



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
TAURAGĖS FILIALAS**

Vinco Kudirkos g.18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: Jūros g. 3, LT-72212 Tauragė, tel.(8 446) 6 23 00, faks. (8 446) 6 23 01, el. p. Taurage@registrucentras.lt
filialo kodas 179204613.

**TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO
ATASKAITA
Nr. ST/2015-77-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Tauragės 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 Tauragės filialas (įm. k. 179204613)
Turto vertintojai	Zenona Gedminaitė Albinas Olendras

Tauragė, 2015

Ataskaitos lapų skaičius – 90, iš jų priedai – 36

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	8
1.7. Ataskaitos surašymo data	8
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai	8
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	8
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	8
2.1.1. Gyventojų skaičius	9
2.1.2. Gyventojų migracija	10
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	11
2.1.4. Įmonės	11
2.1.5. Nedarbo lygis	12
2.1.6. Investicijos	12
2.2. Statinių statistiniai duomenys	13
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	16
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	17
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	19
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	19
4.2. Laiko pataisa	23
4.3. Vietos įtakos įvertinimas	24
4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	24
4.3.2. Zonų aprašymas	25
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	25
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	28
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	28
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	30
4.4.3. Rinkos modeliavimas	30
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	31
4.5. Statybos metų įtaka	31
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	31
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	31
5.1.1. Rinkos duomenų patikra	33
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	33
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	34
5.1.4. Tauragės r. savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	35
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas	35
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas	36
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas	38
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	40
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	42
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtinai duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	42
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	43

7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	44
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	46
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	46
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys.	47
8.BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	51
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	52
10. PRIEDAI	54
1. Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis.....	55
2.Tauragės miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema	56
3.Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema.....	57
4.Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	58
5.Vertinimo modeliai pajamų metodu	80
6. Tauragės rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	86
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	87
8.Tauragės rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	88
9.Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.....	89
10.Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pastabos “Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų“	90

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

patvirtinamos kaip mokestinės vertės. 2005 m. nustatytos vertės nuo 2006 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2006-2010 metais. 2010 metais nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos 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 naudojamasi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Tauragės filialo, kodas 124110246, Jūros g. 3, LT - 72212, Tauragė, tel. (8 446) 62300, faks. (8 446) 62301, el. p. taurage@registrucentras.lt, - turto vertintojai:

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

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

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

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

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

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

Lidija Zavrakova, 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 masiniam 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 vyriausioji specialistė (iki 2015-06-08);

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

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

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

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

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

	teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357		
9.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013-08-01	2014-01-01
10.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285	2014-08-01	2015-01-01

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

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

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;

John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV.

Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;

Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;

Anders Muller, Nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;

Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;

Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;

Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV;

1.6. Vertinimo data

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

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

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

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

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Tauragės rajono savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje (2.1.1 pav.), vakaruose ribojasi su Šilutės, pietvakariuose – su Pagėgių, šiaurėje – su Šilalės, pietryčiuose – su Jurbarko, rytuose – su Kelmės ir Raseinių rajonų savivaldybėmis. Tauragės rajono savivaldybės ir Tauragės apskrities centras - Tauragės miestas. Tai miestas, esantis prie kelio Ryga – Šiauliai - Sovetskai-Kaliningradas. Rytinėje rajono dalyje nedidelę teritorijos dalį kerta magistralė Vilnius - Klaipėda. Geležinkelis Tauragę jungia su Šiauliais, Radviliškiu, Klaipėda ir Sovetsku

(Kaliningrado sr.). Per Tauragės rajono teritoriją eina krašto keliai 164, 147, 199. Per rajoną teka upė Jūra su savo intakais - Šešuviu, Ežeruona, Šunija, Akmena ir daugelis kitų jų intakų. Rajone yra 10 nedidelių ežerų, 5 tvenkiniai. Rajone yra kelios nemažos pelkės – Plynoji, Artoji, Laukėsa, Leoniškės plynoji. Rajono miškingumas 31,7 procento. Auga daugiausia eglynai, yra mišriųjų miškų, beržynų, drebulynų.



2.1.1. pav. Tauragės rajono sav. geografinė vieta žemėlapyje (pažymėta rausva spalva)¹

Tauragės rajono savivaldybės teritorijos plotas 117,9 tūkst. ha, t. y. 26,76 proc. Tauragės apskrities teritorijos². Savivaldybėje yra 2 miestai – Tauragė ir Skaudvilė, 4 miesteliai: Batakliai, Gaurė, Pagramantis, Žygaičiai ir 320 kaimų. Rajonas suskirstytas į 8 seniūnijas: Batakių, Gaurės, Lauksargių, Mažonų, Skaudvilės, Tauragės, Tauragės miesto ir Žygaičių. Rajone įkurta 19 bendruomenių.

