistruotų sandorių.



2.2.8 pav. 2011-2015* metų Šiaulių rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁸

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

¹⁷ VĮ Registrų centras, NTR duomenų bazė.

¹⁸ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė. 2011–2015* m. Šiaulių rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų.

Aktyviausia Šiaulių rajono savivaldybėje yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka, atmetus pagalbinio ūkio pastatus. Butų pirkimo-pardavimo sandorių pernai nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuota 206 ir tai sudarė 36,08 proc. visų sandorių 2014 metais, gyvenamųjų namų 2014 metais parduota 219, tai sudarė 38,35proc. visų parduotų pastatų ir patalpų. Per septynis šių metų mėnesius užfiksuoti 86 butų (37,23 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu) ir 119 gyvenamųjų namų pirkimo-pardavimo sandoriai (9,85 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu).

2011 metais buvo užfiksuoti 58 sodų pastatų pardavimai, tai sudarė 14,25 proc. visų pardavimų 2011 metais, 2012 metais įregistruoti 53 pirkimo-pardavimo sandoriai, tai sudarė 12 proc. visų pardavimų, 2013 metais įregistruoti 79 pirkimo-pardavimo sandoriai, tai sudarė 13,71 proc. visų pardavimų, 2014 metais įregistruoti 71 pirkimo-pardavimo sandoriai, tai sudarė 12,43 proc. visų pardavimų. Per septynis šių metų mėnesius užfiksuoti 39 sodų namelių sandoriai.

2011 metais užfiksuota 10 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamojo turto objektų pardavimų, tai sudarė 2,46 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, 2012 metais įregistruota 10 komercinio turto sandorių, tai sudarė 2,27 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, 2013 metais įregistruota taip pat 10 komercinio turto sandorių, tai sudarė 1,74 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, 2014 metais įregistruoti 11 komercinio turto sandoriai, tai sudarė 1,93 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių. Per septynis šių metų mėnesius užfiksuoti 8 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamojo turto objektų pardavimai.

Administracinės ir gydymo paskirčių pastatų ir patalpų sandorių 2011 metais – 6 (1,47 proc. visų sandorių), 2012 metais – 5 (1,13 proc. visų sandorių), 2013 metais – 6 (1,04 proc. visų sandorių), 2014 metais – 6 (1,05 proc. visų sandorių). Per septynis šių metų mėnesius įregistruotas 1 administracinės bei gydymo paskirčių nekilnojamojo turto sandoris (0,34 proc. visų sandorių).

Garažų patalpų ir pastatų sandorių per 2011 metus – 23, 2012 metais – 37, 2013 metais – 29, 2014 metais – 43, o per septynis šių metų mėnesius – 25.

Pagalbinio ūkio patalpų sandorių 2011 ir 2012 metais užfiksuota po 2, 2013 metais – 4, 2014 metais – 3, o per septynis šių metų mėnesius – 5.

2011 metais kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamojo turto objektų pardavimų neužfiksuota, o sporto ir poilsio paskirčių grupės nekilnojamojo turto objektų pardavimai užfiksuoti – 2. 2012 metais užfiksuoti 2 kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės bei 2 sporto ir poilsio paskirčių grupės nekilnojamojo turto objektų pardavimai. 2013 metais užfiksuota po 1 kultūros, švietimo ir mokslo bei sporto ir poilsio paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų pardavimą. 2014 metais užfiksuotas 1 sporto ir poilsio paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų pardavimas, kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamojo turto objekto pardavimų neužfiksuota. Per septynis šių metų mėnesius nei kultūros, švietimo ir mokslo, nei sporto ir poilsio paskirčių grupės nekilnojamojo turto objekto pardavimų neužfiksuota.

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-dvejų 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 vertinimo būdu, pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r;$$

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

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto 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 nekilnojamajam turtui.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

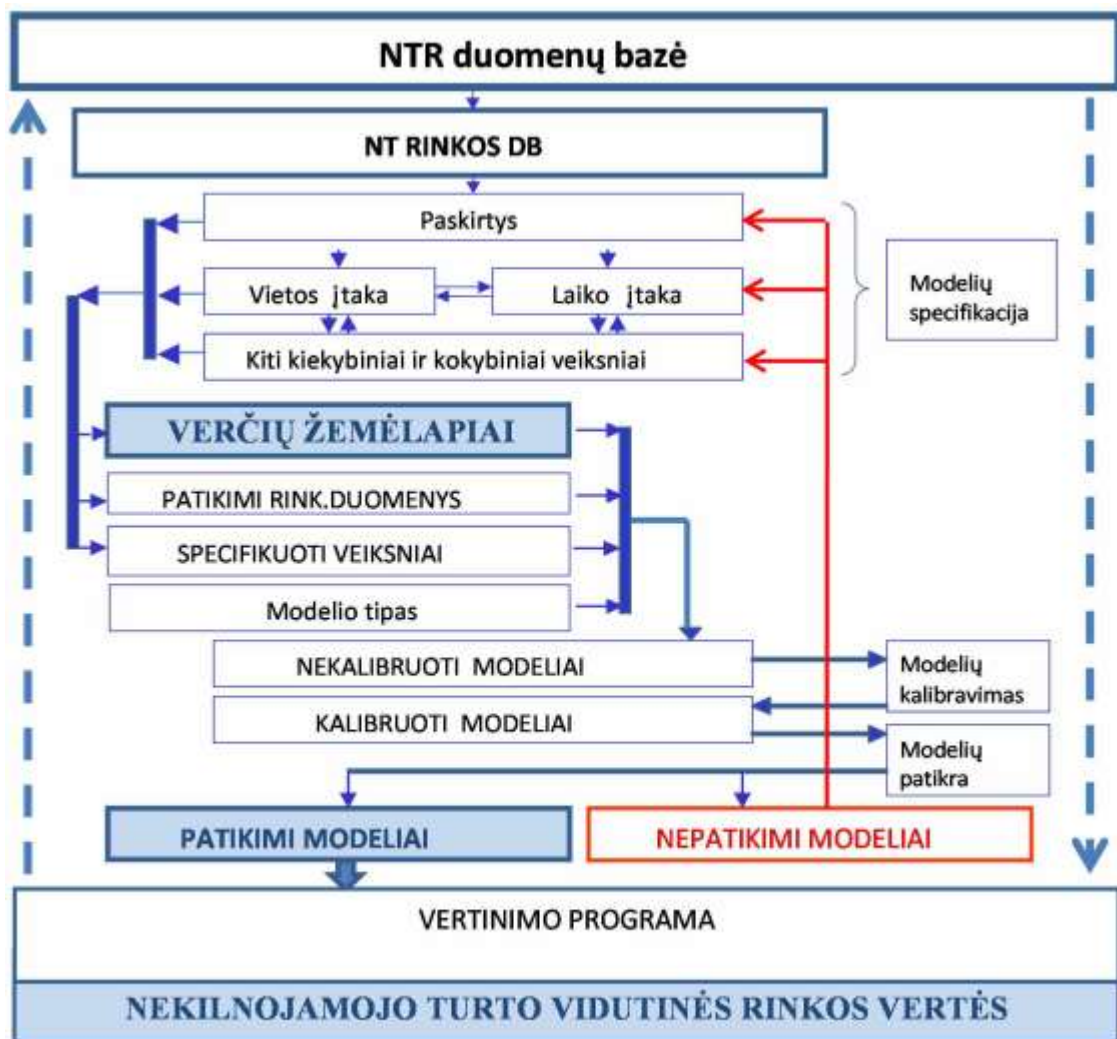
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

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



4.1. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas.

Adityvinis modelis.

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

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

Multiplikatyvinis modelis.

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

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

Hibridinis modelis.

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

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

Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; SIEMEDŽ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – koeficientų reikšmės, MIKR1, MIKR2, MIKR4 – binariniai kintamieji.

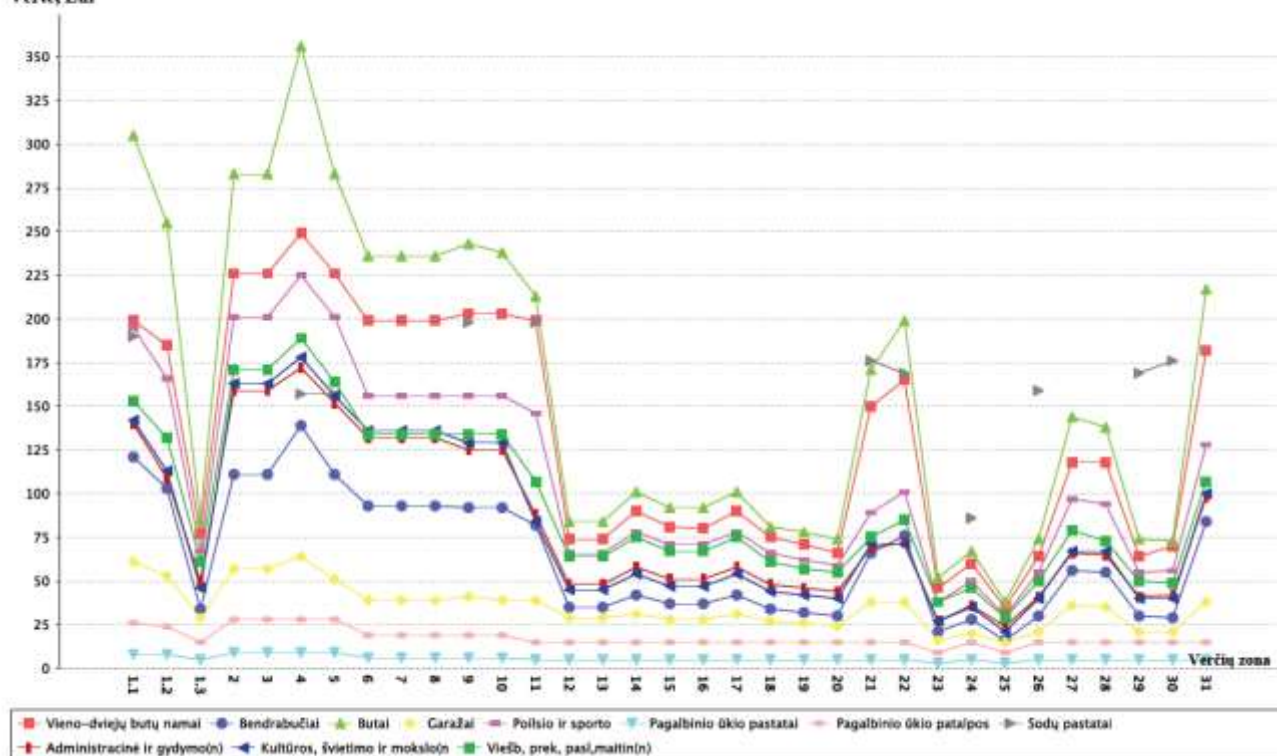
Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas *modelio kalibravimas*. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą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

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

Šiaulių r. sav.

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

Vertė, Eur



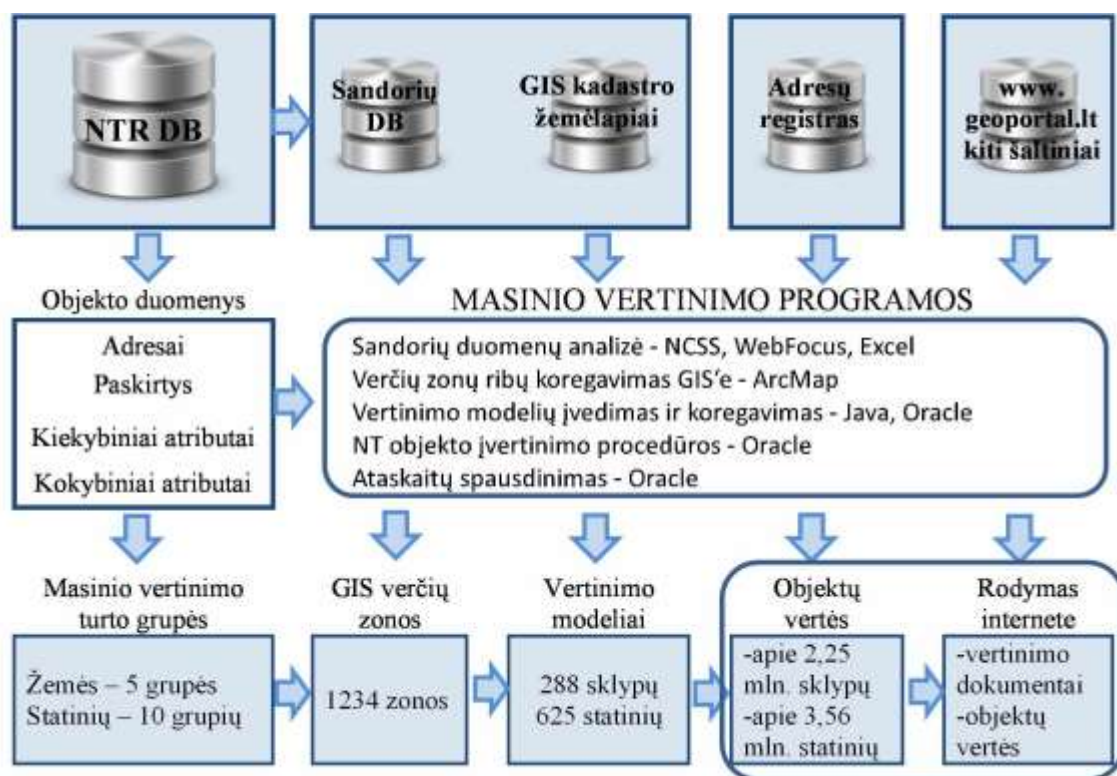
4.2. pav. Šiaulių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra.

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

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

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

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



4.3. pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

4.2. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

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

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

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

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

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

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

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

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

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

4.3.2. Zonų aprašymas

Zonos Nr.	Zonos aprašymas
45	Šiaulių r. savivaldybė.
45.1	Kuršėnų m.
45.1.1	Centrinė Kuršėnų miesto dalis.
45.1.2	Vidurinė Kuršėnų miesto dalis.
45.1.3	Naujoji Kuršėnų miesto dalis, atsiradusi po prijungtų Ringuvėnų k., Ringuvėlės k., Užmiesčio k., Gergždelių k., Gaudžių kaimų dalių prie Kuršėnų miesto teritorijos.
45.2	Žaliūkių k.
45.3	Gegužių k.
45.4	Ginkūnų k.
45.5	Vijolių k.
45.6	Voveriškių k., Paitaičių k.
45.7	Lieporių k., Dainų k.
45.8	Verdulių k., Verduliukų k.
45.9	Kairių mstl., Kairių k., Bertužių k., Aleksandrijos k., Žuvininkų k.
45.10	Bridų k., Vinkšnėnų k., Sutkūnų k.
45.11	Bubių sen. Bubių k., Meškių k., Gervėnų k.; Šiaulių kaimiškosios sen. Aukštelkės k., Raizgių k.; Kužių sen. Jakštaičių k., Jakštaičiuokų k., Jonelaičių k., Juozapaičių k.
45.12	Micaičių k.
45.13	Ringuvėnų k.
45.14	Meškuičių mstl.
45.15	Meškuičių sen. Naisių k.
45.16	Gruzdžių mstl.
45.17	Bazilionų mstl.
45.18	Kurtuvėnų mstl., Kurtuvėnų k.
45.19	Verbūnų k.
45.20	Žadžiūnų k.
45.21	Šiaulių kaimiškosios sen. Andrijavos k., Toliočių k.; Kužių sen. Lukšių k.; SB „Švendrelis“, „Vasara“, „Jubiliejinis-2“, „Toliočiai“.
45.22	Kužių mstl.
45.23	Raudėnų ir Šakynos sen. kaimai, Kuršėnų kaimiškosios sen. Agailių k., Ivoškių k., Kušleikių k., Nugarių k., Pakepštenių k., Papalskių k., Pusbaublių k., Raganių k., Rekčių k., Smurgių k., Strazdų k., Vosbučių k., Žilių k.
45.24	Kuršėnų kaimiškosios sen. kaimai, išskyrus kaimus, esančius 45.23 verčių zonoje, Gruzdžių sen. Kaimai.
45.25	Šiaulių kaimiškosios sen. Jurgeliškių k., Pakarčiūnų k.
45.26	Likė kaimai.
45.27	Šiaulių kaimiškosios sen. Pailių k., Beržynės k., Daušiškių k.
45.28	Drasučių k.
45.29	Kužių sen. Beržynės k.
45.30	Šiaulių kaimiškosios sen. Kadugių k.; Kužių sen. Noreikių k.
45.31	Šiaulių kaimiškosios sen. Bridų k.

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

45.1.1 zona. Centrinė Kuršėnų miesto dalis, kurioje susitelkusios pagrindinės valstybinės, kultūros ir komercinės įstaigos, išvystytas paslaugų tinklas, sutvarkytas gerbūvis, nėra susisiekimo problemų. Išvardinti veiksniai užtikrina šioje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto patrauklumą, čia fiksuojamos aukštesnės nei likusioje miesto dalyje jo pardavimo ir nuomos kainos, todėl ši teritorija išskirta į aukštesnės vertės zoną.

45.1.2 zona. Likusi Kuršėnų miesto dalis. Ji sudaryta remiantis užfiksuotom žemės pardavimo kainomis, kurių lygis yra žemesnis už centrinės miesto dalies kainų lygį. Žemesnę žemės vertę šioje zonoje formuoja didesnis atstumas nuo miesto centro, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, todėl ši teritorija išskirta į žemesnės vertės zoną.

45.1.3 zona. Tai naujai suformuota Kuršėnų miesto verčių zona, atsiradusi po Ringuvėnų k., Ringuvėlės k., Užmiesčio k., Gergždėlių k., Gaudžių kaimų dalių prijungimo prie Kuršėnų miesto.

45.2 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Žaliūkių kaimas.

45.3 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Gegužių kaimas.

45.4 zona. Ginkūnų seniūnijos Ginkūnų kaimas.

45.5 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Vijolių kaimas

Į šias zonas išskirti sparčiai besivystantys perspektyvūs kaimai, besiribojantys su Šiaulių miestu. Pvz. Žaliūkių kaimą nuo Šiaulių miesto skiria Architektų gatvė, Gegužių kaimą nuo Šiaulių miesto skiria Gegužių gatvė, o Vijolių kaimas ribojasi su Šiaulių miesto Medelyno rajonu. Šių zonų kaimai išsiskiria aukščiausiomis žemės kainomis visame Šiaulių rajone ir prilygsta, o kartais ir viršija Šiaulių miesto žemės kainas. Šiaulių miesto prieigose esantys žemės sklypai, sulaukia gyventojų susidomėjimo, dėl to, kad Šiaulių mieste mažai tuščių sklypų, skirtų gyvenamųjų namų ar kitos paskirties objektų statybai. Anksčiau išvardintuose kaimuose privatūs žemės ūkio paskirties žemės savininkai keičia paskirtį, sudalija sklypus ir taip parduoda privatiems pirkėjams arba bendrovėms, taip formuojasi naujų gyvenamųjų namų kvartalai, tiesiamos ar planuojamos tiesti komunikacijos. Šioje teritorijoje fiksuojamas aukštesnis žemės kainų lygis negu gretimose vietovėse, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

45.6 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Voveriškių, Paitaičių kaimai.

45.7 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Lieporių, Dainų kaimai.

45.8 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Verdulių, Verduliukų kaimai.

45.9 zona. Kairių seniūnijos Kairių miestelis, Kairių, Bertužių kaimai, Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Aleksandrijos kaimas, Ginkūnų sen. Žuvininkų kaimas.

45.10 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Vinkšnėnų, Sutkūnų kaimai.

45.6 – 45.8 zonų kaimai taip pat ribojasi su Šiaulių miestu, 45.9 – 45.10 zonų kaimai yra prie europinių magistralių, tačiau juose užfiksuotos žemesnės nei 45.2 – 45.5 zonose žemės pardavimo kainos. Su šiomis vietovėmis šiek tiek blogesnis susisiekimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, todėl ji mažiau paklausi, joje fiksuojamos žemesnės žemės pardavimo kainos, lyginant su gretimomis teritorijomis, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

45.11. zona. Bubių seniūnijos Bubių, Meškių, Gervėnų kaimai, Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Aukštelkės, Raizgių kaimai, Kužių seniūnijos Jakštaičių, Jakštaičiukų, Jonelaičių, Juozapaičių kaimai. Šią zoną sudaro kaimai esantys palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas, o taip pat kaimai, esantys patrauklioje gamtinėje aplinkoje, aplink Bubių tvenkinį. Tad, privatūs žemės ūkio paskirties žemės savininkai keičia paskirtį, sudalija sklypus, taip formuojasi naujų gyvenamųjų namų kvartalai, tiesiamos ar planuojamos tiesti komunikacijos. Nekilnojamojo turto kainų lygis nurodytose

vietovėse yra žymiai aukštesnis, negu 45.26 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.12 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Micaičių kaimas.

45.13 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Ringuvėnų kaimas.

45.14 zona. Meškuičių seniūnijos Meškuičių miestelis.

45.15 zona. Meškuičių seniūnijos Naisių kaimas.

45.16 zona. Gruzdžių seniūnijos Gruzdžių miestelis.

45.17 zona. Bubių seniūnijos Bazilionų miestelis.

45.18 zona. Bubių seniūnijos Kurtuvėnų miestelis ir Kurtuvėnų kaimas.

45.19 zona. Kužių seniūnijos Verbūnų kaimas.

45.20 zona. Kairių seniūnijos Žadžiūnų kaimas.

Šių zonų kaimai ir miesteliai turi panašias žemės vertes Šiaulių rajone. Į šias zonas išskirti kaimai ir miesteliai, esantys toliau nuo pagrindinio apskrities centro – Šiaulių miesto, seniūnijų kultūros centrai. Nurodytose gyvenvietėse nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu 45.24, 45.26 verčių zonose, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

45.21 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Andrijavos ir Toliočių kaimai, Kužių seniūnijos Lukšių k., Noreikių kaimo s/b „Švendrelis“, „Vasara“.

45.22 zona. Kužių seniūnijos Kužių miestelis.

Į atskiras zonas buvo išskirti Kužių mstl. bei Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Andrijavos, Toliočių kaimai, Kužių sen. Lukšių kaimas ir Noreikių kaimo sodų bendrijos „Švendrelis“ ir „Vasara“, kurie išsiskyrė aukštesnėmis gyvenamųjų teritorijų paskirties ir mėgėjų sodų žemės rinkos kainomis, nei panašiuose miesteliuose, kaimuose ar aplinkinėse vietovėse. Manome, kad tai lėmė suprojektuotas naujas kvartalas netoli Lukšių, važiuojant į Kužius, o taip pat, kad šios gyvenamosios vietovės yra prie magistralės Šiauliai-Palanga, tai lemia geresnį susisiekimą.

45.23 zona. Raudėnų ir Šakynos seniūnijų kaimai, Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Agailių, Ivoškių, Kušleikių, Nugarių, Pakepštenių, Papalskių, Pusbaublių, Raganių, Rekčių, Smurgių, Žilių kaimai.

Šakynos ir Raudėnų seniūnijos, bei dalis Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos kaimų, besiribojančių su Raudėnų ir Šakynos seniūnijomis išskirtos į atskirą zoną, nes labiausiai nutolusios nuo rajono centro, taip pat dėl vietovės nepatrauklumo bei duomenų bazėje užfiksuotų žemesnių kitos paskirties žemės kainų nei likusioje savivaldybės dalyje.

45.24 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos kaimai, išskyrus kaimus, esančius 45.23 verčių zonoje, ir Gruzdžių seniūnijų kaimai.

Šią zoną sudaro likę Šiaulių rajono kaimai ir miesteliai, kur nekilnojamojo turto kainos yra mažos. Tam daro įtaką blogesnis susisiekimas, komunikacijų nebuvimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, vietovės nepatrauklumas.