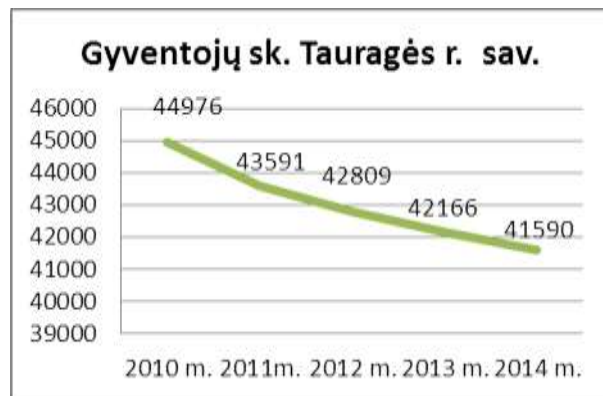
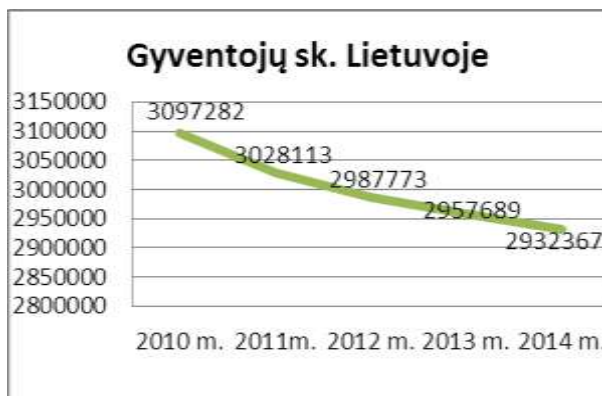
2.1.1. Gyventojų skaičius

Tauragės rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais, o Tauragės rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 7,53 proc³.

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

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

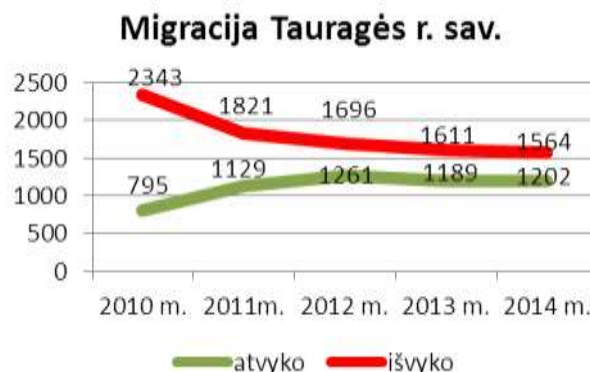
³ Lietuvos statistikos departamentas. <http://www.stat.gov.lt/lt/>



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius

Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Tauragės apskrityje per metų laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 0,85 ir 1,37 proc. Tauragės mieste metų pradžioje gyvena apie 23,31 tūkst. gyventojų, kurie sudaro apie 56 proc. rajono savivaldybės gyventojų. Skaudvilės mieste - 1560 gyventojų. Iš viso savivaldybėje gyvena 41,59 tūkst. gyventojų, iš jų: mieste – 24,87 tūkst., kaimiškoje savivaldybės dalyje gyvena – 16,72 tūkst. gyventojų. Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Tauragės rajone 2014 m. metų pradžia sudarė 25629, o 2015 m. jų buvo 25426.

2.1.2. Gyventojų migracija



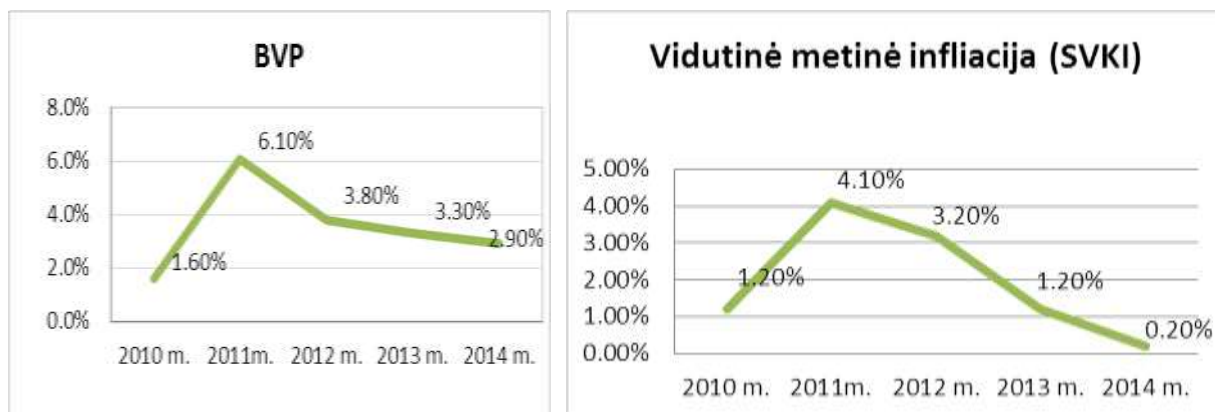
2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija⁴