Ši zona buvo atskirta nuo 45.26 zonos tik dėl žemesnių žemės ūkio paskirties ir mėgėjų sodų žemės kainų. Analizuojant duomenų bazėje esančius žemės ūkio paskirties ir mėgėjų sodų žemės sklypų sandorius, pastebėta, kad šioje rajono dalyje, kurią sudaro Kuršėnų ir Gruzdžių seniūnijos, žemės kainos žemesnės nei likusioje rajono dalyje (45.26). Kitos paskirties žemė turi panašias vertes, kaip ir 45.26 zonos žemė.

45.25 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Jurgeliškių, Pakarčiūnų kaimai.

Šioje teritorijoje pastatytas Šiaulių apskrities buitinių atliekų sąvartynas. Dėl šios priežasties šiuose kaimuose kitos paskirties žemės sklypai neturi paklausos ir jų vertė ten labai maža, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.26 zona – likę Šiaulių rajono kaimai, kur nekilnojamojo turto kainos kaip ir 45.24 zonoje yra mažos. Tam daro įtaką blogesnis susisiekimas, komunikacijų nebuvimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis. Tačiau žemės ūkio paskirties žemė šioje zonoje turi aukštesnes vertes, nei 45.24 zonoje, o vaizdingose vietovėse, šalia vandens telkinių esantys mėgėjų sodų sklypai yra paklausūs rinkoje ir pasižymi žymiai aukštesnėmis rinkos kainomis, nei 45.24 zonoje esanti sodų žemė, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.27 zona – Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Pailių, Beržynės ir Daušiškių kaimai. Šie kaimai, esantys palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas ir pietvakarinį Šiaulių aplinkelį, analizuojant duomenų bazėje esančius žemės sandorius bei pasiūlą, išsiskyrė aukštesnėmis kainomis, nei 45.26 verčių zonoje, ir žemesnėmis, nei 45.11 ir priemiestinėse verčių zonose. Kainų lygį šiose vietovėse įtakoja geras susisiekimas su Šiaulių miestu ir prasidėjusi miesto plėtra Bubių link. Tad ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.28 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Drąsūčių kaimas. Tai priemiestinis Kuršėnų miesto kaimas (iki Kuršėnų miesto 4 km), kuris buvo išskirtas iš 45.24 zonos į atskirą verčių zoną, dėl aukštesnių nekilnojamojo turto rinkos kainų, nei 45.24 zonoje.

45.29 zona. Kužių sen. Beržynės k.

45.30 zona. Šiaulių kaimiškosios sen. Kadugių k., Kužių sen. Noreikių k.

45.29 ir 45.30 zonos išskirtos į atskiras verčių zonas dėl jose esančių sodų bendrijų, kurių žemės sklypai turi aukštesnes kainas, nei mėgėjų sodų bendrijų žemės sklypai, esantys 45.26 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną. Visų kitų paskirčių žemės sklypai šiose zonose turi tas pačias vertes, kaip ir 45.26 zona.

45.31. zona. Šiaulių kaimiškosios sen. Bridų k.

Analizuojant duomenų bazėje esančius žemės sandorius bei pasiūlą, Bridų k. buvo atskirtas iš 45.10. verčių zonos į atskirą verčių zoną dėl žemesnių nekilnojamojo turto rinkos kainų, nei 45.10. zonoje.

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 panaudojama statistika. Kokia statistika ir kokie jos rodikliai panaudoti ir kokios jų reikšmės, trumpai apžvelgsime šiame skyriuje.

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogiu rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

Normalusis pasiskirstymas – „tvarkingas“ (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. 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 (juos normuoja).

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

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

čia $\hat{S}_i$ - modelio pagalba nustatyta kaina.

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

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

	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:	805	3.57	795.32	143.93	124.32	112.71
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	51	1.85	1845.8	151.86	255.42	111.41
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	695	2.39	917.52	196.46	149.39	172.9
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	45	9.97	720.86	142.19	141.93	103.41
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	20	22.06	1051.3	143.193	234.06	70.93
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	143	4.34	357	54.43	60.31	38.23
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	4	8.6	68.96	27.375	28.51	15.97
Poilsio ir sporto paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	4	12.45	318	138.1	136.86	110.97
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	256	4.61	506.23	168.44	94.19	158.29
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	317	0.23	39.73	4.59	4.84	2.88
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	16	6.86	287.59	101.85	86.82	84.33

4.4.3. Rinkos modeliavimas

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

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

4.4.4 Ekspertinis vertinimas

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

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

4.5. Statybos metų įtaka

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

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

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, jog vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

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

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

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

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

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

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidos 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:

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

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

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

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

12 – mėnesiai.

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

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

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos

konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti nuomos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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

Šiaulių raj. 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.

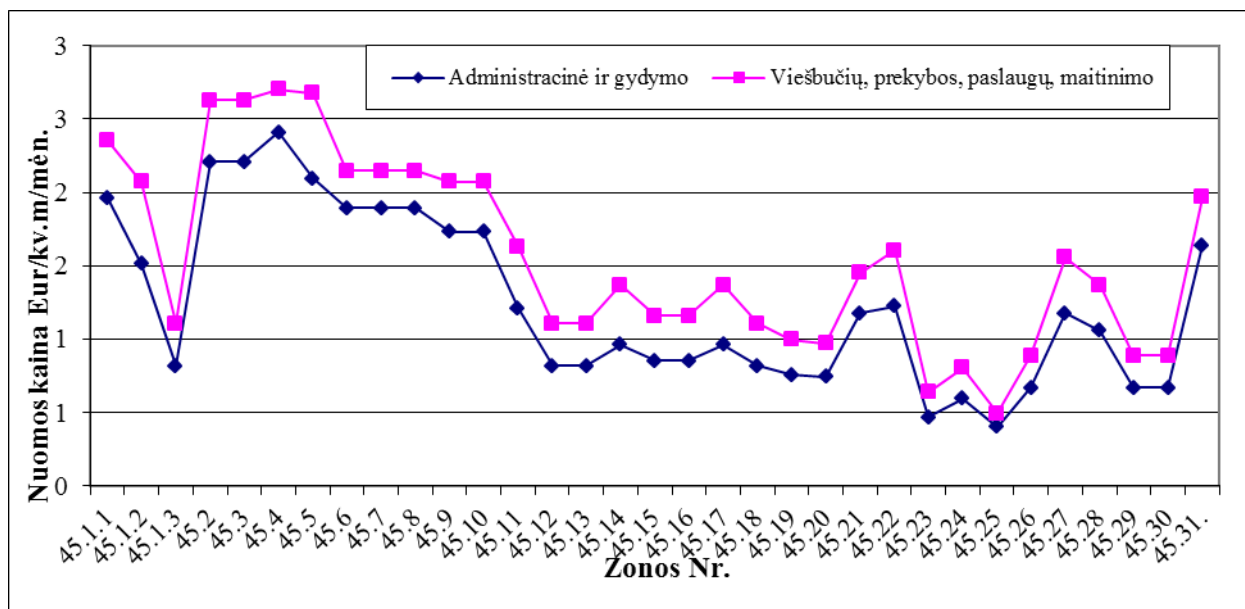
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



5.1. pav. Šiaulių raj. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra.

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

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

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

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

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

	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai					
	Nuomos sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	9	1.33	1465.48	191.7355	484.0391	3.12
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	14	1.13	1737.72	147.8	458.75	13.39

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

kur: 12 – mėnesių sk.

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

5.3. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,7
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,7
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 r. sav. 2014 m. gegužės 15 d. sprendimu Nr. T-104 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,7 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,007.

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

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

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

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

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

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

Šiaulių raj. sav. kapitalizavimo normai nustatyti pasirinktas kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė.

Kapitalizavimo normai nustatyti 45.1.1.- 45.1.3, 45.2 – 45.11, 45.21 – 45.22, 45.27 – 45.28, 45.30, 45.31 verčių zonose atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė (5.4. lentelė).

5.4. lentelė. Kapitalizacijos normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Miestas	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2015/05	Radviliškio r.	Radviliškis	Aušros a.	Paslaugų	67.38	13000	1524	11.72
2015/04	Joniškio r.	Joniškis	Upytės g.	Prekybos	52.54	9824	1034	10.53
2014/11	Joniškio r.	Joniškis	Stoties g.	Administracinė	53.00	8775	774	8.82
2014/05	Šiaulių r.	Kuršėnai	Daugėlių g.	Prekybos	50.52	9992	1008	10.09
2014/03	Joniškio r.	Joniškis	Livonijos g.	Administracinė	1870.56	276587	24779	8.95
								10.02 ≈ 10

Kapitalizavimo normai nustatyti 45.12 – 45.20, 45.23 – 45.26, 45.29 – 45.30 verčių zonose atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė (5.5. lentelė).

5.5.lentelė. Kapitalizacijos normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2014/08	Kelmės r.	Šeduva	Vytauto g.	Prekybos	35.92	4906	616	12.56
2014/05	Radviliškio r.	Baisogala	Grinkiškio g.	Administracinė	151.00	10164	1172	11.55
2014/05	Radviliškio r.	Baisogala	Grinkiškio g.	Administracinė	35.50	2545	306	12.02
2014/04	Joniškio r.	Skaistgirys	Aušros g.	Maitinimo	309.07	21722	2753	12.66
2014/03	Šiaulių r.	Meškuičiai	J.Basanavičiaus g.	Administracinė	48.16	3475	396	11.41
								12.04 ≈ 12

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 žemę su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojų priklauso nuosavybės teise.

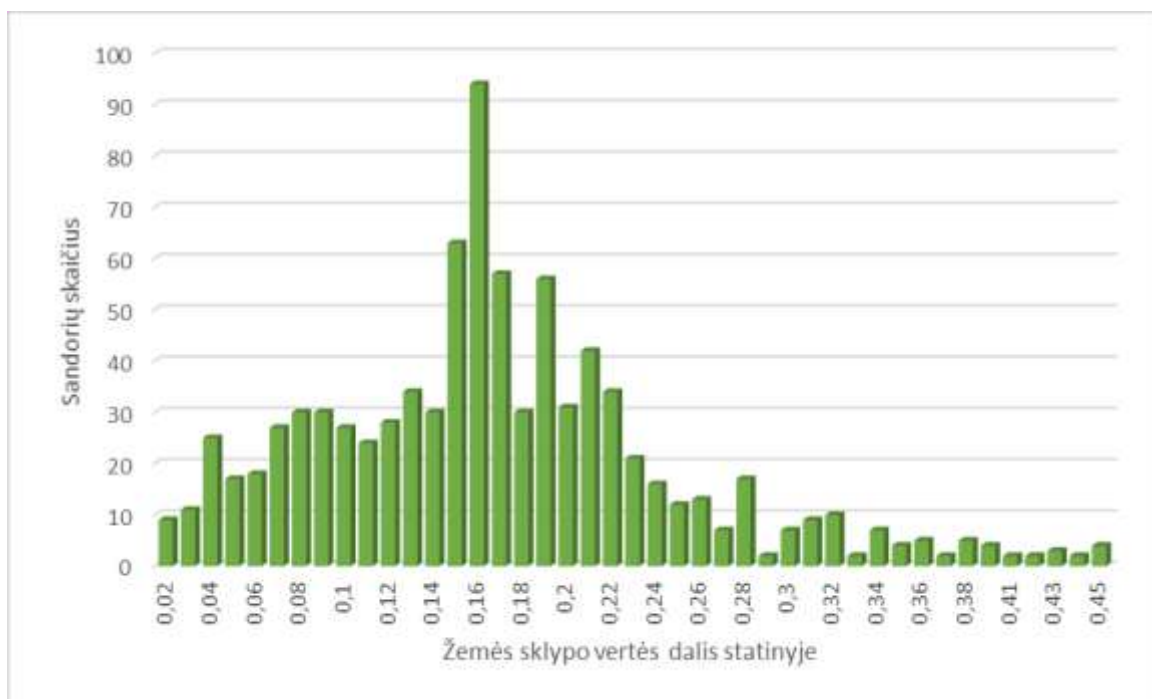
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

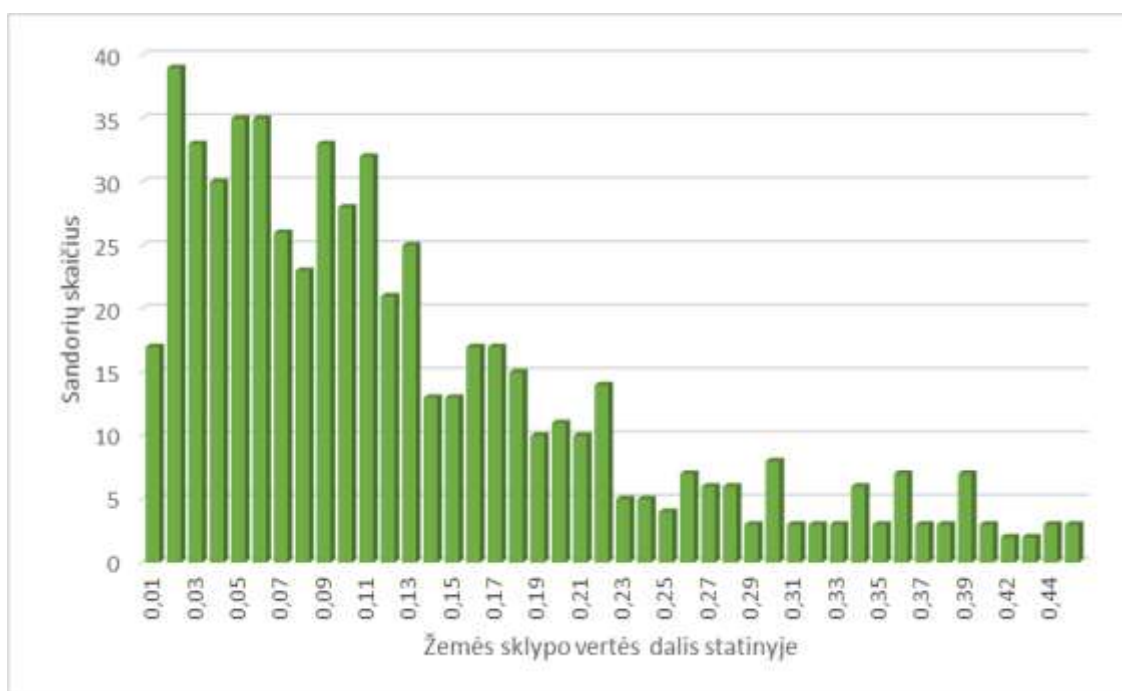
Norint nustatyti žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2006–2015* sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2. ir 5.3. pav.



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

Vidurkis	0.17
Mediana	0.16

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



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

Vidurkis	0.15
Mediana	0.10

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

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas eksploatuojamas 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 raj. savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų zonose vidutinių rinkos verčių svertiniai vidurkiai ir skirtingais metodais nustatyti verčių pokyčiai pateikiami 6.1. lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių pokytis proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
45.1.1	34	128.46	121.16	6.03%
45.1.2	36	104.07	96.05	8.34%
45.1.3	1	37.92	41.72	-9.10%
45.4	10	178.21	164.61	8.26%
45.5	1	154.73	140.52	10.11%
45.6	1	144.32	139.14	3.72%
45.9	10	131.93	120.09	9.86%
45.10	7	124.86	114.73	8.83%
45.11	9	76.97	72.37	6.36%
45.12	6	47.38	44.14	7.34%
45.13	1	58.08	58.49	-.69%
45.14	8	53.54	50.17	6.73%
45.15	1	55.73	55.12	1.10%
45.16	10	48.74	47.21	3.24%
45.17	1	67.05	62.94	6.54%
45.18	2	45.76	45.76	.00%
45.19	3	48.32	45.05	7.26%
45.20	3	50.42	47.56	6.03%
45.21	4	70.69	67.25	5.12%
45.22	5	71.88	68.62	4.75%
45.23	16	27.92	26.78	4.23%
45.24	19	37.06	34.57	7.19%
45.25	8	22.89	21.68	5.58%
45.26	23	39.84	36.52	9.10%
45.28	7	66.15	61.29	7.93%
45.29	4	39.38	35.65	10.47%
45.30	6	43.81	47.99	-8.70%
45.31	2	101.75	92.14	10.43%
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
45.1.1	75	155.25	156.64	-.89
45.1.2	17	126.95	127.81	-.67

45.1.3	3	69.87	77.73	-10.11
45.4	13	206.37	203.51	1.40
45.5	1	163.5	151.79	7.71
45.6	2	154.55	156.95	-1.53
45.7	3	148.76	138.44	7.45
45.9	8	146.3	136.17	7.44
45.10	1	132.89	128.56	3.37
45.11	20	110.2	113.65	-3.03
45.12	3	76	75.69	.42
45.14	6	75.41	76.25	-1.10
45.15	3	69.75	67.47	3.38
45.16	15	70.92	69.91	1.44
45.17	5	73.38	72.67	.99
45.18	5	66.64	67.21	-.85
45.19	3	58.43	55.63	5.04
45.20	2	58.88	56.78	3.71
45.21	3	88.68	85.02	4.30
45.22	6	91.93	93.51	-1.69
45.23	17	37.34	35.13	6.28
45.24	21	47.36	46.21	2.50
45.25	3	28.75	28.36	1.36
45.26	34	48.43	48.53	-.20
45.27	1	87.15	83.80	4.00
45.28	4	78.7	80.27	-1.95
45.29	4	46.99	47.48	-1.02
45.30	2	61.15	67.36	-9.21
45.31	4	117.47	113.74	3.28

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

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

Individualaus vertinimo ataskaitose, pateikiamose VĮ Registrų centrui su skundais bei prašymais dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės nagrinėjančiai institucijai (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. Atlikę analizę ir palyginę individualiu vertinimo būdu nustatytas komercinio turto rinkos vertes su projektinėmis, nustatytomis masinio vertinimo būdu, darome išvadą, 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 skaidresni ir patikimesni.

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos ir suapvalintos tvarka, nustatyta Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 punktu.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (kv. m);
- kita charakteristika, nurodyta modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. vertės zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

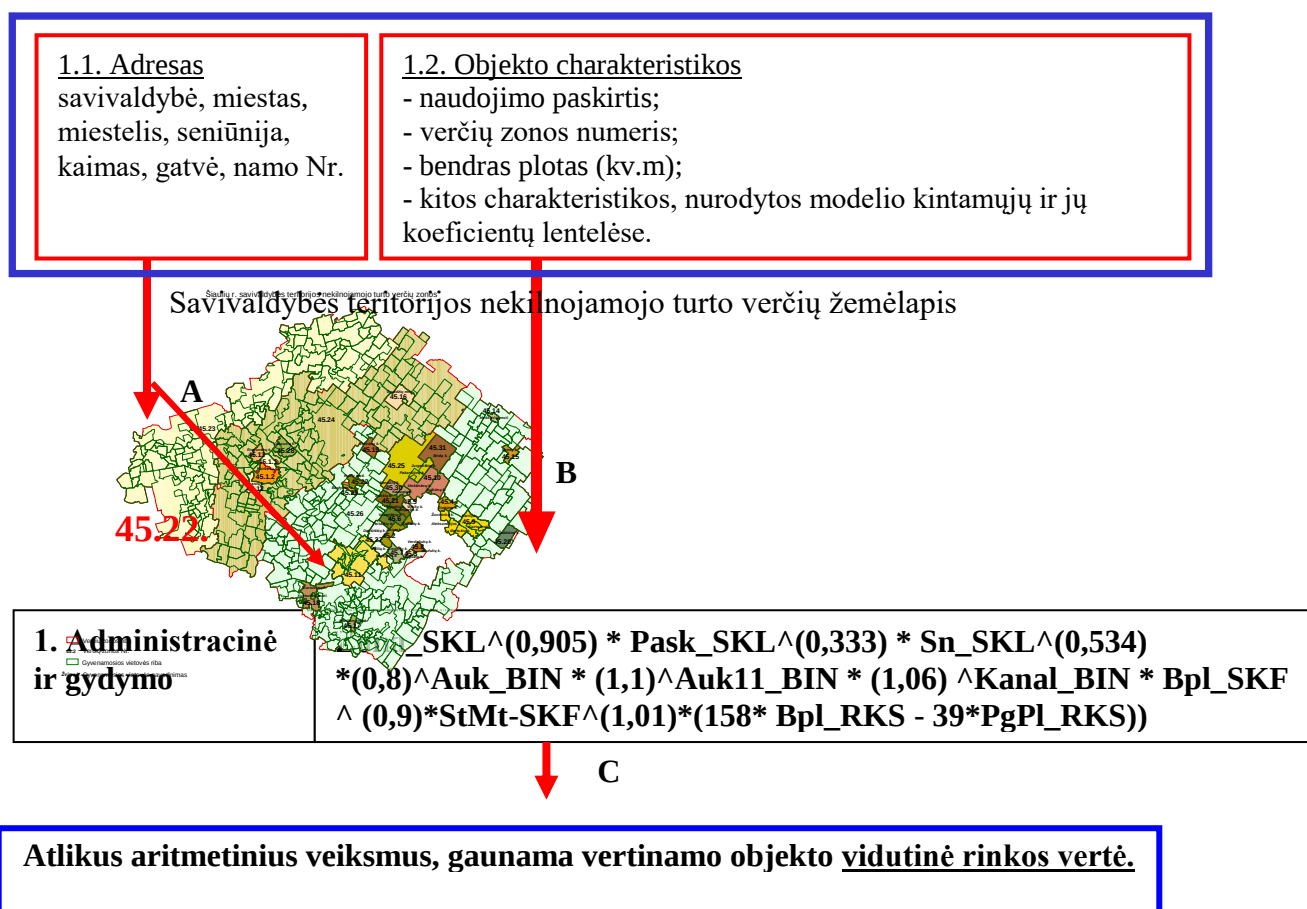
Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas
StMt	Statybos pabaigos metai	Statybos metų intervalai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai
StRek	Statybos-rekonstrukcija	Statybos-rekonstrukcijos metų intervalai
Sn	Sienų medžiaga	Sienų medžiagos
Auk	Aukštas	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)	Aukštų skaičius
Auk1	Pirmas aukštas	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas	Viršutinis aukštas
Auk11	Vienas pirmas aukštas	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Kamb	Kambarių skaičius	Kambarių skaičius

Šl	Šildymas	Šildymas
Rūs	Rūsysis	Rūsysis
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

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

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

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“).
3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“ modelio koeficientų reikšmės).
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

adresas: Šiaulių r. sav. Kužių mstl., Žalioji g.;
naudojimo paskirtis: administracinė;
sienų medžiaga: plytos;
zonos Nr.: 45.22;
kanalizacija: komunalinis nuotekų šalinimas;
objekto bendras plotas m²: 531,02;
objekto pagalbinis plotas m²: 170,04;
statybos metai: 1969

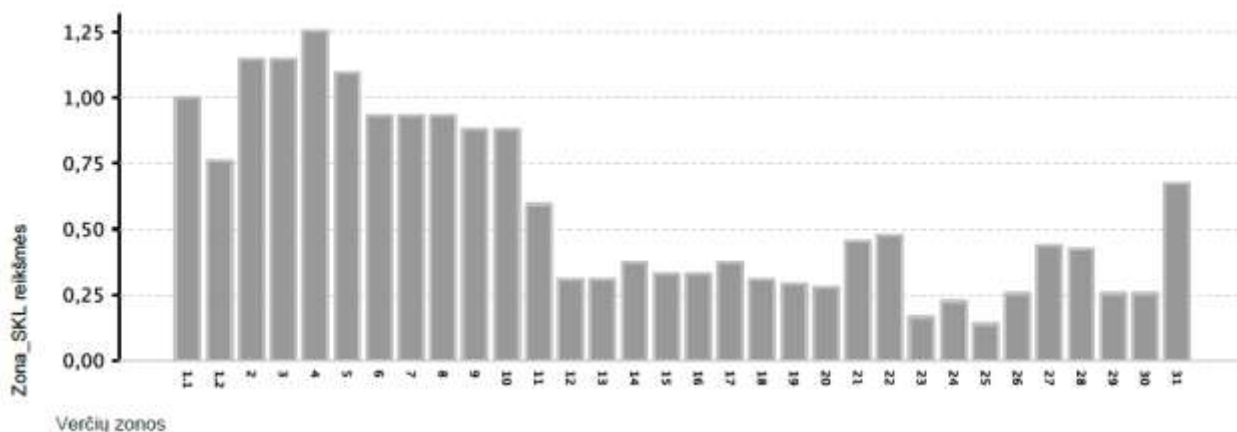
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vertinimo modelis yra toks:

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13114. $Zona_SKL^{(0,905)} \times Pask_SKL^{(0,333)} \times Sn_SKL^{(0,534)} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,1)^{Auk11_BIN} \times (1,06)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,01)} \times (158 \times Bpl_RKS - 39 \times PgPl_RKS)$

Šiaulių r. sav. Kužių mstl. Žalioji g. yra 45.22 verčių zonoje, kuri nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2 poskyryje „Zonų aprašymas“. Sodų pastatų paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.333	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.745		

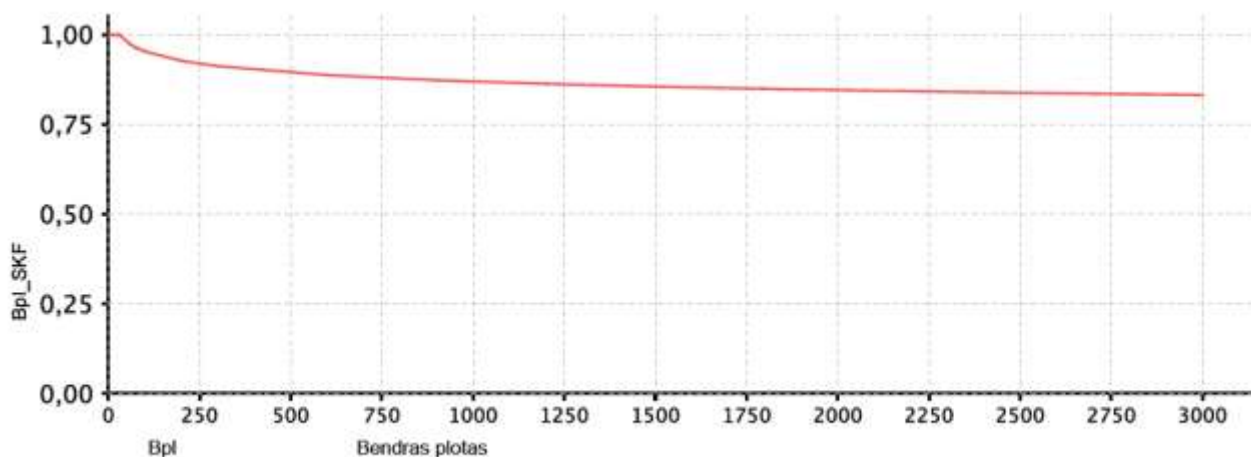
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.534	
Akmenbetonis	0.881	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.881
Gelžbetonio plokštės	0.881	Kitos medžiagos	0.452	Medis su karkasu	0.5
Metalas su karkasu	0.85	Molis	0.452	Monolitinis gelžbetonis	0.9
Plastikas su karkasu	0.5	Plytos	1.0	Rąstai	0.568
Stiklas su karkasu	0.8				

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

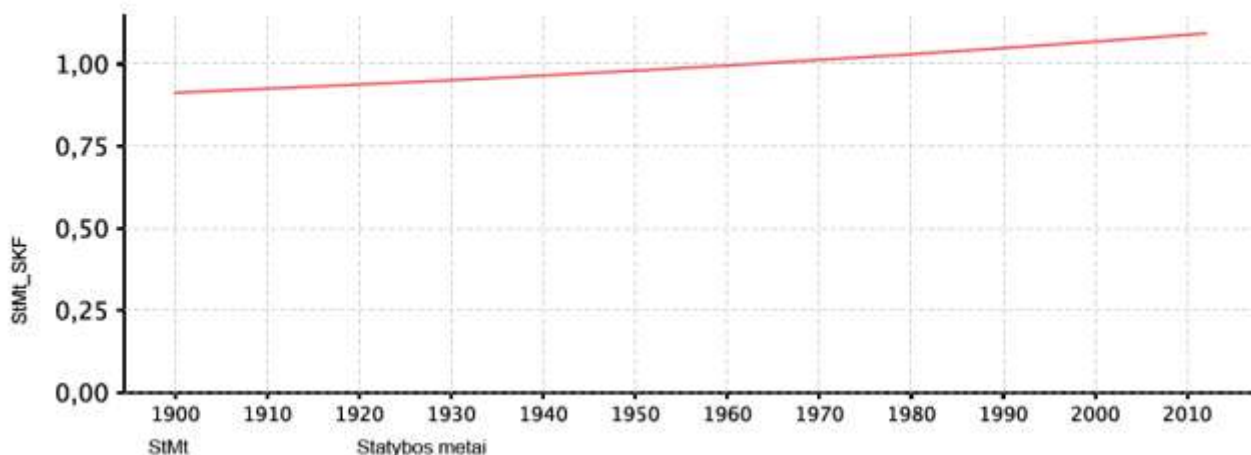
Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Auk11_BIN			Pagrindas: 1.1	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			1.002	
----------------	---------	--	--	-------	--



Statybos metai	StMt_SKF			0.998	
----------------	----------	--	--	-------	--



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

$$S = 0,478^{(0,905)} * 1^{(0,333)} * 1^{(0,534)} * (0,8)^0 * (1,1)^0 * (1,06)^1 * 0,88^{(0,9)} * 1,01^{(1,01)} * (158 * 531,02 - 39 * 170,04)$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 0,513 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1,06 * 0,89 * 1,01 * (83901 - 6632) = 37\,769 \text{ euro, suapvalinus } 37\,700 \text{ euro.}$$

Išvada. 531,02 kv.m bendro ploto administracinės paskirties pastato, esančio Šiaulių r. sav. Kužių mstl. Žaliosios g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu yra 37 700 Eur

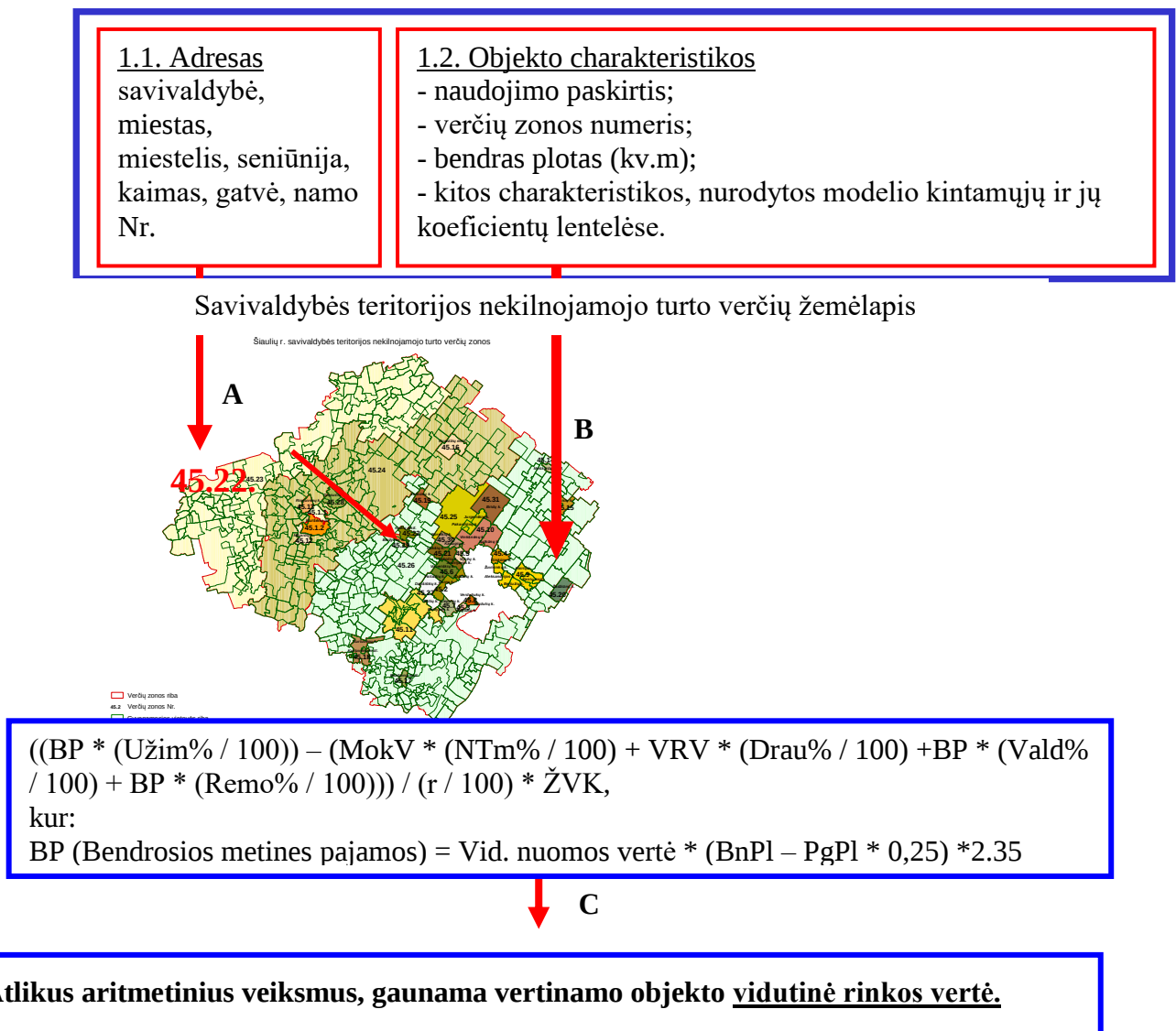
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

adresas: Šiaulių r. sav. Kužių mstl., Žalioji g.;
naudojimo paskirtis: administracinė;
sienų medžiaga: plytos;
zonos Nr.: 45.22;
statybos pabaigos metai: 1969 m.;
rekonstrukcijos pabaigos metai: 1980 m.;
objekto bendras plotas m²: 531,02;
objekto pagalbinis plotas m²: 170,04.

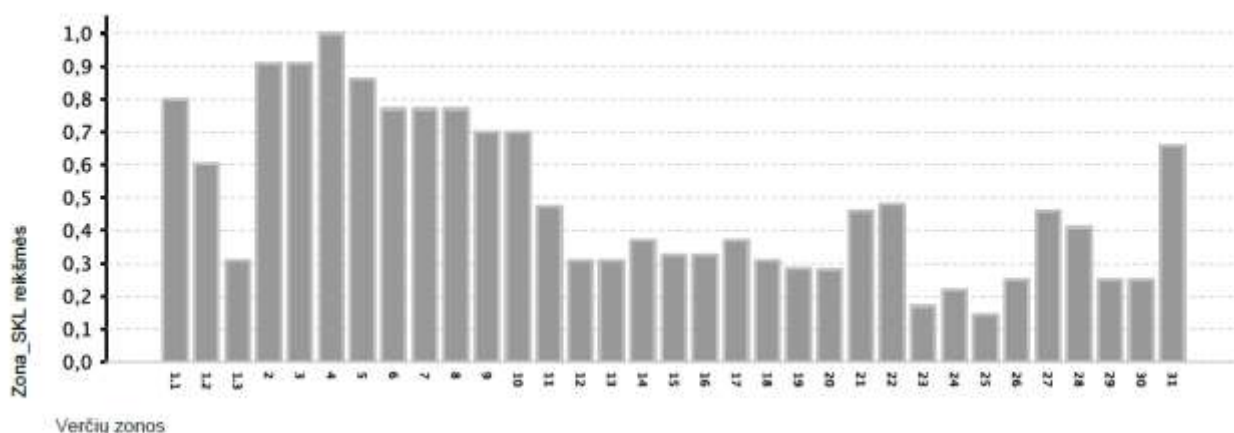
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vertinimo modelis yra toks:

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 6531. $Zona_SKL^{(0,922)} \times Pask_SKL^{(0,718)} \times Sn_SKL^{(0,679)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,09)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,002)} \times StMt_SKF^{(0,998)} \times 2,35$

Šiaulių r. sav. Kužių mstl. Žalioji g. yra 45.22 verčių zonoje, kuri nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2 poskyryje „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



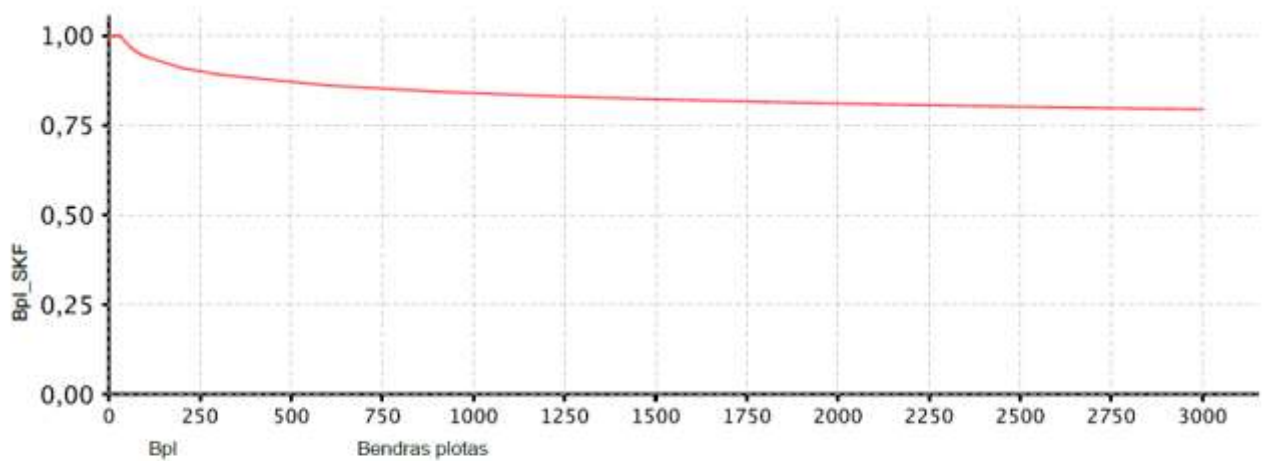
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.718	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.86		

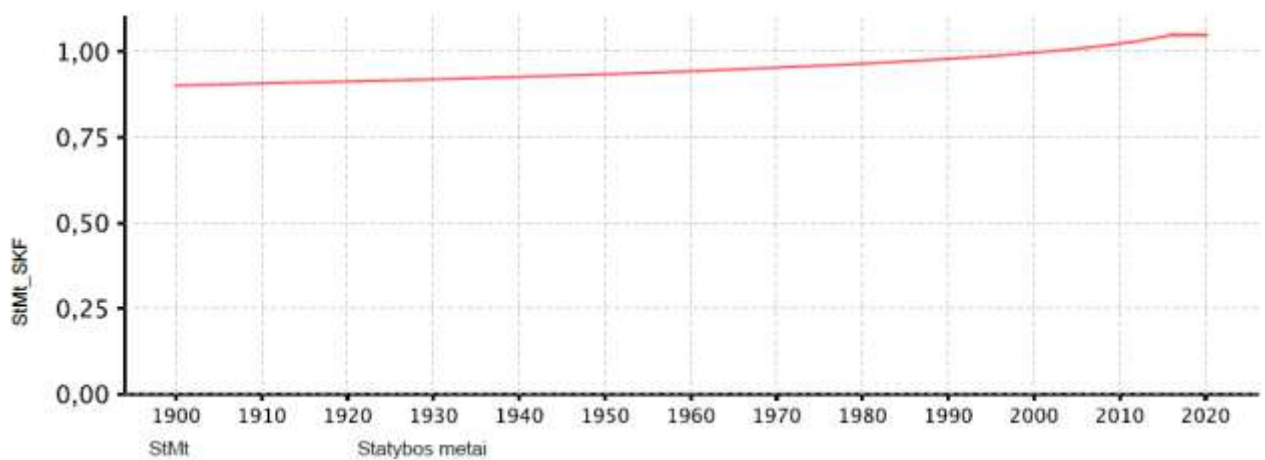
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.679	
Akmenbetonis	0.874	Asbestcementis su karkasu	0.58	Blokeliai	0.874
Gelžbetonio plokštės	0.874	Medis su karkasu	0.58	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.64	Stiklas su karkasu	0.89

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1000-1990	0.0	1991-2011	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: 1.09	
1-1		1.0			
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.002	



Statybos metai	StMt_SKF	0,998
----------------	----------	-------



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

$$S = 0,48^{(0,922)} * 1,0^{(0,718)} * 1,0^{(0,679)} * (1,05)^0 * (0,8)^0 * (1,09)^0 * 0,87^{(1,002)} * 0,95^{(0,998)} * 2,35$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 0,508 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 0,869 * 0,95 * 2,35 = 0,98 \text{ Eur.}$$

Šiaulių r. 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 x (BnPl - PgPl x 0,25) x 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									
45.1.1	10	45.1.2	10	45.1.3	10	45.2	10	45.3	10		
45.4	10	45.5	10	45.6	10	45.7	10	45.8	10		
45.9	10	45.10	10	45.11	10	45.12	12	45.13	12		
45.14	12	45.15	12	45.16	12	45.17	12	45.18	12		
45.19	12	45.20	12	45.21	12	45.22	12	45.23	12		
45.24	12	45.25	12	45.26	12	45.27	12	45.28	12		
45.29	12	45.30	10	45.31	12						
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,7			
Remo%		Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						1			
Užim%		Užimtumo procentas						90			
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,9			
Paskirtis:		Gydymo									

Drau%	Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r	Kapitalizavimo norma									
45.1.1	10	45.1.2	10	45.1.3	10	45.2	10	45.3	10	
45.4	10	45.5	10	45.6	10	45.7	10	45.8	10	
45.9	10	45.10	10	45.11	10	45.12	12	45.13	12	
45.14	12	45.15	12	45.16	12	45.17	12	45.18	12	
45.19	12	45.20	12	45.21	12	45.22	12	45.23	12	
45.24	12	45.25	12	45.26	12	45.27	12	45.28	12	
45.29	12	45.30	10	45.31	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas						0,7			
Remo%	Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas						1			
Užim%	Užimtumo procentas						90			
ŽVK	Žemės vertės itakos koeficientas						0,9			

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 0,98 * (531,02 - 170,04 * 0,25) * 12 = 5774 \text{ Eur.}$$

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

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = ((5774 * (90/100)) - (37071 * (0,7/100) + 37400 * (0,1/100) + 5774 * (1/100) + 5774 * (1/100))) / (12/100) * 0,9 = (5196,6 - (259,5 + 37,4 + 57,74 + 57,74)) / 0,12 * 0,9 = 4784 / 0,12 * 0,9 = 35\ 882 \text{ euro, suapvalinus – 35 900 euro.}$$

Išvada. 531,02 kv. m bendro ploto administracinės paskirties pastato, esančio Šiaulių r. sav., Kužių mstl., Žaliosios g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu yra 35 900 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta VĮ Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt>. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos VĮ Registrų centro interneto puslapyje įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės skelbiamos Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt.

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

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktorius

Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto registro ir kadastro 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 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

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

Vigita Nainienė

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.

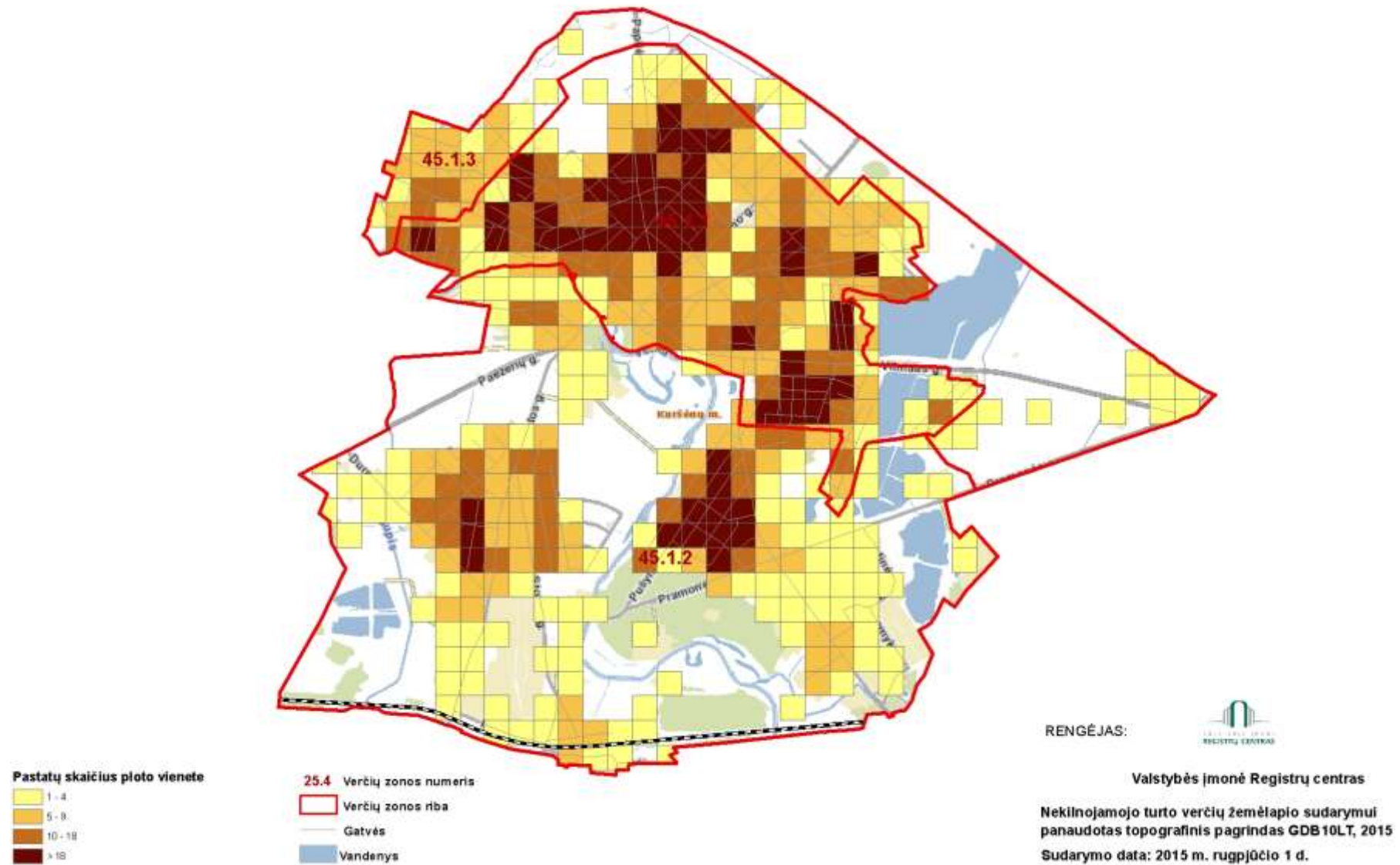
10. PRIEDAI

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Kuršėnų miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

M 1:21.000



3. Pastatų išdėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Kuršėnų miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:22.000



4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

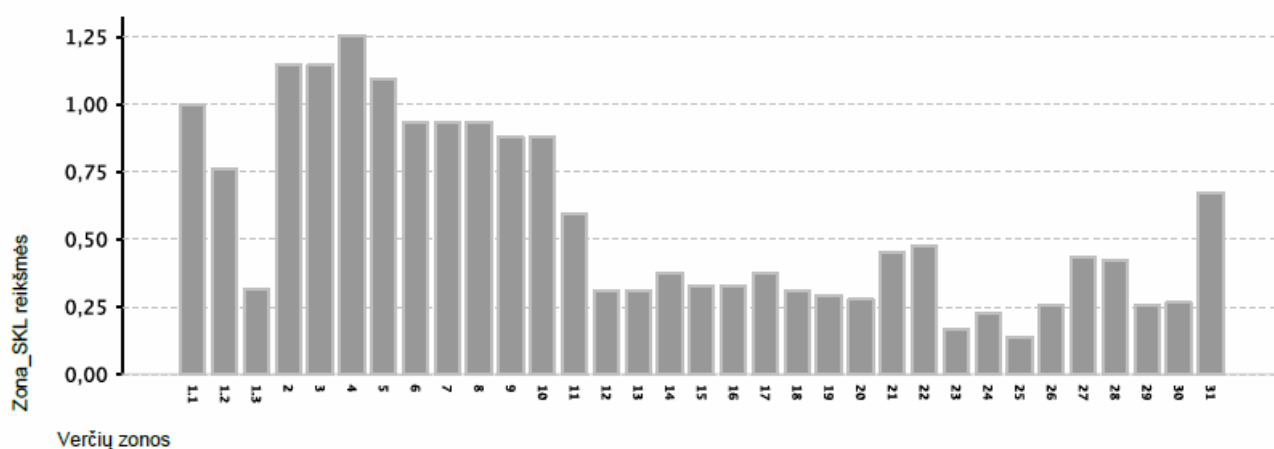
2016 m. masinis vertinimas

Šiaulių r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13114. $Zona_SKL^{(0,905)} \times Pask_SKL^{(0,333)} \times Sn_SKL^{(0,534)} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,1)^{Auk11_BIN} \times (1,06)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,01)} \times (158 \times Bpl_RKS - 39 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.333	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.745		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.534	
Akmenbetonis	0.881	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.864
Gelžbetonio plokštės	0.864	Medis su karkasu	0.5	Metalas su karkasu	0.85
Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.568	Stiklas su karkasu	0.85

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

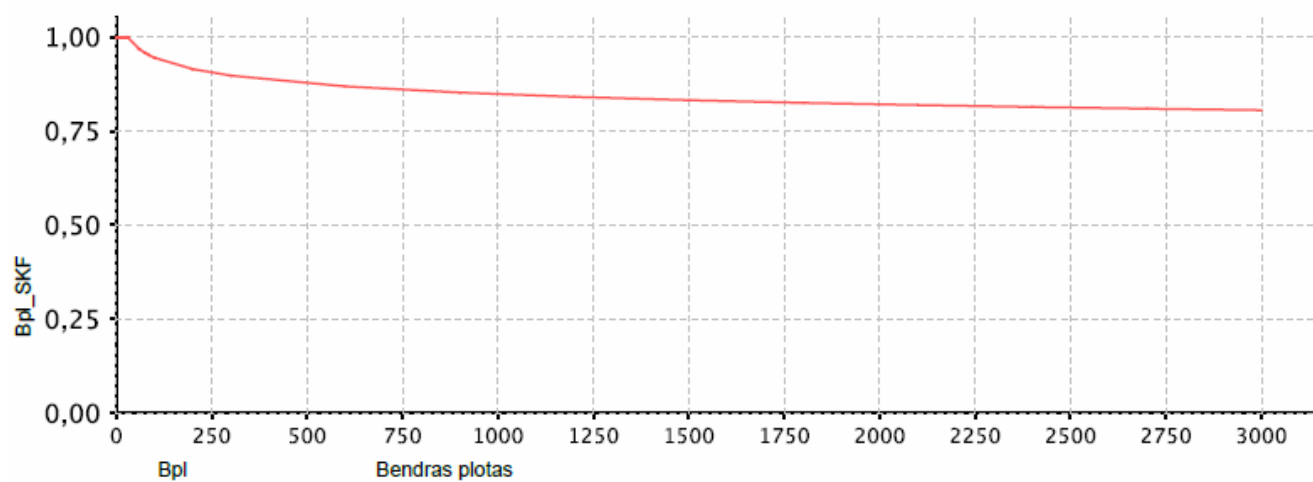
Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.1	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

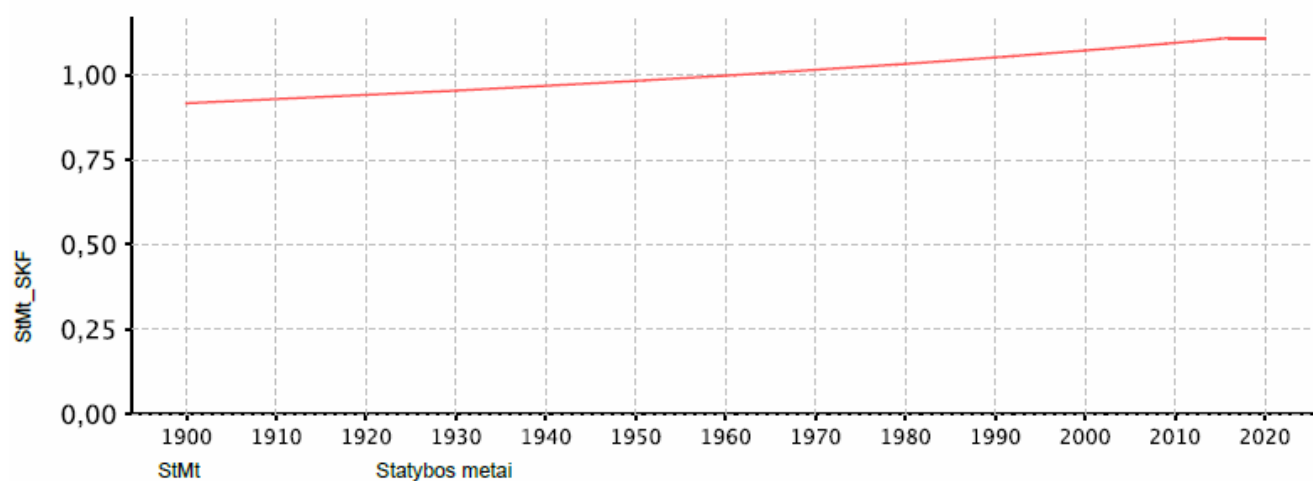
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Administracinė ir gydymo(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.01
----------------	----------	------

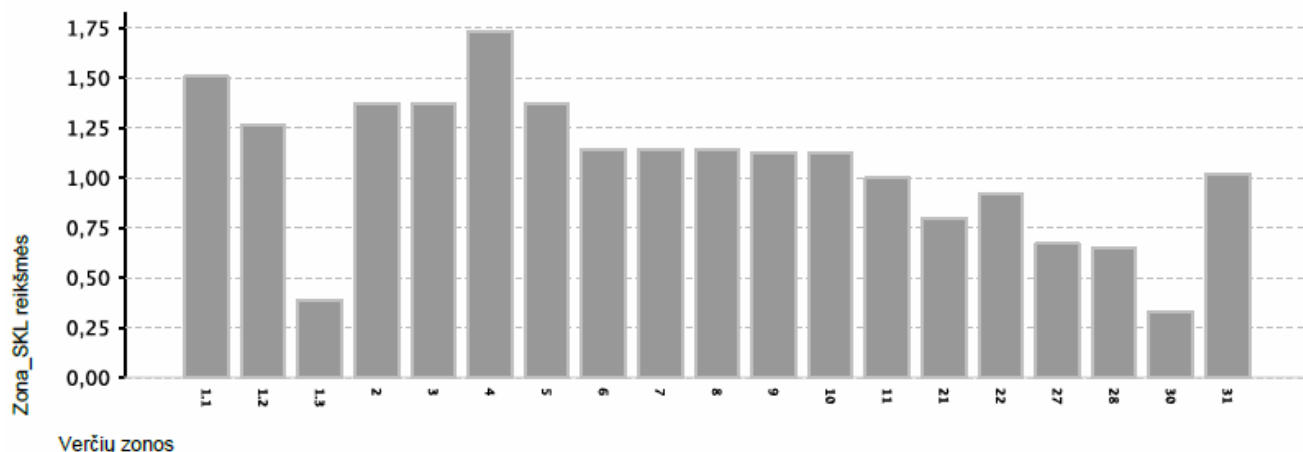


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Bendrabučiai

**Modelis Nr.: 13128. $Zona_SKL^{(0,95)} \times Sn_SKL^{(0,95)} \times Šl_SKL^{(0,361)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,262)} \times (1,181)^{RkMt_BIN} \times (0,983)^{Auk1_BIN} \times (0,963)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,001)} \times StMt_SKF^{(0,998)} \times (88 \times Bpl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.95	
Akmenbetonis	0.906	Asbestcementis su karkasu	0.515	Blokeliai	0.821
Gelžbetonio plokštės	0.886	Medis su karkasu	0.515	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.515	Monolitinis gelžbetonis	0.906	Plastikas su karkasu	0.515
Plytos	1.0	Rąstai	0.588	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.361	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.788	Nėra	0.7
Vietinis centrinis šildymas	1.243				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.262	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.598	Vietinis nuotekų šalinimas	0.8

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.181	
1000-2099	1.0				

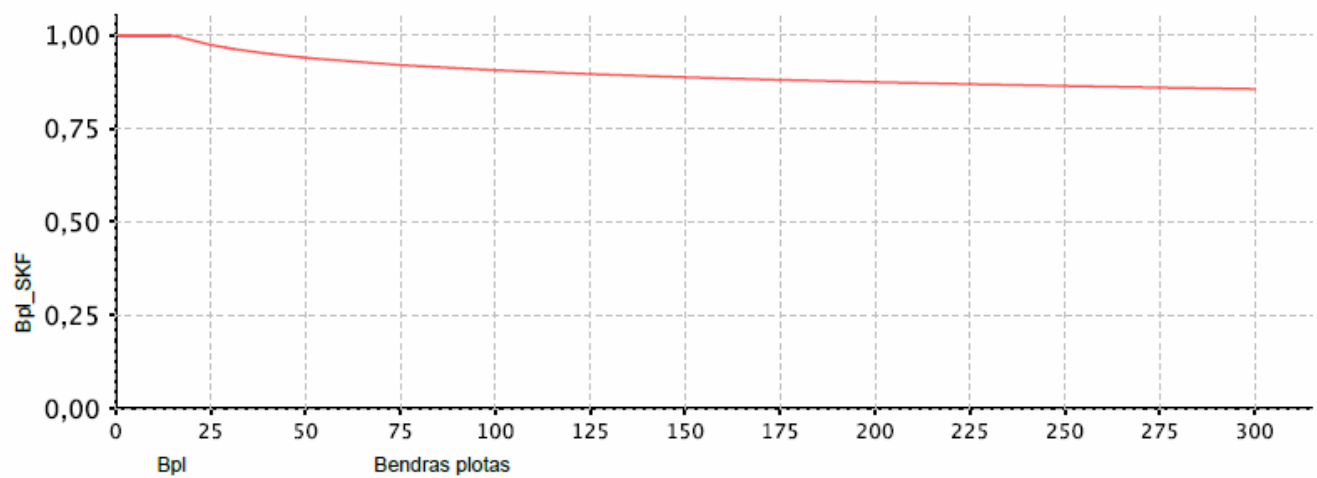
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.983	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.963	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.001	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

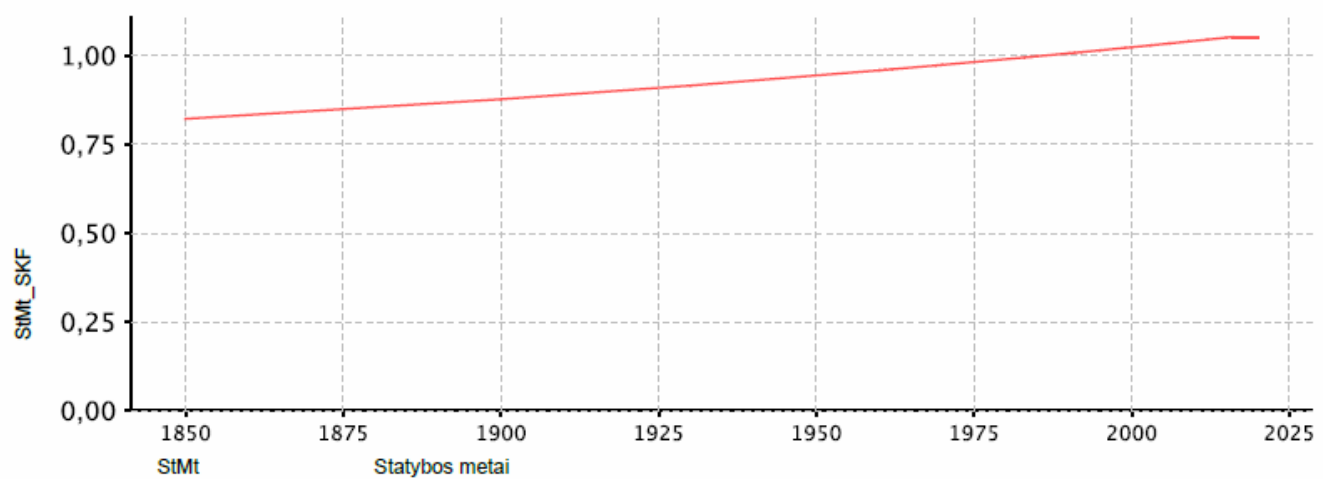
Bendrabučiai



Statybos metai

StMt_SKF

0.998

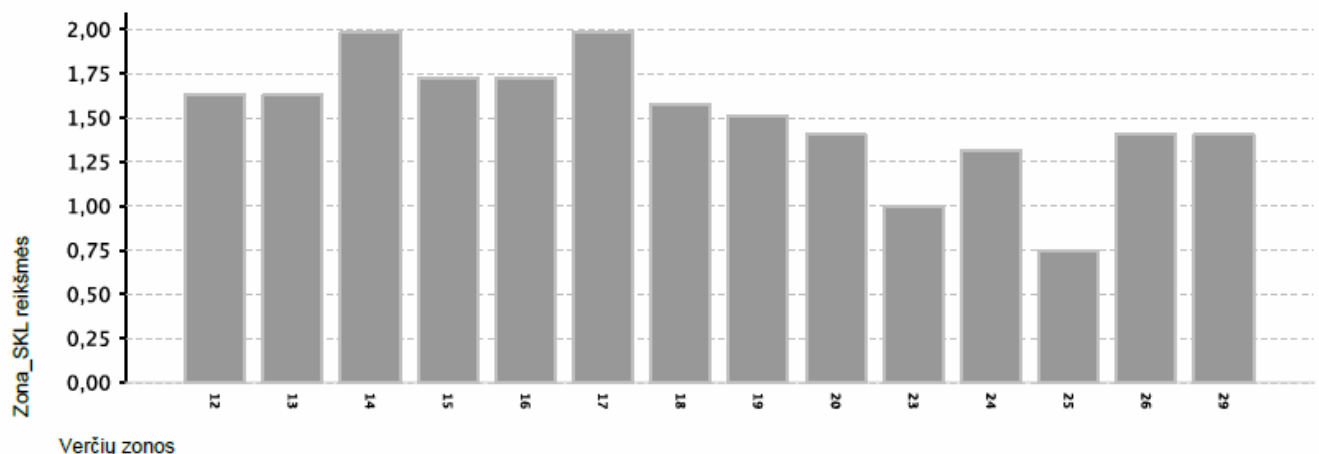


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Bendrabučiai

**Modelis Nr.: 13129. $Zona_SKL^{(1,013)} \times Sn_SKL^{(1,071)} \times Šl_SKL^{(0,119)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,368)} \times (1,203)^{RkMt_BIN} \times (0,985)^{Auk1_BIN} \times (0,952)^{AukV_BIN} \times$
 $Bpl_SKF^{(1,001)} \times StMt_SKF^{(0,998)} \times (22 \times Bpl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.071	
Akmenbetonis	0.882	Asbestcementis su karkasu	0.685	Blokeliai	0.852
Gelžbetonio plokštės	0.863	Kitos medžiagos	0.685	Medis su karkasu	0.685
Metalas su karkasu	1.0	Molis	0.685	Monolitinis gelžbetonis	0.882
Plastikas su karkasu	0.685	Plytos	1.0	Rąstai	0.758
Stiklas su karkasu	1.0				

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.119	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.9	Nėra	0.8
Vietinis centrinis šildymas	1.25				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.368	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.793	Vietinis nuotekų šalinimas	0.825

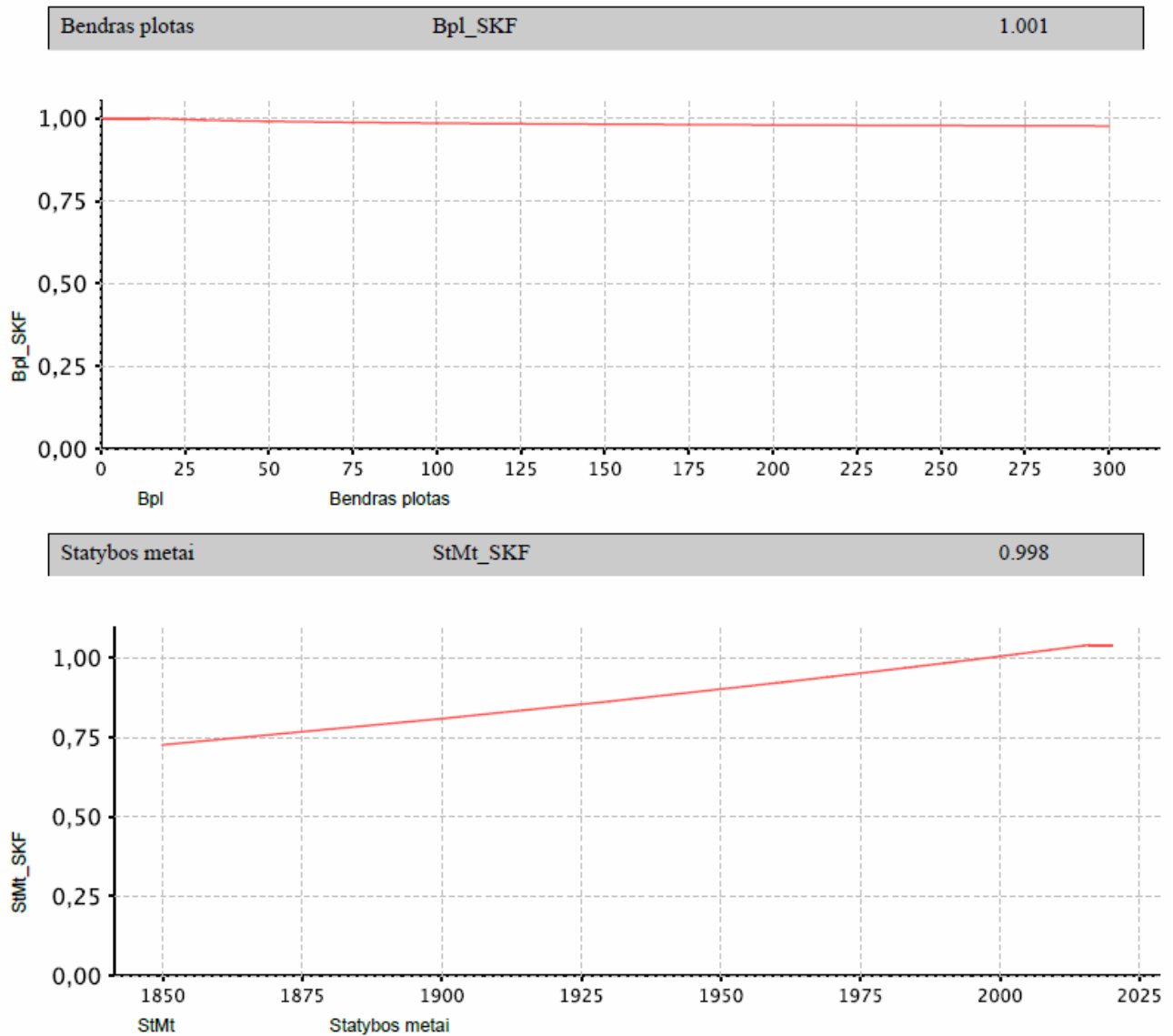
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.203	
1000-2099	1.0				

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.985	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.952	
1-1	1.0				

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

Bendrabučiai

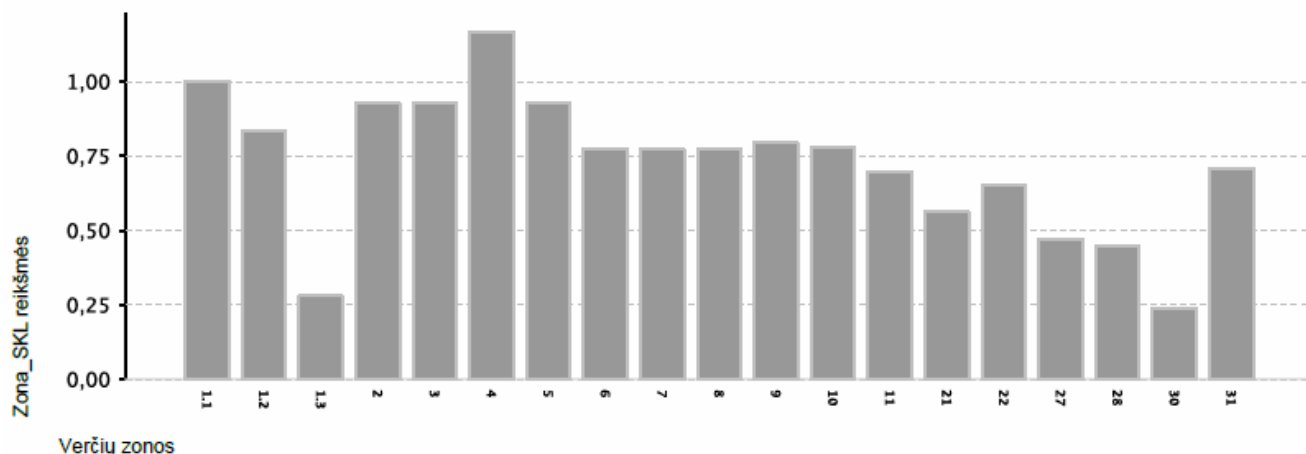


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Butai

**Modelis Nr.: 13126. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.935)} \times Šl_SKL^{(0.737)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0.539)} \times (1.09)^{RkMt_BIN} \times (0.944)^{Auk1_BIN} \times (0.951)^{AukV_BIN} \times$
 $Bpl_SKF^{(1.08)} \times StMt_SKF^{(0.721)} \times (321 \times Bpl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.935	
Akmenbetonis	0.939	Asbestcementis su karkasu	0.363	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.864	Medis su karkasu	0.363	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.363	Monolitinis gelžbetonis	0.939	Plastikas su karkasu	0.363
Plytos	1.0	Rąstai	0.493	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.737	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.862	Nėra	0.729
Vietinis centrinis šildymas	1.118				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.539	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.756	Vietinis nuotekų šalinimas	0.861

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

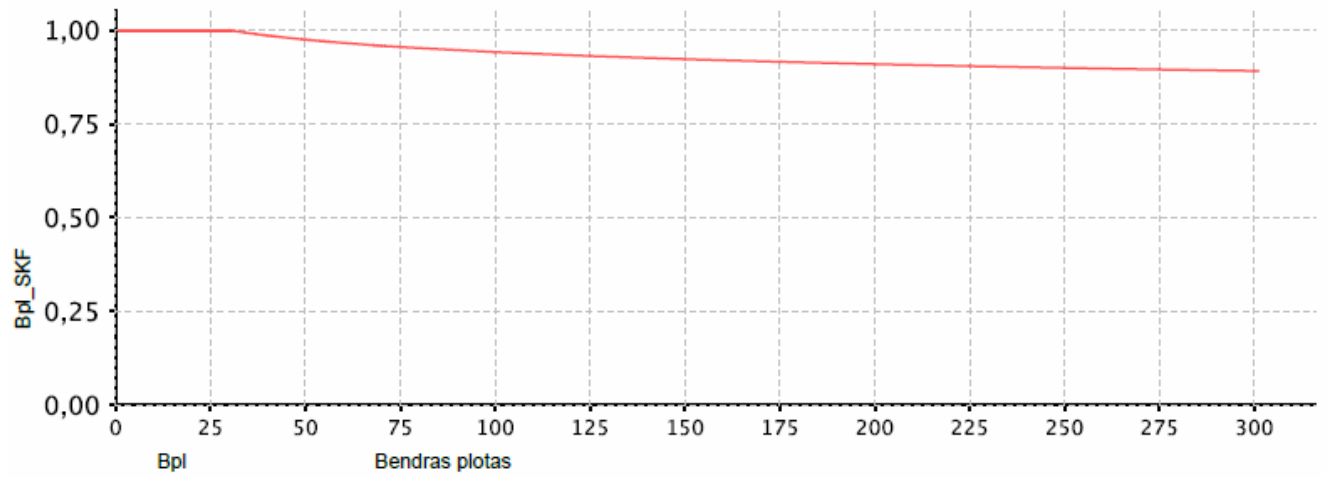
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.944	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.951	
1-1	1.0				

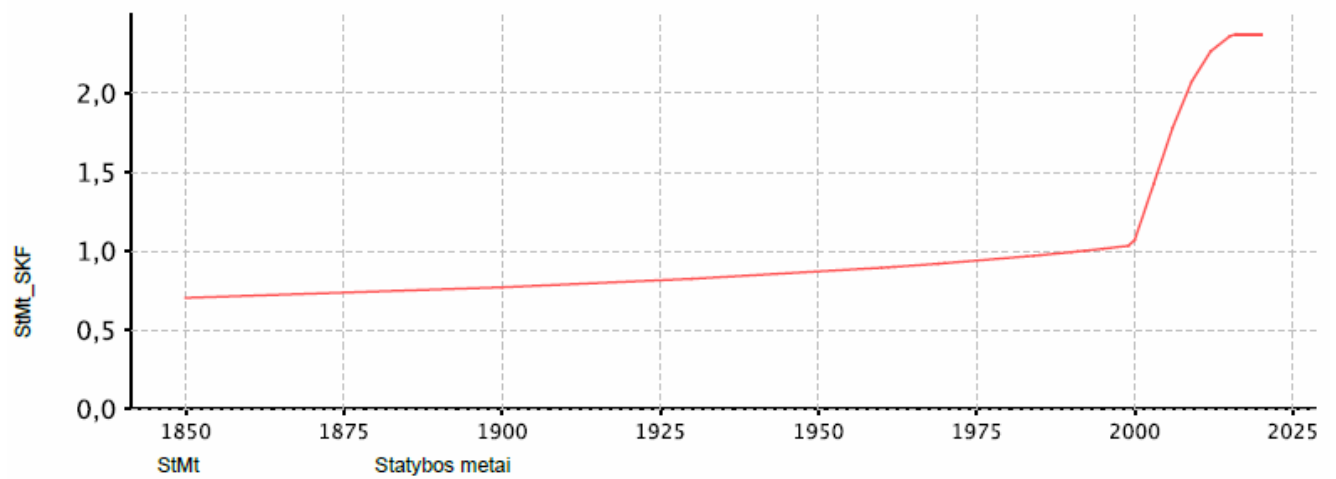
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.08	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Butai



Statybos metai	StMt_SKF	0.721
----------------	----------	-------

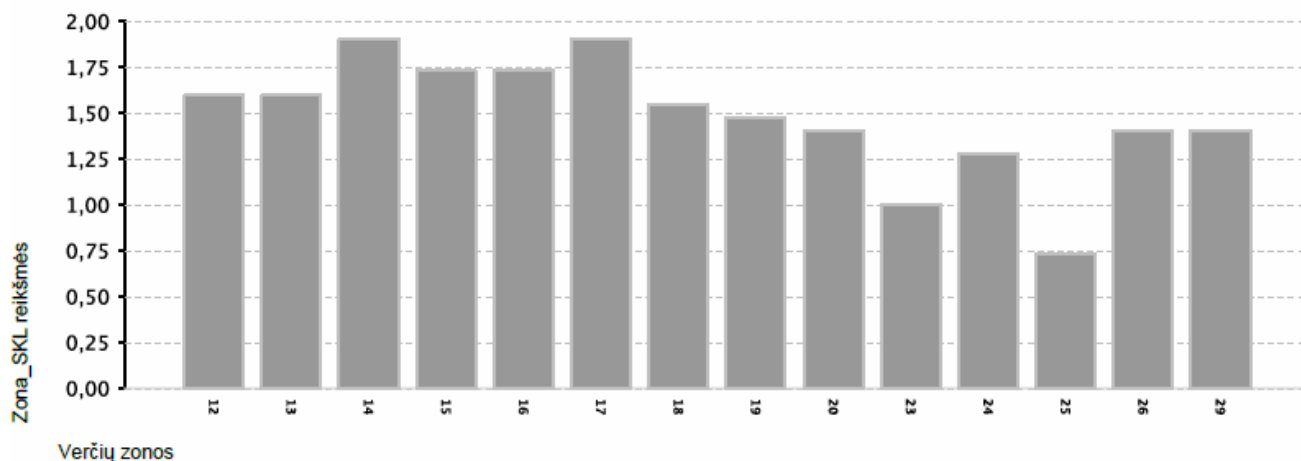


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Butai

**Modelis Nr.: 13127. $Zona_SKL^{(1,035)} \times Sn_SKL^{(0,81)} \times Šl_SKL^{(0,98)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,185)} \times (1,2)^{RkMt_BIN} \times (0,974)^{Auk1_BIN} \times (0,928)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(1,04)} \times (55 \times Bpl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.81	
Akmenbetonis	0.829	Asbestcementis su karkasu	0.527	Blokeliai	0.829
Gelžbetonio plokštės	0.803	Medis su karkasu	0.527	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.527	Monolitinis gelžbetonis	0.829	Plastikas su karkasu	0.527
Plytos	1.0	Rąstai	0.683	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.98	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.839	Nėra	0.8
Vietinis centrinis šildymas	1.054				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.185	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.655	Vietinis nuotekų šalinimas	0.853

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.2	
1000-2099	1.0				

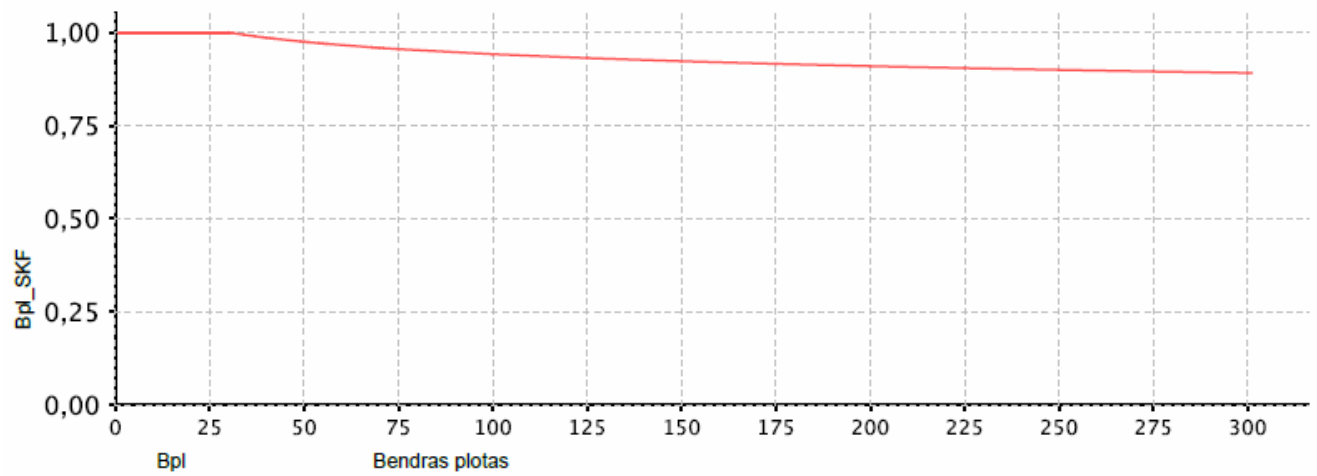
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.974	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.928	
1-1	1.0				

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

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

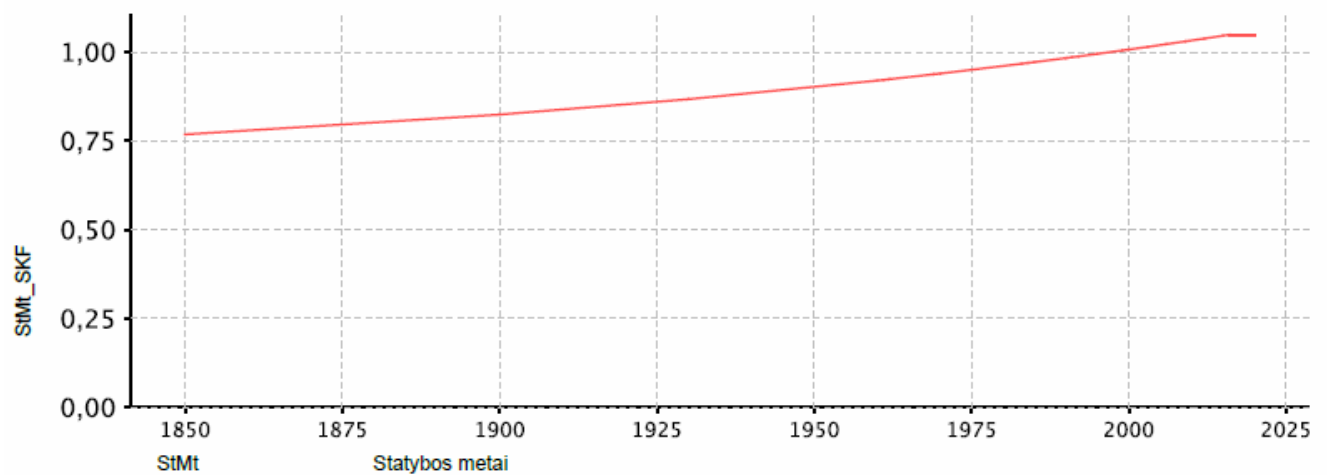
Butai



Statybos metai

StMt_SKF

1.04

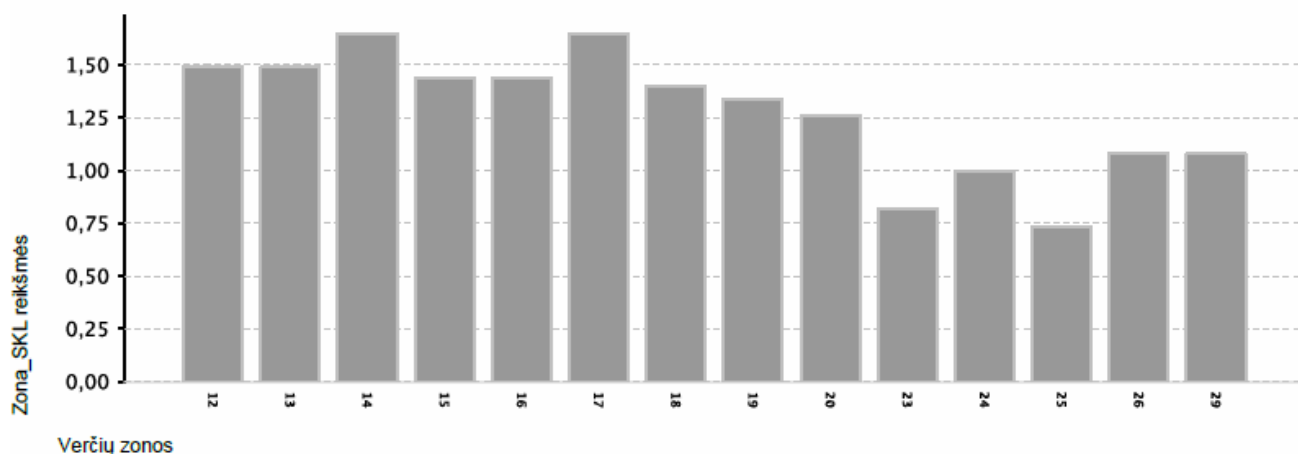


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13119. $Zona_SKL^{(0,929)} \times Sn_SKL^{(0,377)} \times (1,1)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(1,0)} \times (20 \times Bpl_RKS - 5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

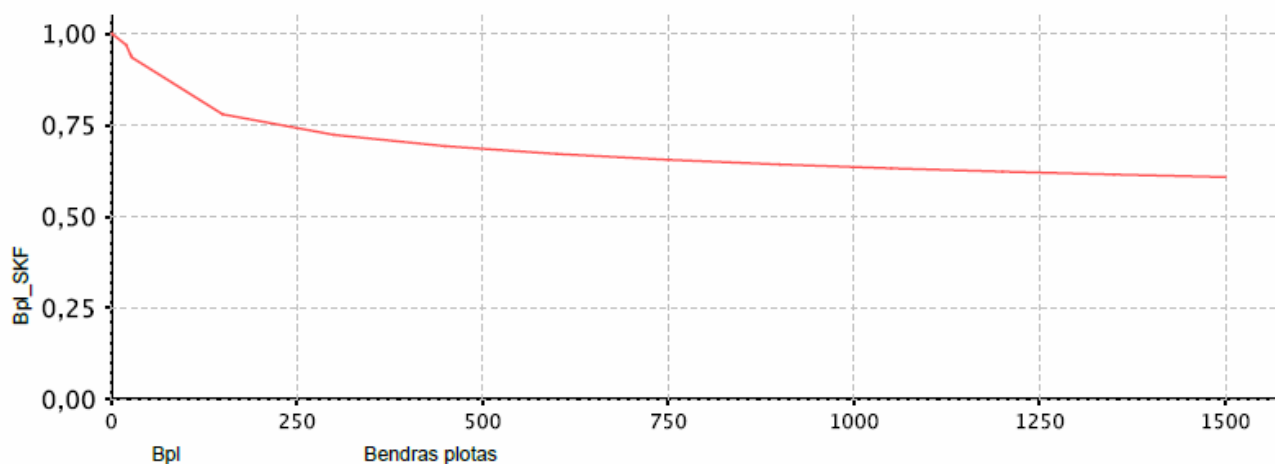


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.377	
Akmenbetonis	0.858	Asbestcementis su karkasu	0.675	Blokeliai	0.858
Gelžbetonio plokštės	0.858	Medis su karkasu	0.675	Metalas su karkasu	0.8
Molis	0.675	Monolitinis gelžbetonis	0.858	Plastikas su karkasu	0.675
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.8

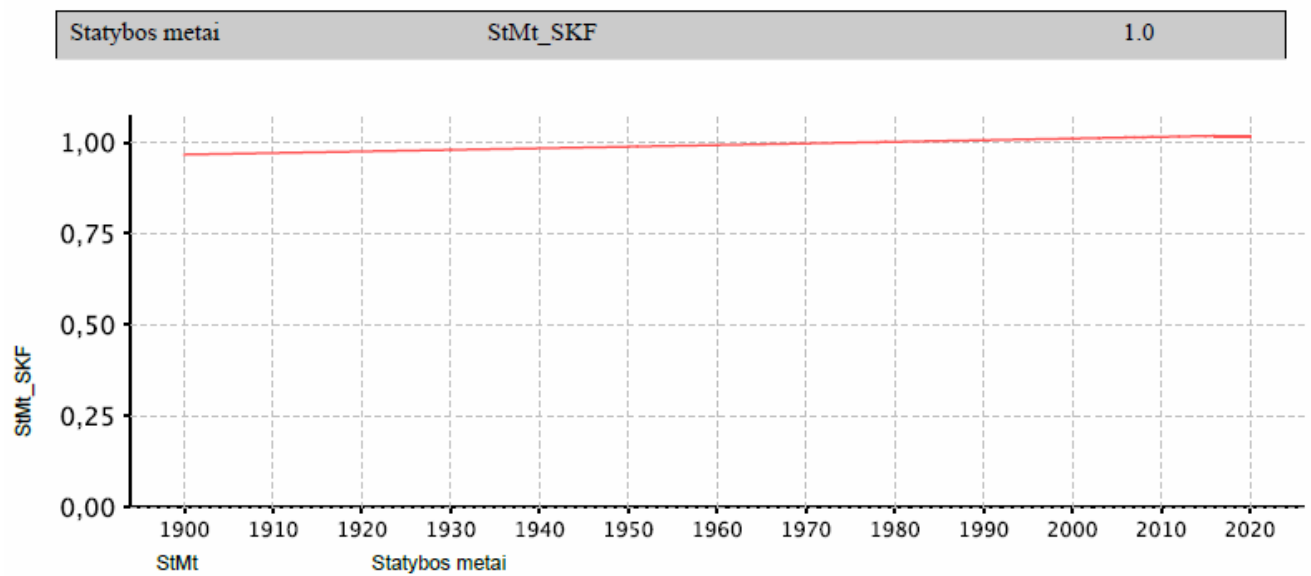
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.1	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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



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

Garažai

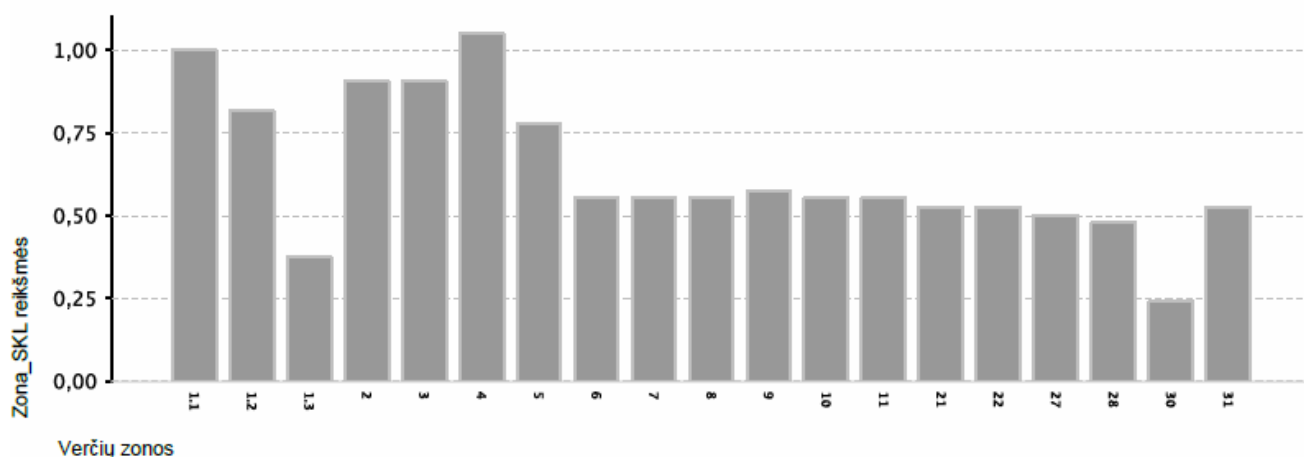


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13120. $Zona_SKL^{(0,752)} \times Sn_SKL^{(0,231)} \times (1,227)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,99)} \times StMt_SKF^{(1,077)} \times (61 \times Bpl_RKS - 15 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

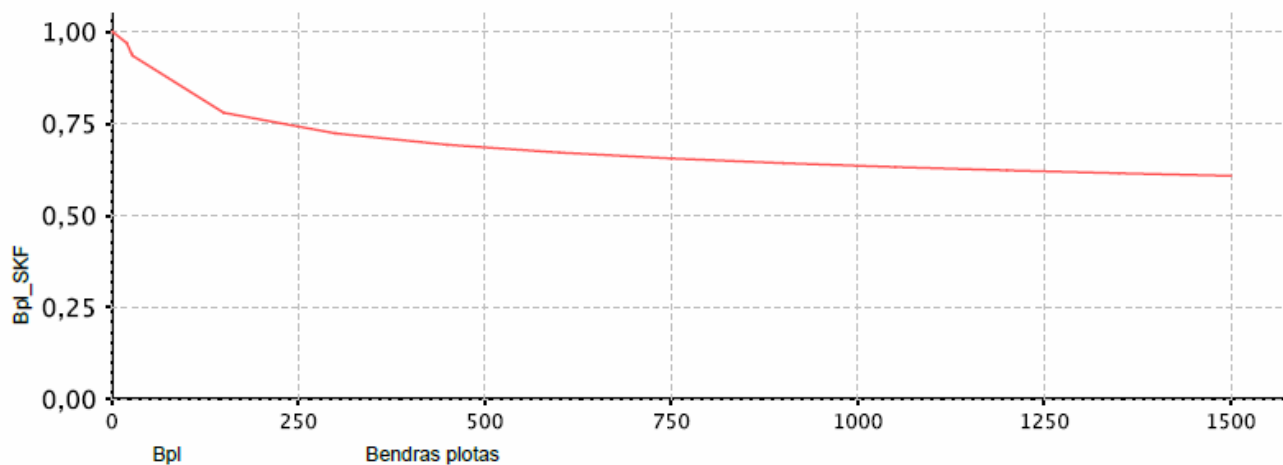


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.231	
Akmenbetonis	0.782	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.874
Gelžbetonio plokštės	0.874	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.78
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.782	Plastikas su karkasu	0.62
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.78

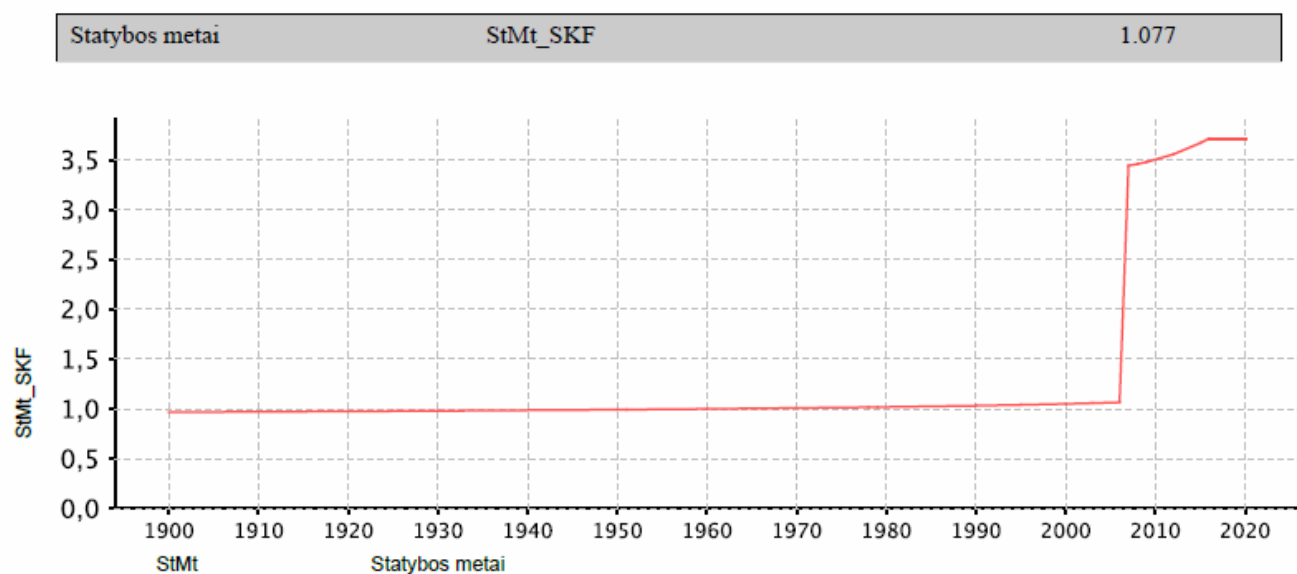
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.227	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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



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

Garažai

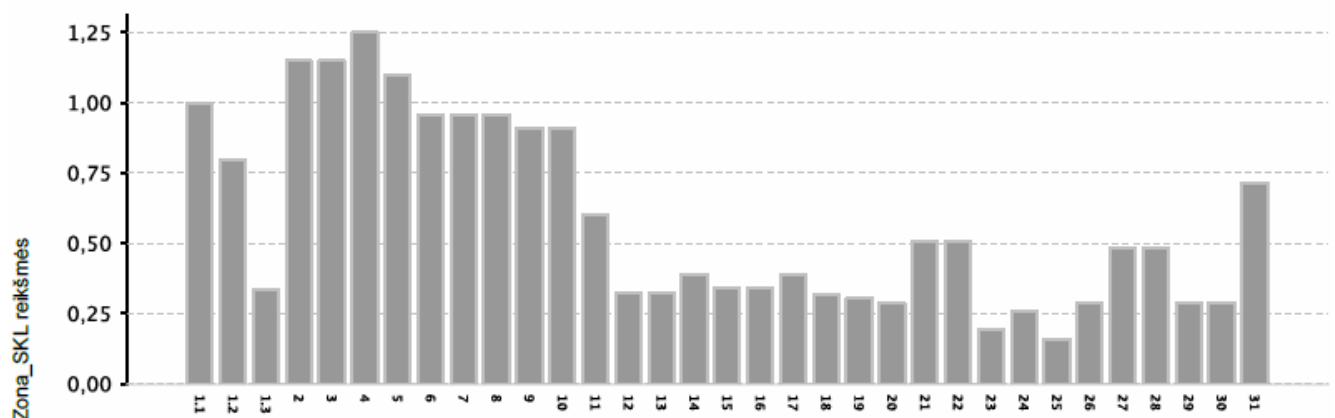


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13116. Zona_SKL^{^(1,023)} x Sn_SKL^{^(0,245)} x (1,2) ^{Šl_BIN} x (1,06) ^{Kanal_BIN} x Bpl_SKF^{^(1,045)} x StMt_SKF^{^(0,998)} x (127 x Bpl_RKS - 32 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.245	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.869
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.869

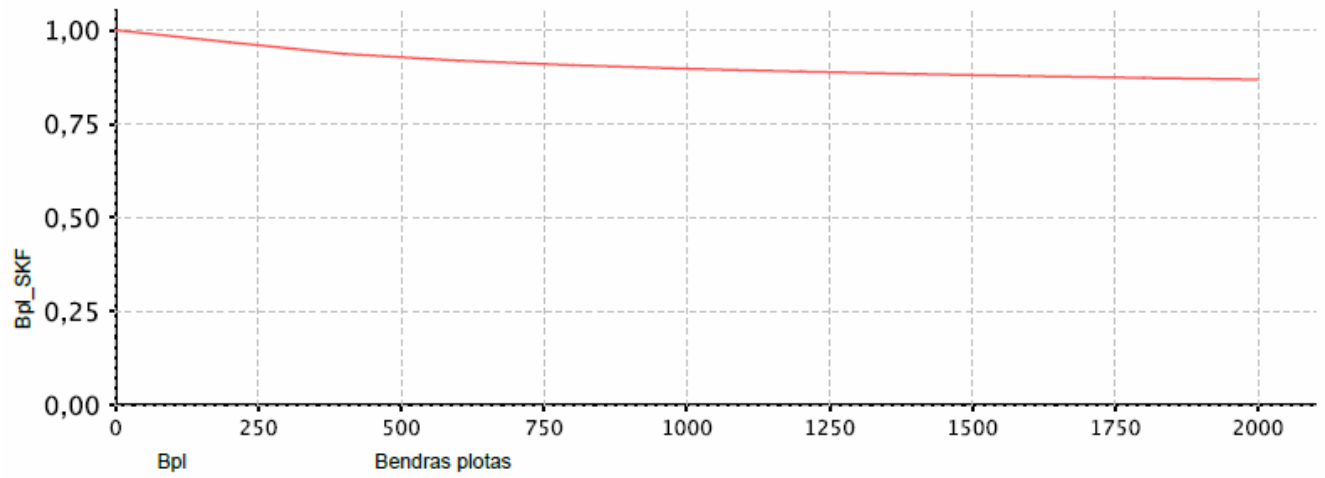
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.045	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

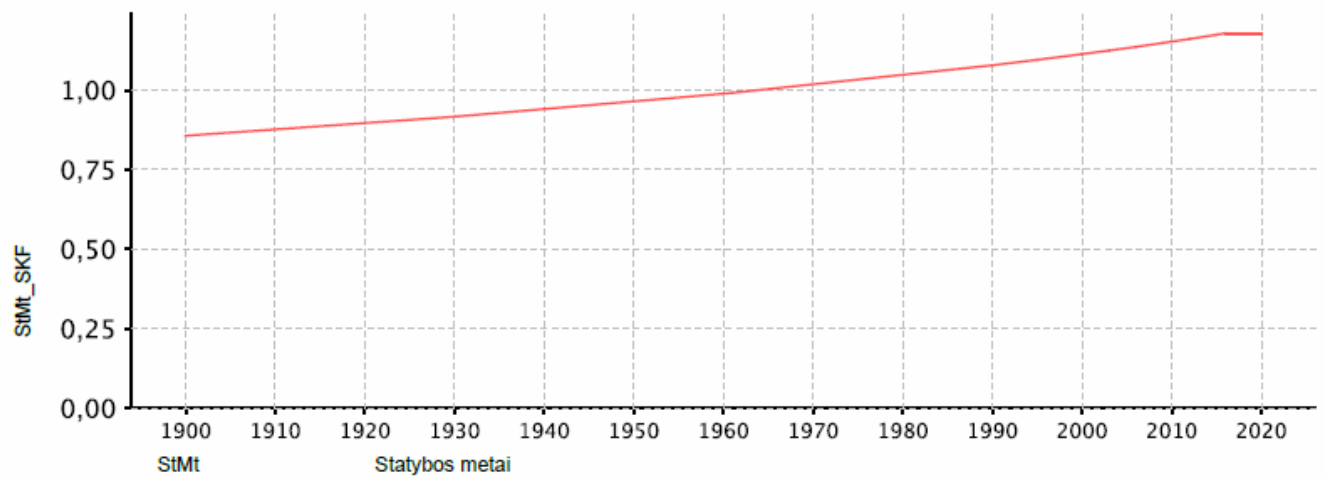
Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



Statybos metai

StMt_SKF

0.998

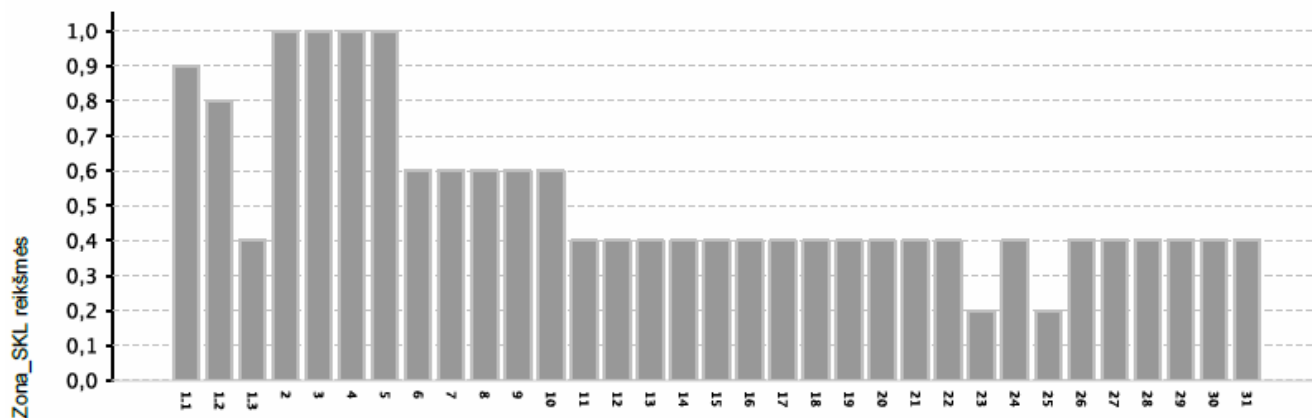


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13124. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,19)^{\check{S}l_BIN} \times Tūris_SKF^{(1,015)} \times StMt_SKF^{(0,99)} \times (11,8 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



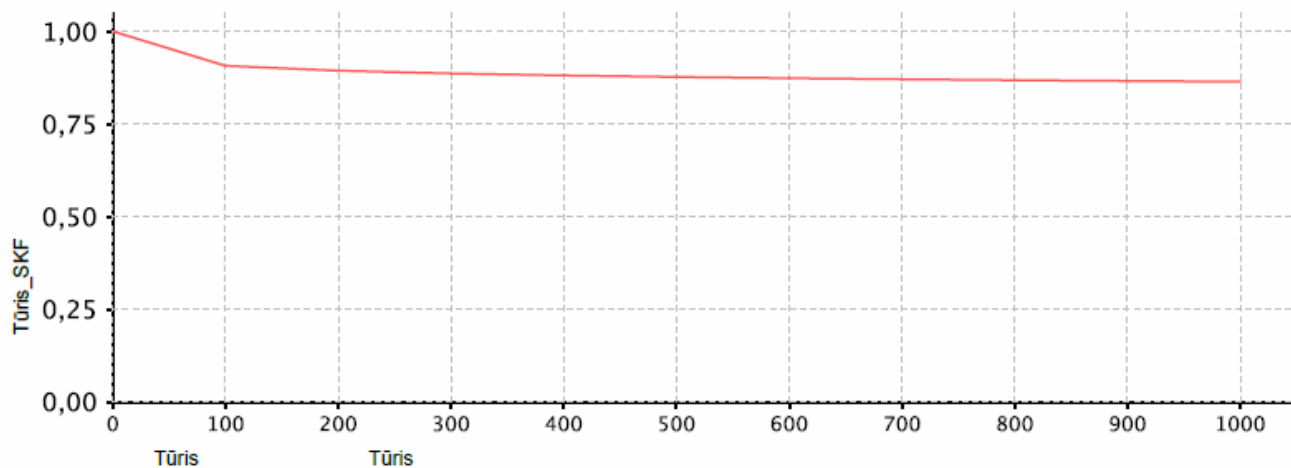
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

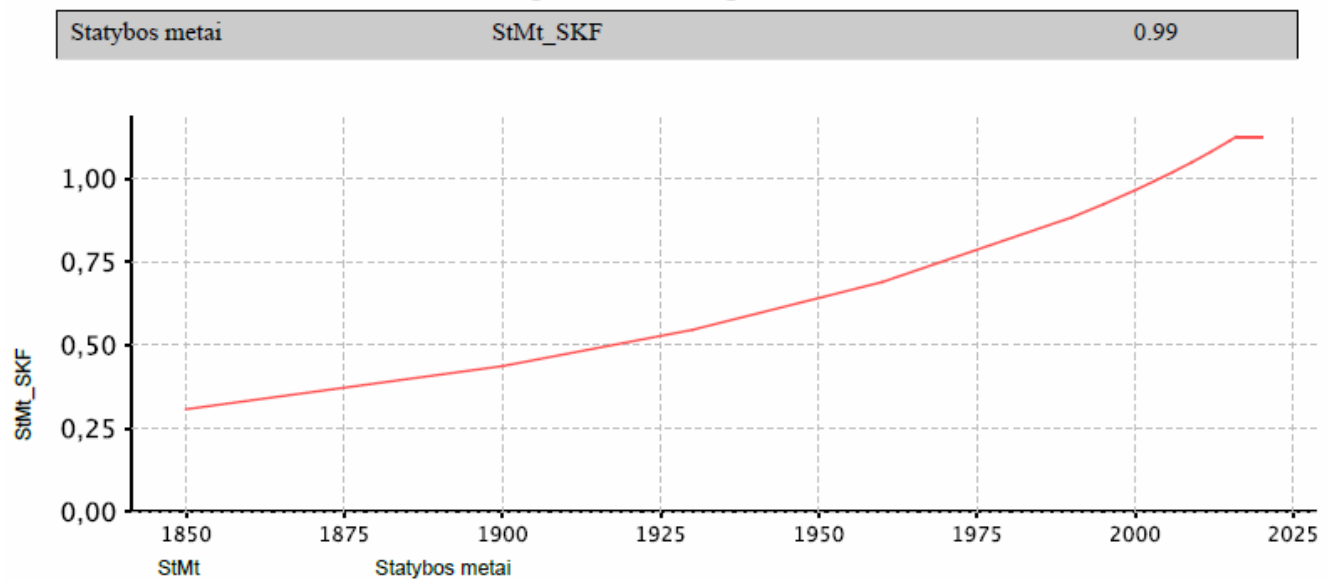
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.19	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Tūris	Tūris_SKF	1.015
-------	-----------	-------



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

Pagalbinio ūkio pastatai

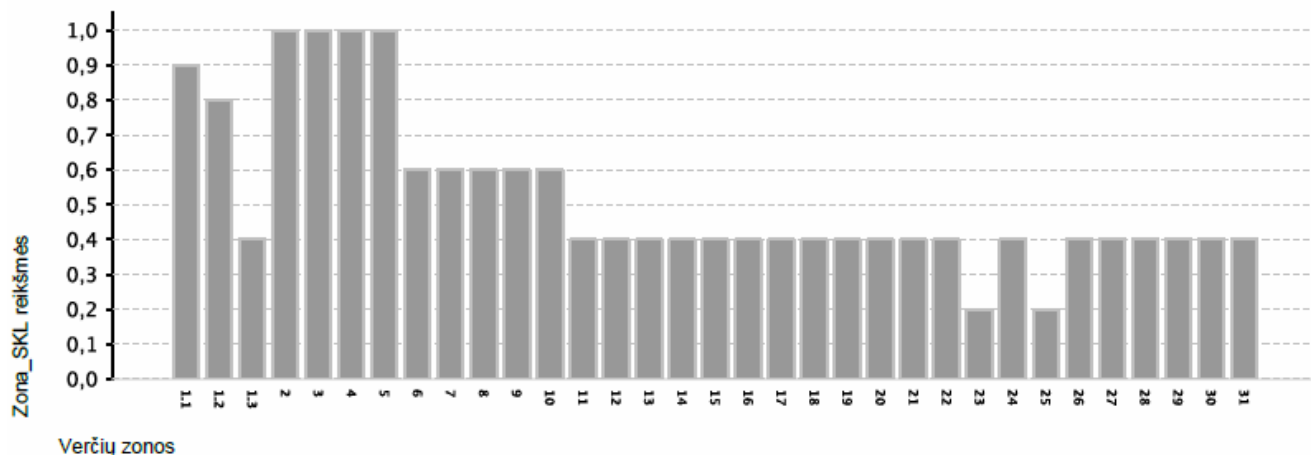


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13125. Zona_SKL^(0,7) x Sn_SKL^(0,91) x (1,19)^{Šl_BIN} x Bpl_SKF^(0,91) x StMt_SKF^(0,8) x (36 x Bpl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

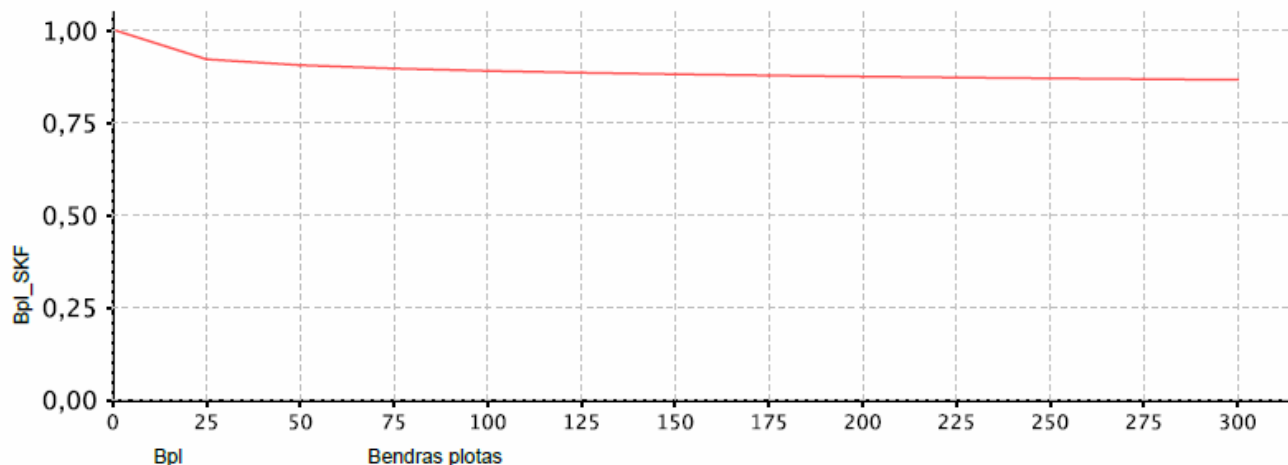


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.91	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.19	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

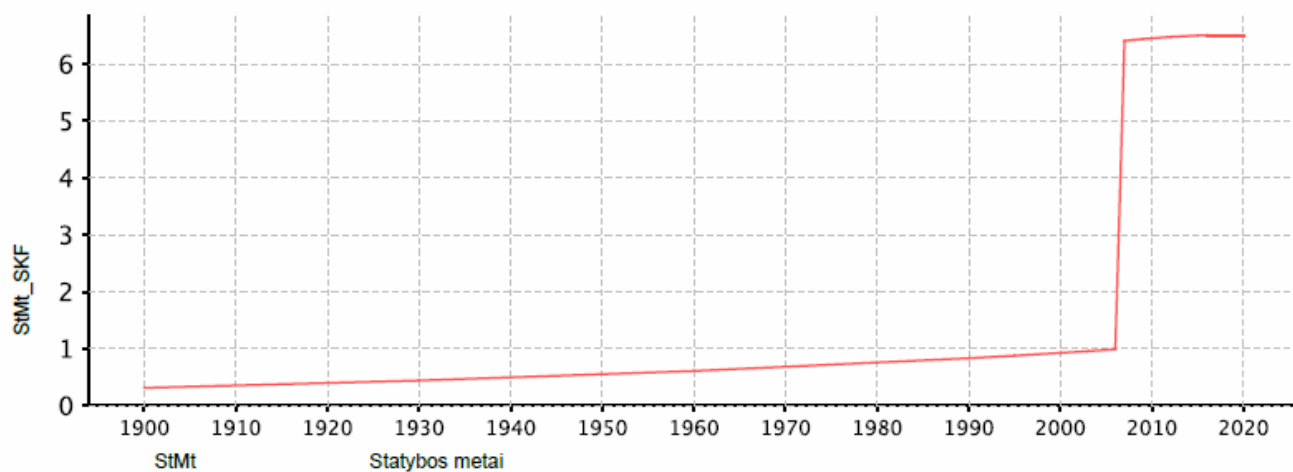
Bendras plotas	Bpl_SKF	0.91
----------------	---------	------



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

Pagalbinio ūkio patalpos

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

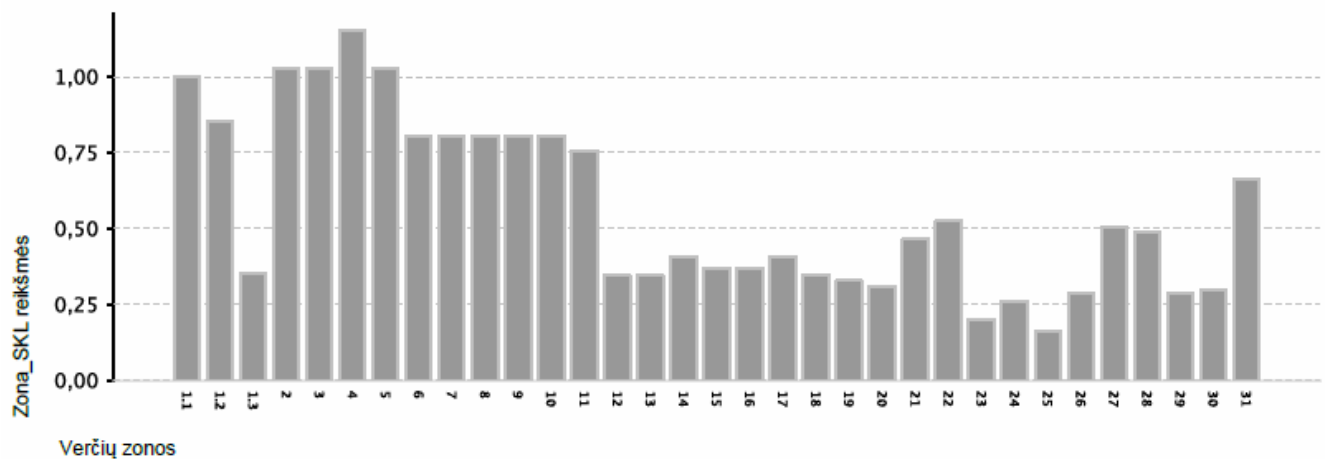


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13115. $Zona_SKL^{(1,023)} \times Sn_SKL^{(0,245)} \times (1,2)^{\check{S}l_BIN} \times (1,06)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,045)} \times StMt_SKF^{(0,998)} \times (166 \times Bpl_RKS - 41 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.245	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.869
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.869

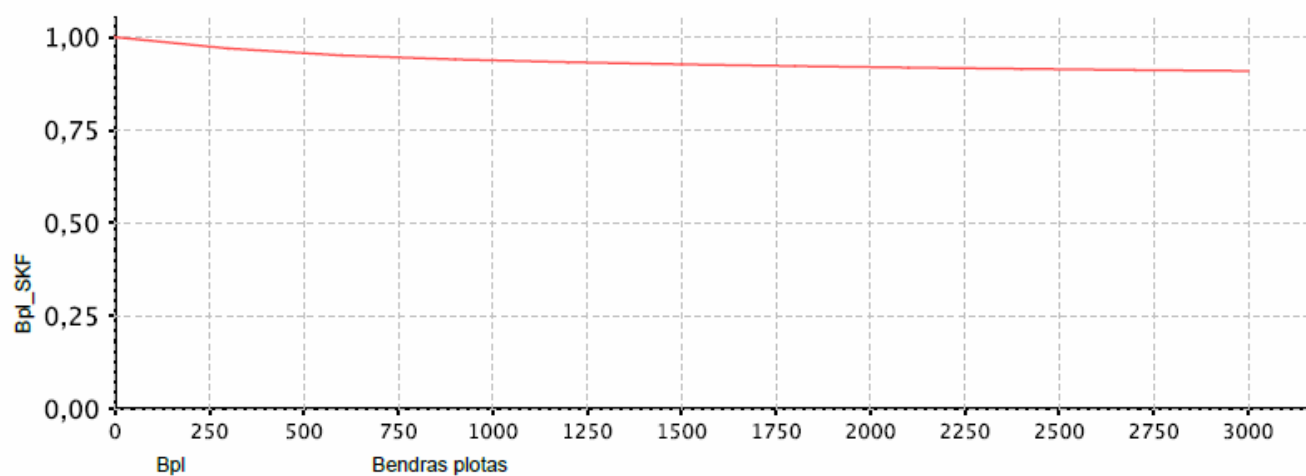
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.045	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

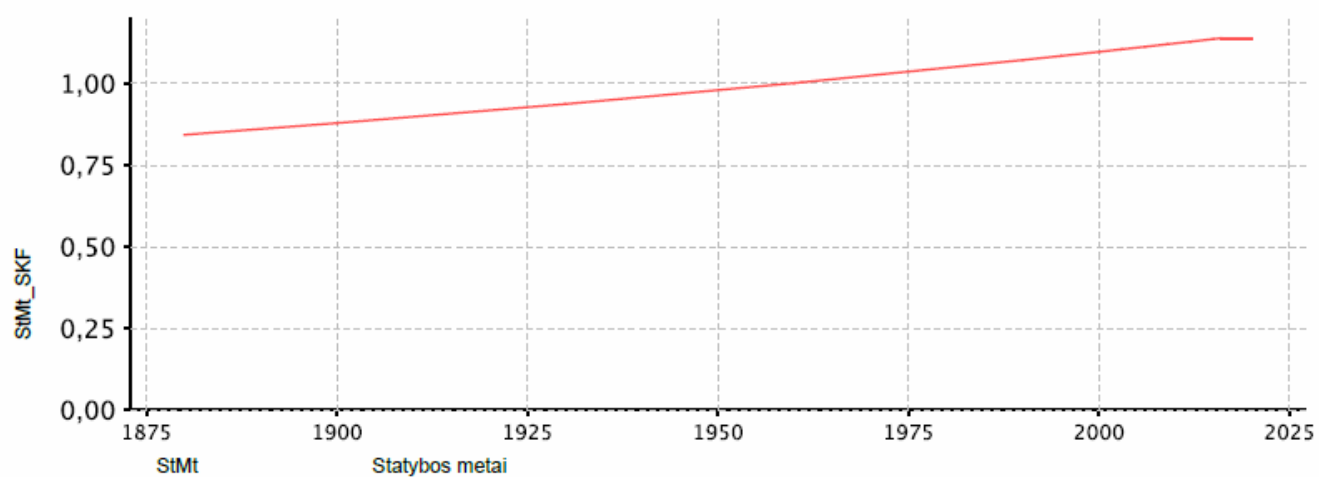
Poilsio ir sporto



Statybos metai

StMt_SKF

0.998

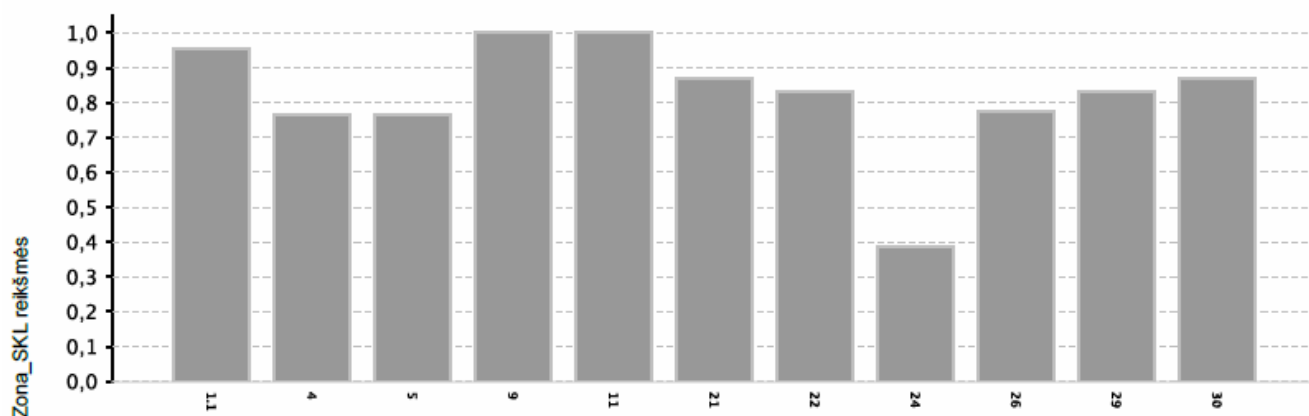


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13123. $Zona_SKL^{(0,879)} \times Sn_SKL^{(0,7)} \times \check{S}l_SKL^{(0,495)} \times (1,174)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(0,99)} \times (176 \times Bpl_RKS^{-44} \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.7	
Akmenbetonis	0.887	Asbestcementis su karkasu	0.739	Blokeliai	0.914
Gelžbetonio plokštės	0.887	Medis su karkasu	0.739	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.739	Monolitinis gelžbetonis	0.887	Plastikas su karkasu	0.739
Plytos	1.0	Rastai	0.786	Stiklas su karkasu	1.0

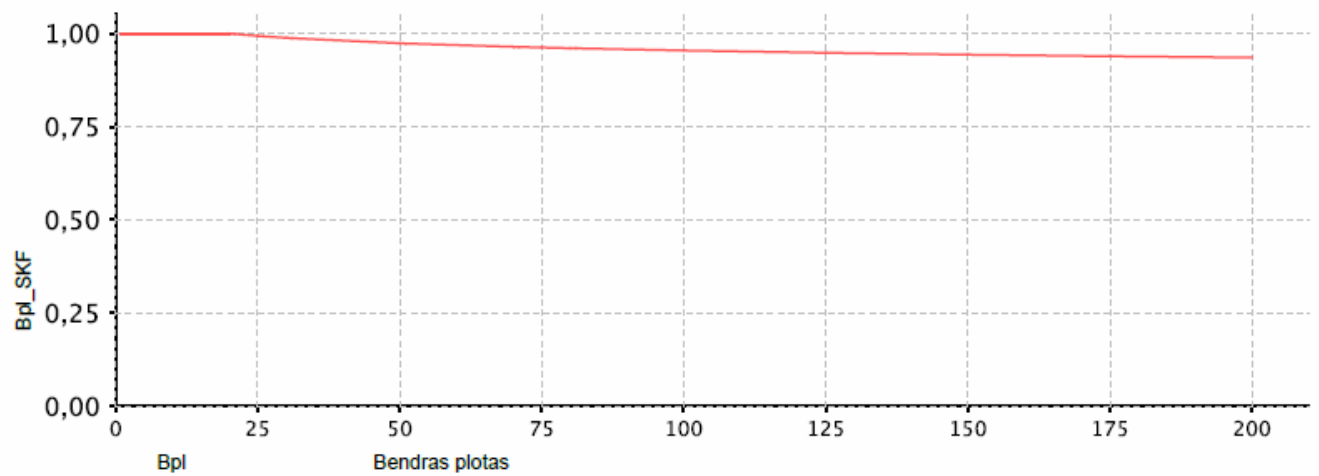
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.495	
Centrinis šildymas	1.248	Krosninis šildymas	1.077	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	1.248				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.174	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

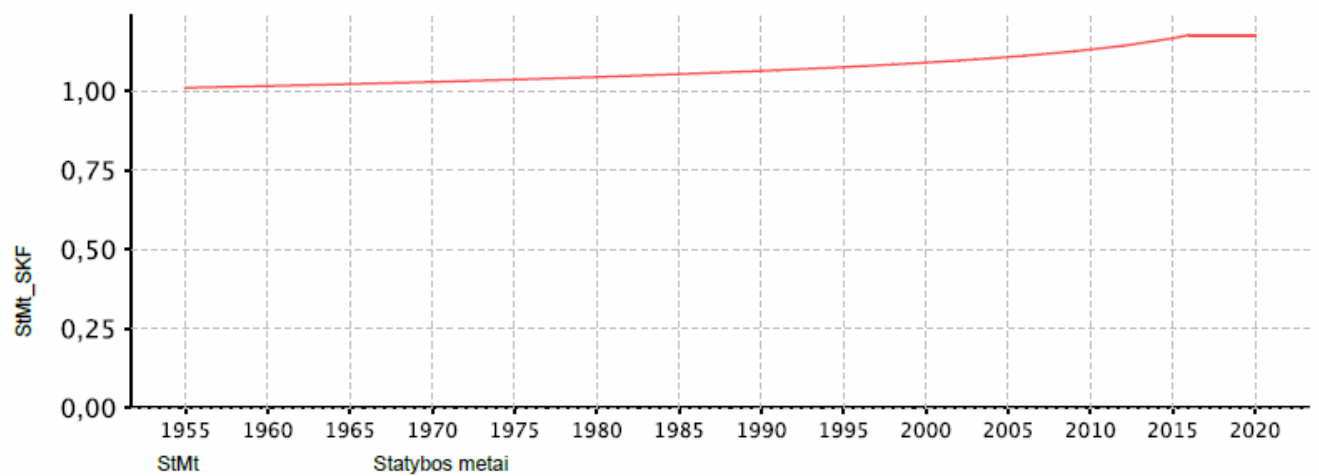
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Sodų pastatai



Statybos metai	StMt_SKF	0.99
----------------	----------	------

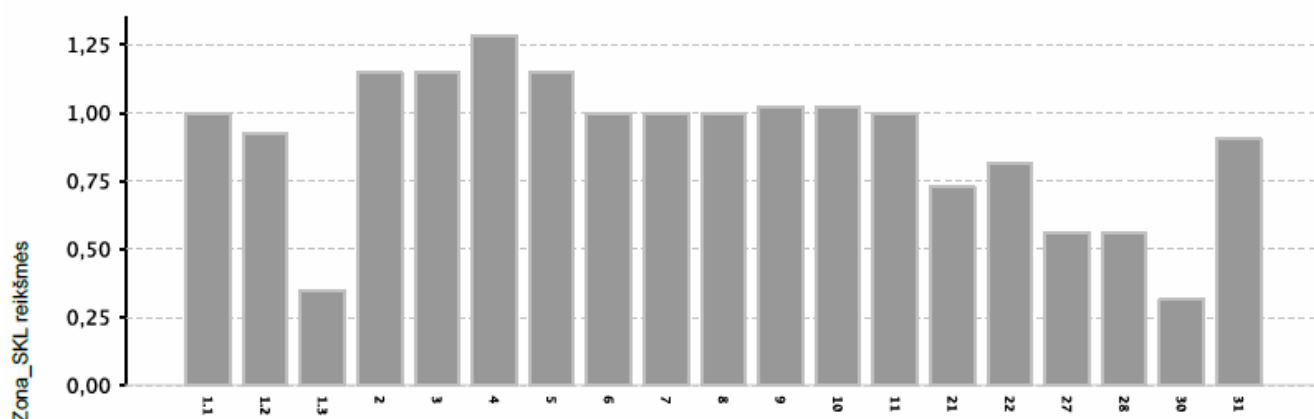


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13121. $Zona_SKL^{(0,9)} \times Sn_SKL^{(0,67)} \times Šl_SKL^{(0,663)} \times$
 $Duj_SKL^{(0,702)} \times Kanal_SKL^{(0,225)} \times (1,299)^{IsApd_BIN} \times$
 $Bpl_SKF^{(0,997)} \times StMt_SKF^{(0,867)} \times (201 \times Bpl_RKS - 50 \times PgNPl_RKS - 50 \times$
 $RūsPl_RKS - 50 \times GarPl_RKS))$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.67	
Akmenbetonis	0.883	Asbestcementis su karkasu	0.53	Blokeliai	0.948
Gelžbetonio plokštės	0.852	Medis su karkasu	0.53	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.53	Monolitinis gelžbetonis	0.883	Plastikas su karkasu	0.53
Plytos	1.0	Rąstai	0.665	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.663	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.928	Nėra	0.822
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Dujos		Pagrindas: Duj_SKL		Laipsnis: 0.702	
Gamtinės	1.182	Suskystintos	1.089	Nėra	1.0

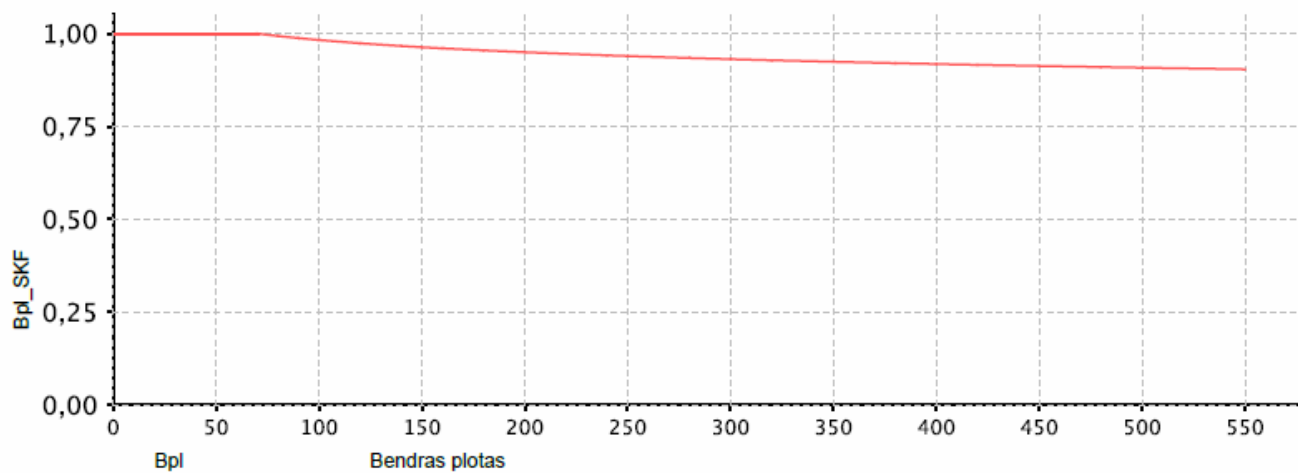
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.225	
Komunalinis nuotekų	1.25	Nėra	0.8	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.299	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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

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

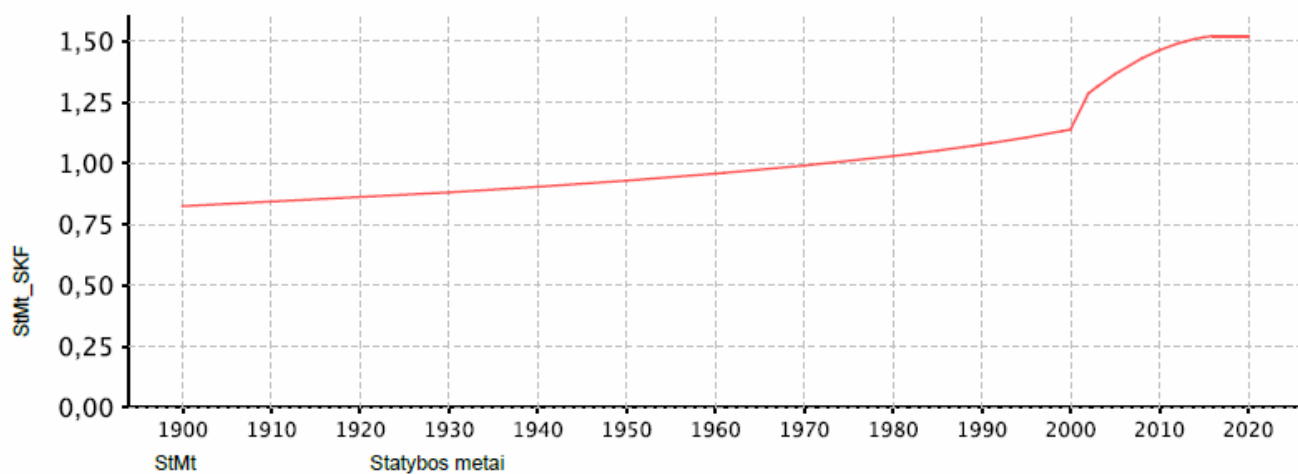
Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai

StMt_SKF

0.867

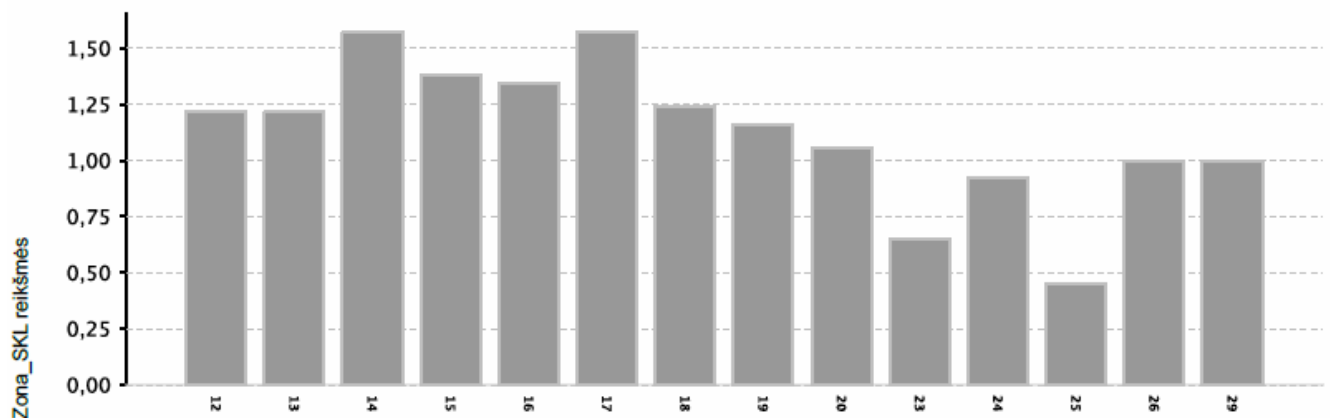


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13122. $Zona_SKL^{(0,759)} \times Sn_SKL^{(0,739)} \times Šl_SKL^{(0,605)} \times Duj_SKL^{(1,029)} \times Kanal_SKL^{(1,025)} \times (1,259)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,995)} \times StMt_SKF^{(0,995)} \times (59 \times Bpl_RKS - 15 \times PgNPI_RKS - 15 \times RūsPl_RKS - 15 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.739	
Akmenbetonis	0.852	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	0.884
Gelžbetonio plokštės	0.884	Medis su karkasu	0.731	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.884	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.829	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.605	
Centrinis šildymas	0.952	Krosninis šildymas	0.896	Nėra	0.827
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Dujos		Pagrindas: Duj_SKL		Laipsnis: 1.029	
Gamtinės	1.056	Suskystintos	1.056	Nėra	1.0

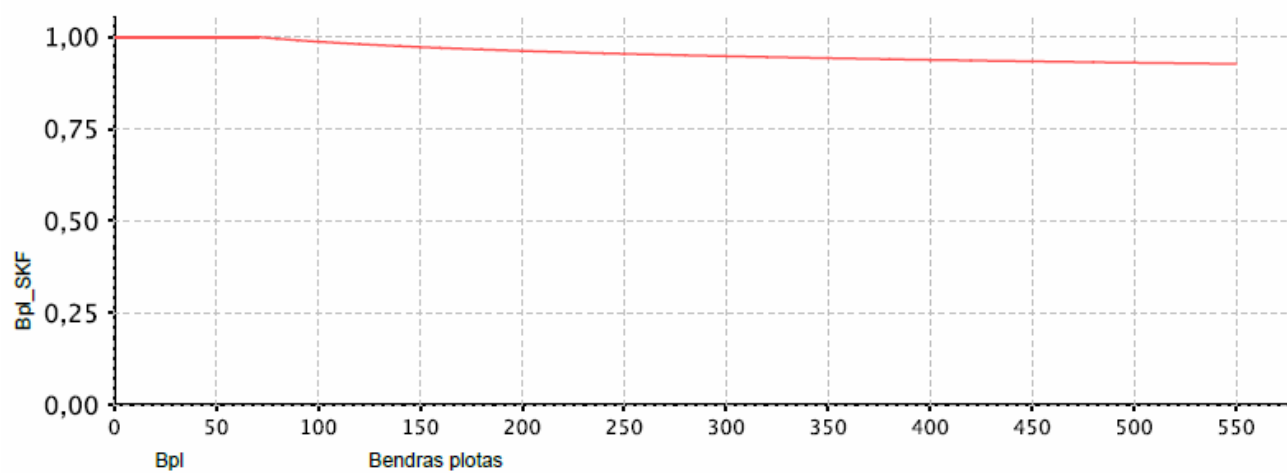
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.025	
Komunalinis nuotekų	1.069	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.069

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.259	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

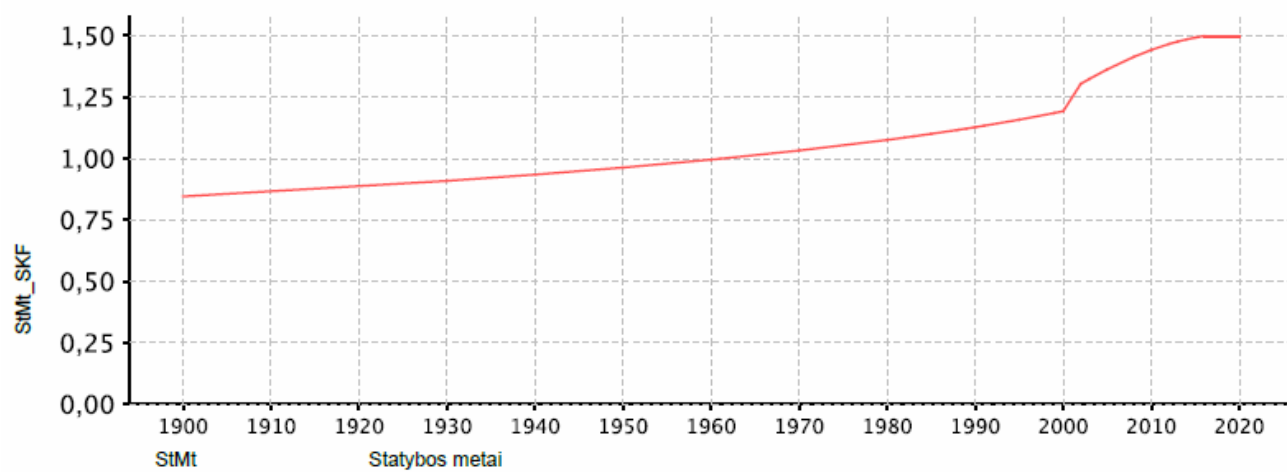
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.995	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai	StMt_SKF	0.995
----------------	----------	-------

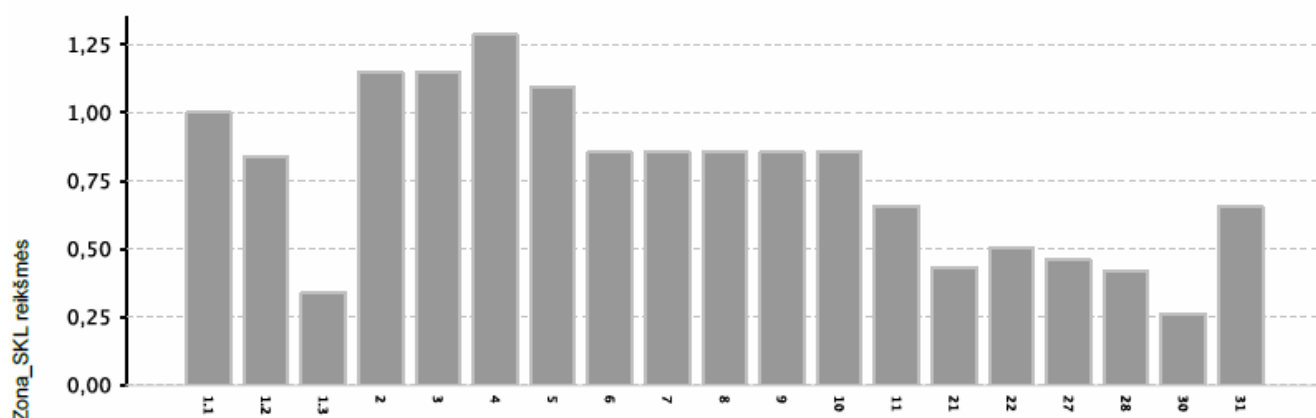


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13117. $Zona_SKL^{(0,843)} \times Pask_SKL^{(0,333)} \times Sn_SKL^{(0,773)} \times (1,1)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,005)} \times StMt_SKF^{(0,997)} \times (244 \times Bpl_RKS - 61 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.333	
Maitinimo	0.847	Paslaugų	0.847	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.847				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.773	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.56	Blokeliai	0.77
Gelžbetonio plokštės	0.77	Medis su karkasu	0.56	Metalas su karkasu	0.917
Molis	0.56	Monolitinis gelžbetonis	0.81	Plastikas su karkasu	0.56
Plytos	1.0	Rąstai	0.664	Stiklas su karkasu	0.917

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.1	
1-1	1.0				

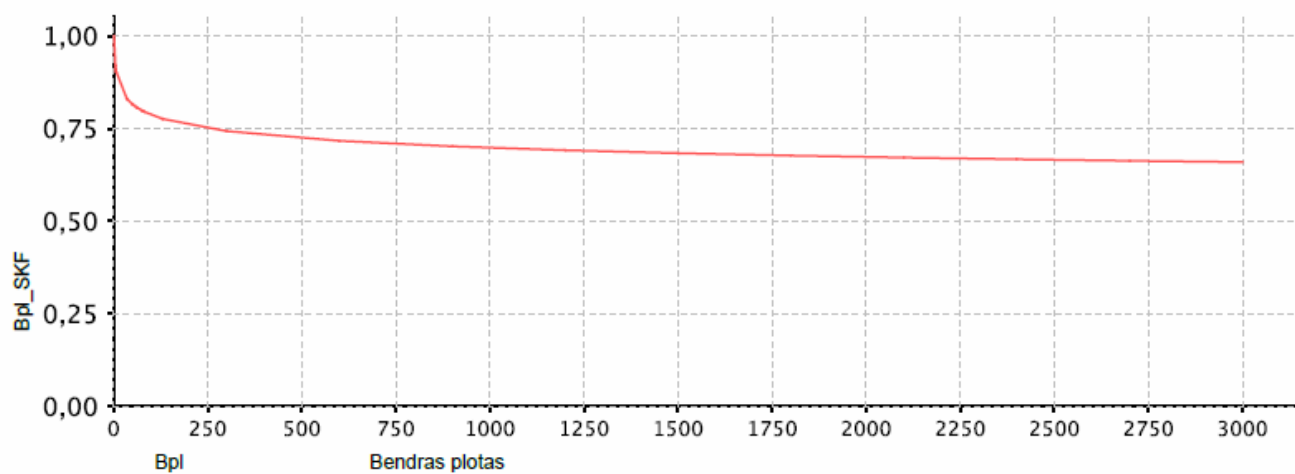
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.005	
----------------	--	---------	--	-------	--

VĮ Registrų centras

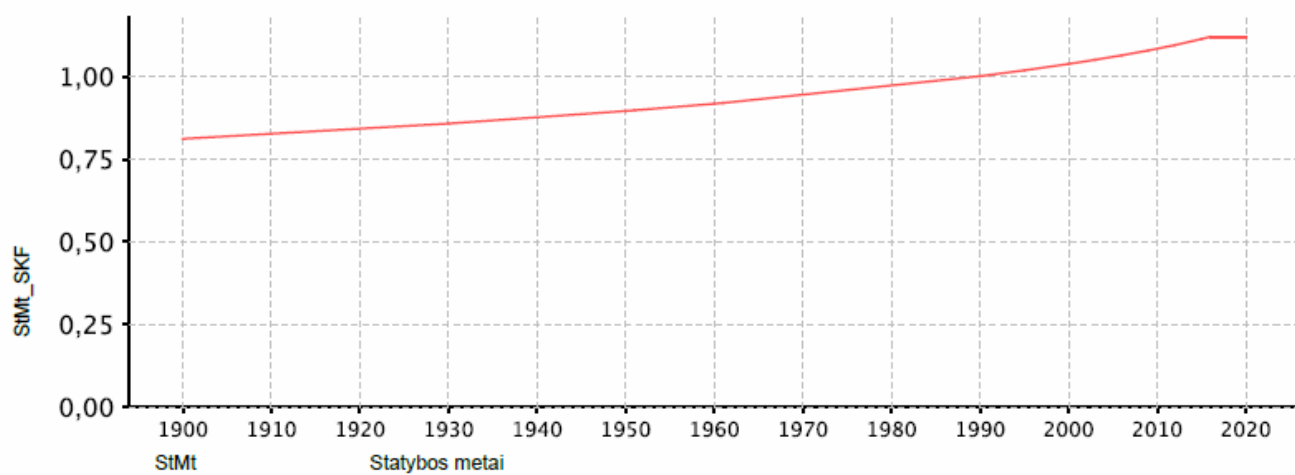
2016 m. masinis vertinimas

Šiaulių r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai	StMt_SKF	0.997
----------------	----------	-------

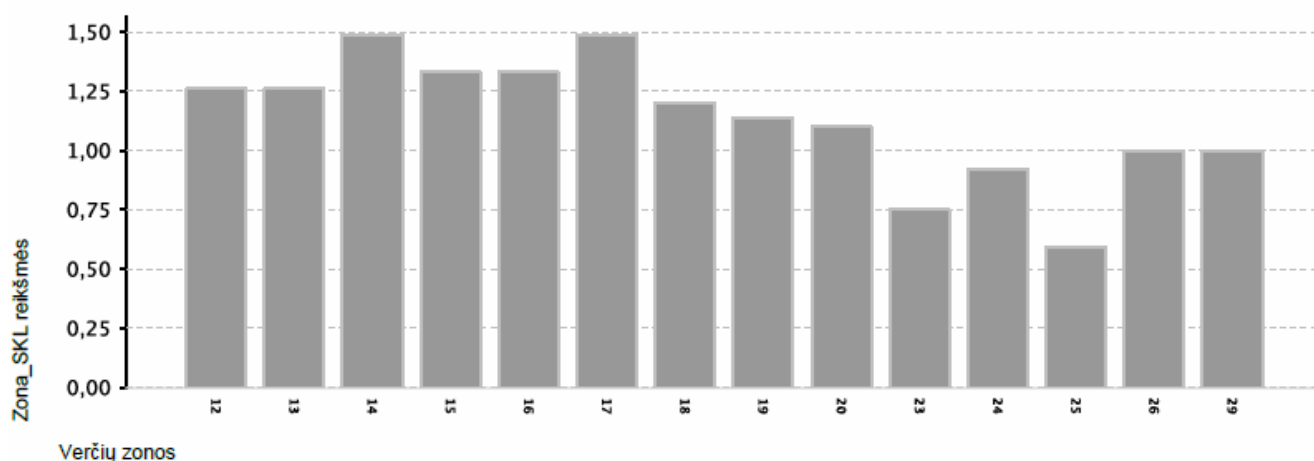


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Šiaulių r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13118. Zona_SKL^{^(1,0148)} x Pask_SKL^{^(1,399)} x Sn_SKL^{^(1,323)} x (1,1) ^ Auk11_BIN x Bpl_SKF^{^(1,005)} x StMt_SKF^{^(0,997)} x (70 x Bpl_RKS - 17 x PgPl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.399	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.9				

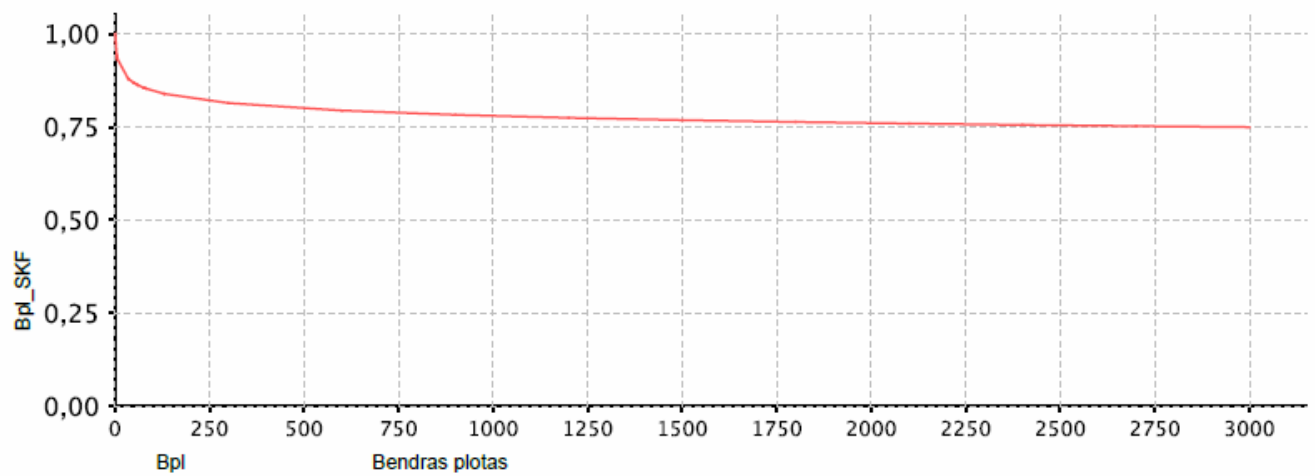
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.323	
Akmenbetonis	0.954	Asbestcementis su karkasu	0.705	Blokeliai	0.904
Gelžbetonio plokštės	0.953	Medis su karkasu	0.705	Metalas su karkasu	0.914
Molis	0.705	Monolitinis gelžbetonis	0.904	Plastikas su karkasu	0.705
Plytos	1.0	Rąstai	0.809	Stiklas su karkasu	0.914

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.1	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.005	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

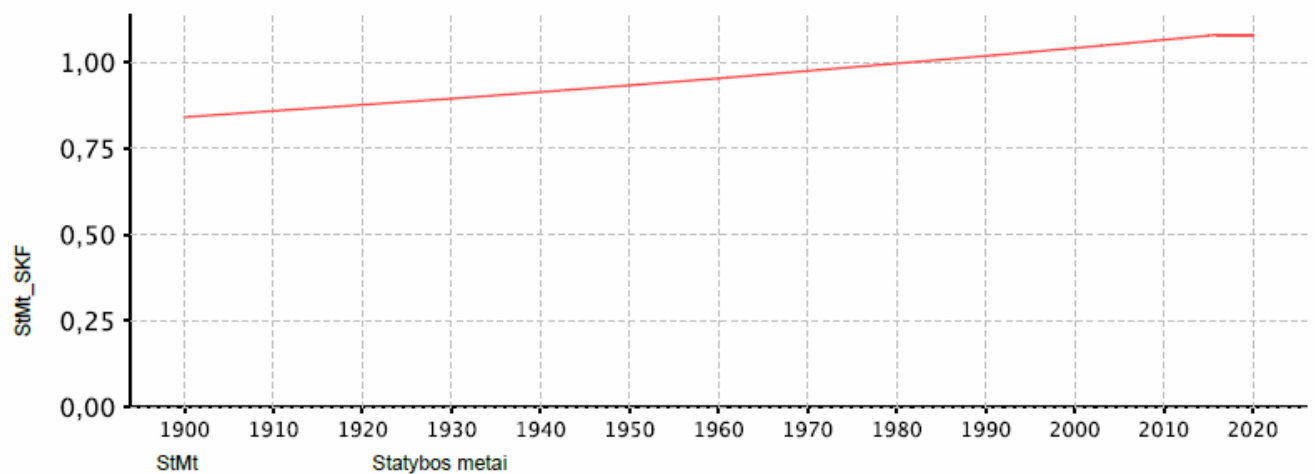
Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai

StMt_SKF

0.997



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Šiaulių r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

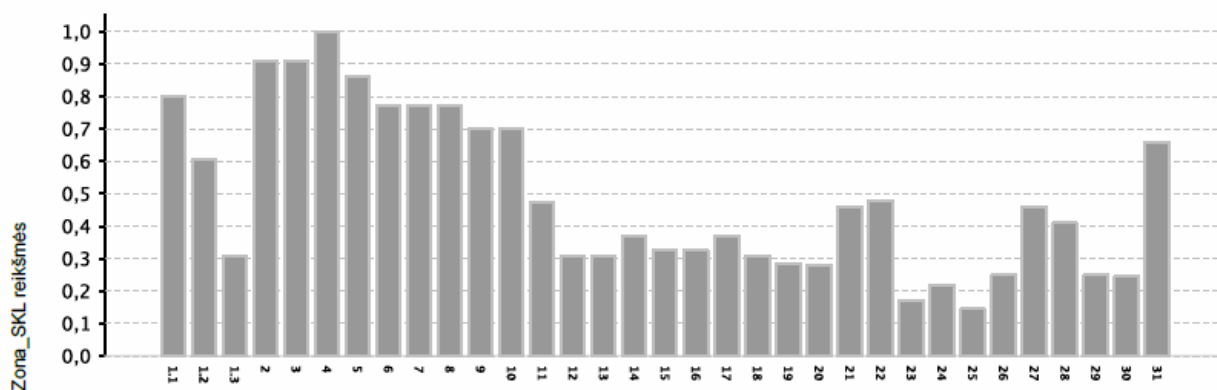
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6531. $Zona_SKL^{(0,922)} \times Pask_SKL^{(0,718)} \times Sn_SKL^{(0,679)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,09)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,002)} \times StMt_SKF^{(0,998)} \times 2,35$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

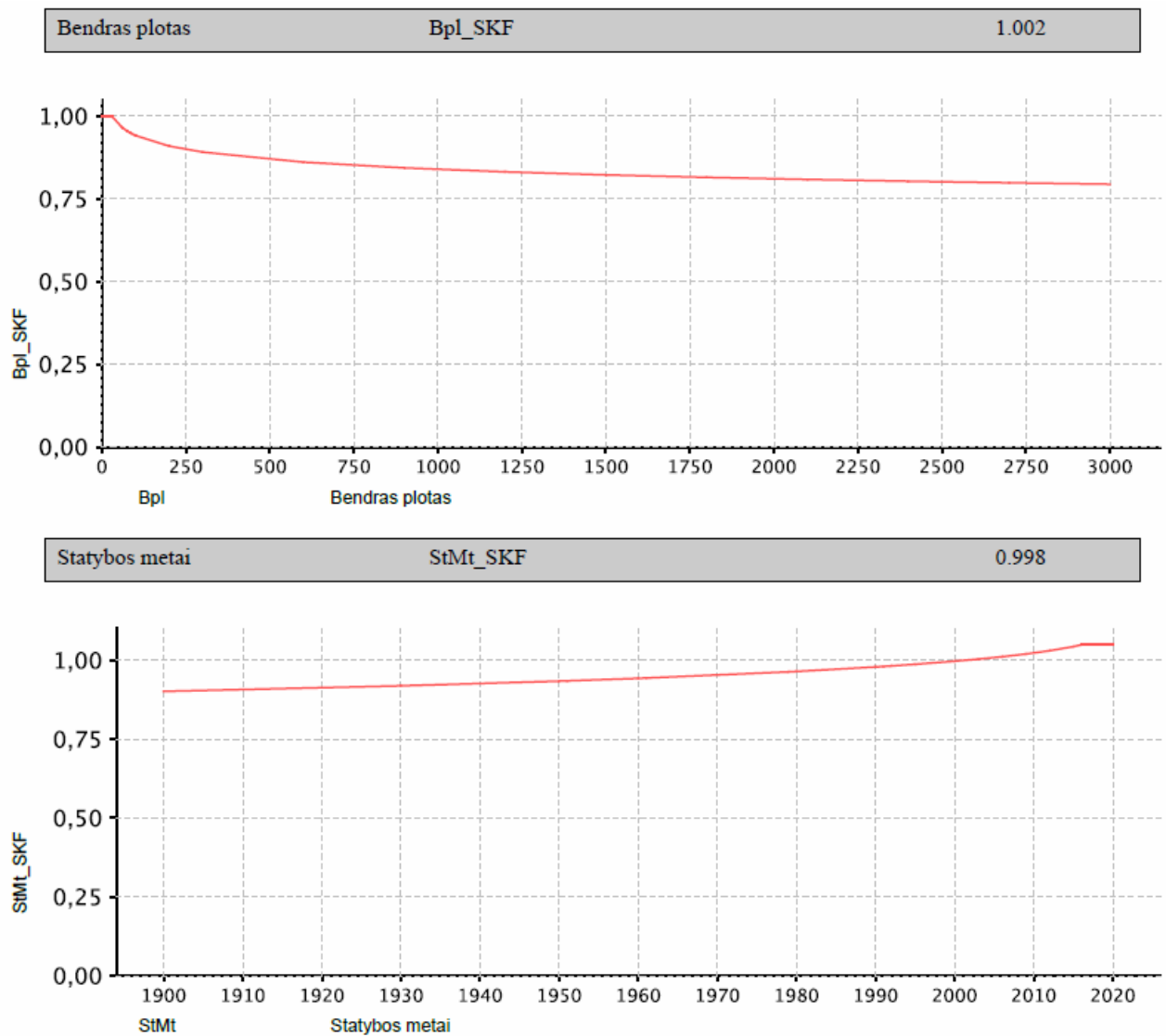
Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.718	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.86		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.679	
Akmenbetonis	0.874	Asbestcementis su karkasu	0.58	Blokeliai	0.874
Gelžbetonio plokštės	0.874	Medis su karkasu	0.58	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.64	Stiklas su karkasu	0.89

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1000-1990	0.0	1991-2011	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: 1.09	
1-1	1.0				



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	
45.1.1	10	45.1.2
45.4	10	45.5
45.9	10	45.10
45.14	12	45.15
45.19	12	45.20
45.24	12	45.25
45.29	12	45.30
45.1.3	10	45.2
45.6	10	45.7
45.11	10	45.12
45.16	12	45.17
45.21	12	45.22
45.26	12	45.27
45.31	12	45.28
45.3	10	45.8
45.13	10	45.18
45.18	12	45.23
45.23	12	45.28
45.28	12	45.31
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	

Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1							
r	Kapitalizavimo norma								
45.1.1	10	45.1.2	10	45.1.3	10	45.2	10	45.3	10
45.4	10	45.5	10	45.6	10	45.7	10	45.8	10
45.9	10	45.10	10	45.11	10	45.12	12	45.13	12
45.14	12	45.15	12	45.16	12	45.17	12	45.18	12
45.19	12	45.20	12	45.21	12	45.22	12	45.23	12
45.24	12	45.25	12	45.26	12	45.27	12	45.28	12
45.29	12	45.30	10	45.31	12				
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7							
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1							
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1							
Užim%	Užimtumo procentas	90							
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9							

Šiaulių r. 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

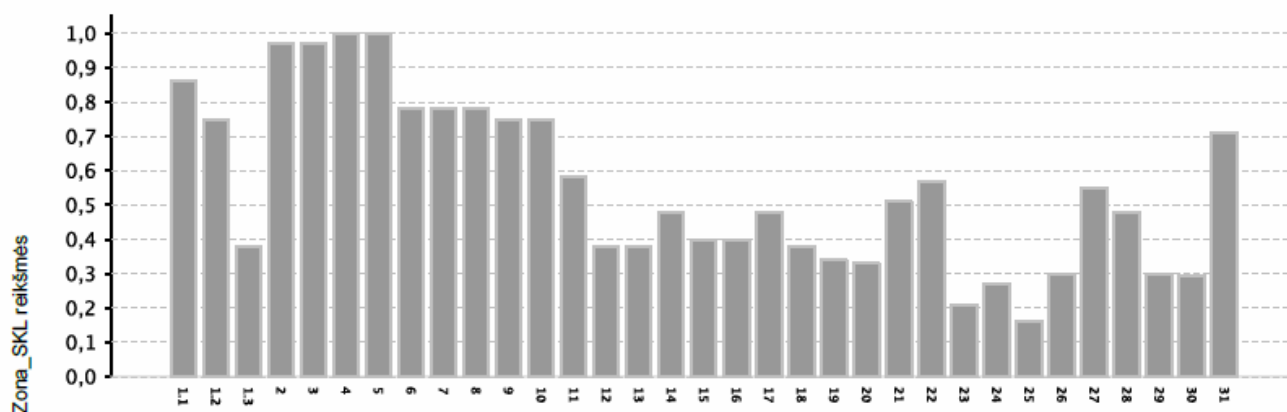
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6532. $Zona_SKL^{(0,924)} \times Pask_SKL^{(0,579)} \times Sn_SKL^{(0,751)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,1)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,009)} \times StMt_SKF^{(0,997)} \times 3,1$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.579	
Maitinimo	0.835	Paslaugų	0.835	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.835				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.751	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	0.84
Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.55
Plytos	1.0	Rąstai	0.64	Stiklas su karkasu	0.89

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1000-1990	0.0	1991-2011	1.0		

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.1	
1-1	1.0				

Drau%	Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r	Kapitalizavimo norma									
45.1.1	10	45.1.2	10	45.1.3	10	45.2	10	45.3	10	
45.4	9	45.5	10	45.6	10	45.7	10	45.8	10	
45.9	10	45.10	10	45.11	10	45.12	12	45.13	12	
45.14	12	45.15	12	45.16	12	45.17	12	45.18	12	
45.19	12	45.20	12	45.21	12	45.22	12	45.23	12	
45.24	12	45.25	12	45.26	12	45.27	12	45.28	12	
45.29	12	45.30	10	45.31	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas						0,7			
Remo%	Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas						1			
Užim%	Užimtumo procentas						90			
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas						0,9			
Paskirtis:	Prekybos									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r	Kapitalizavimo norma									
45.1.1	10	45.1.2	10	45.1.3	10	45.2	10	45.3	10	
45.4	9	45.5	10	45.6	10	45.7	10	45.8	10	
45.9	10	45.10	10	45.11	10	45.12	12	45.13	12	
45.14	12	45.15	12	45.16	12	45.17	12	45.18	12	
45.19	12	45.20	12	45.21	12	45.22	12	45.23	12	
45.24	12	45.25	12	45.26	12	45.27	12	45.28	12	
45.29	12	45.30	10	45.31	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas						0,7			
Remo%	Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas						1			
Užim%	Užimtumo procentas						90			
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas						0,9			
Paskirtis:	Viešbučių									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r	Kapitalizavimo norma									
45.1.1	10	45.1.2	10	45.1.3	10	45.2	10	45.3	10	
45.4	9	45.5	10	45.6	10	45.7	10	45.8	10	
45.9	10	45.10	10	45.11	10	45.12	12	45.13	12	
45.14	12	45.15	12	45.16	12	45.17	12	45.18	12	
45.19	12	45.20	12	45.21	12	45.22	12	45.23	12	
45.24	12	45.25	12	45.26	12	45.27	12	45.28	12	
45.29	12	45.30	10	45.31	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas						0,7			
Remo%	Remonto išlaidų procentas						1			
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas						1			

Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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



ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS
DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFO NUSTATYMO
2015 METAMS**

2014 m. gegužės 15 d. Nr. T-104
Šiauliai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, 4 dalimi, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 1 ir 2 dalimis, Šiaulių rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Nustatyti 2015 m. nekilnojamojo turto mokesčio tarifus Šiaulių rajono savivaldybės teritorijoje:

1.1. 0,7 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės juridiniams ir fiziniams asmenims;

1.2. 2,0 proc. nekilnojamojo turto vertės juridinių ir fizinių asmenų statiniams ir patalpoms, kurie naudojami ne pagal paskirtį arba yra neprižiūrimi.

2. Patvirtinti naudojamų ne pagal paskirtį arba neprižiūrinų statinių ar patalpų nustatymo, sąrašo sudarymo ir keitimo tvarkos aprašą (pridedama).

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

Savivaldybės meras

Algimantas Gaubas

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

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

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

Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Direktorius



Valdemaras Makarevičius

Kadastro duomenų tvarkymo 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 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

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

Vigita Nainienė

VI Registrų centro Šiaulių filialo direktorius

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

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

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

Jurgita Kavaliauskienė

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

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, VĮ Registrų centro Šiaulių filialas 2015-09-14 paprašė Šiaulių rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Šiaulių rajono savivaldybės administracija 2015-09-25 raštu Nr. S-1873(320) pranešė, kad nekilnojamojo turto (statinių) masiniam vertinimui pasiūlymų ir pastabų neturi.

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

Direktorius



Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto registro ir kadastro 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 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

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

Vigita Nainienė

Valstybės įmonės Registrų centro Šiaulių filialas	
GAUTA	
Nr. (8.4.3) ŠG-1744	
20 15 m. 08 mėn. 29 d.	



ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Vilniaus g. 263, 76337 Šiauliai,
tel.: (8 41) 59 66 42/55, faks. (8 41) 52 38 86, el. p. priimamasis@siauliuraj.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188726051

VĮ Registrų centro Šiaulių filialui

2015-09-10 Nr. 1-1873(320)
I 2015-09-14 Nr. (8.4.2.) Šs-106

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Jūsų atliktam žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masiniam vertinimui pasiūlymų, pastabų neturime.

Administracijos direktorius

Gipoldas Karklelis

Algirdas Baikauskas, tel. (8-41) 59 66 69, el. p. algirdas.baikauskas@siauliuraj.lt

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



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

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

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

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

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

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

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_dėl masinio vertinimo_2015 11 05

Biudžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650