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičius neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniais šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55 009, o jau 2014 - 85 709 žmonės. Panašiai kaip ir visoje Lietuvoje, tokia pat migracijos banga vyko ir Tauragės r. savivaldybėje, kur 2010 ir 2011 emigrantų skaičius siekė 2343 ir 1821. Nuo 2012 metais gyventojų migracija šiek tiek sumažėjo ir kasmet vis daugėja imigruojančių. Daugiausia išvyksta darbingo amžiaus žmonės, 2014 m. pradžia buvo registruoti 25629 darbingo amžiaus gyventojai, o 2015 m. sausio 1 d. sumažėjo iki 25426 dirbančiųjų. Tauragės apskrityje veikiančiose įmonėse 2015 metų pradžia dirbo 16780 darbuotojų.

⁴ Ibid

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

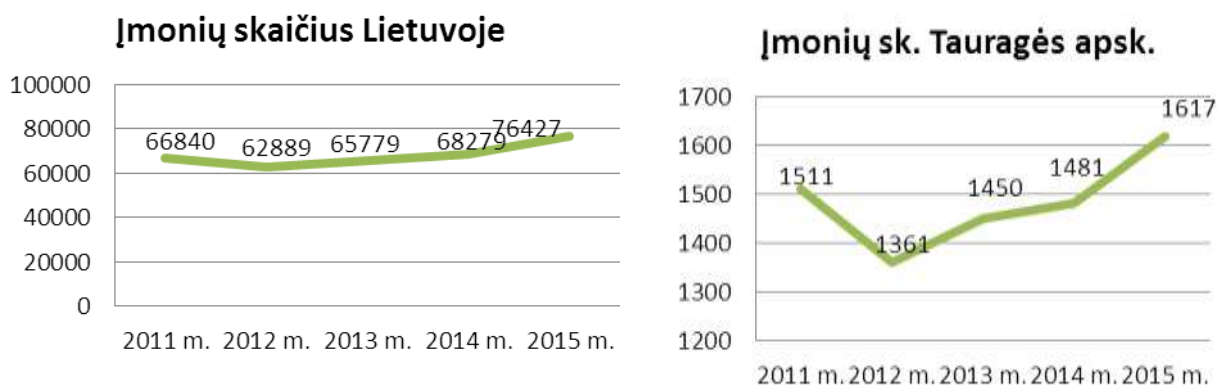
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 proc. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominę smūgį. Lietuvos Statistikos departamento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



2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 m. užfiksuota 0,2 proc. vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1 proc.⁵

2.1.4. Įmonės



2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros. Tauragės apskrityje veikiančių įmonių skaičius kasmet didėja nuo 2012 m. 2013 m buvo 1450, 2014 m. – 1481, o 2015 m. pradžiai - 1617⁶.

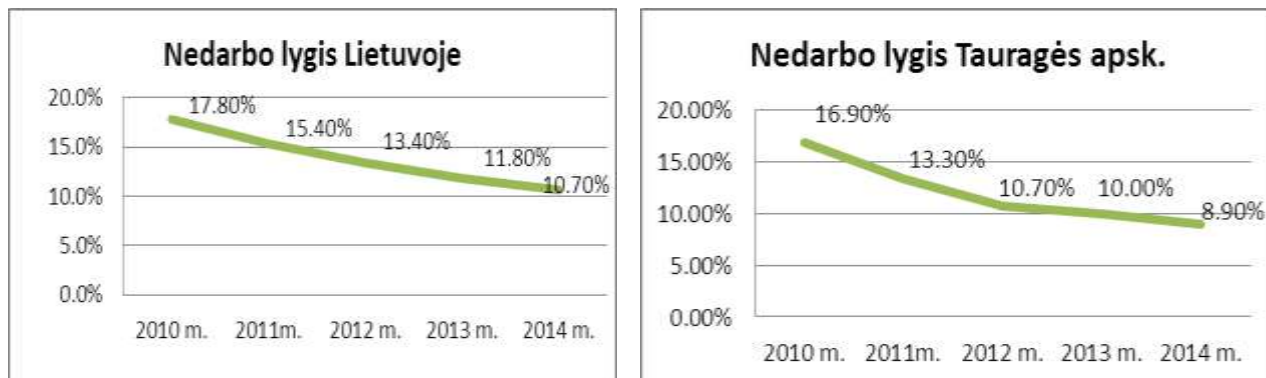
2010 – 2014 m. veikiančių ūkio subjektų skaičius Tauragės rajono savivaldybėje išaugo. 2014 m. pradžioje rajone veikė 989 ūkio subjektai. Didžioji jų dalis (576) buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 0-6 darbuotojai. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 50, buvo 58. Pagal statistiką Tauragės apskrityje įmonių, kur dirba daugiausiai 532 dirbančiųjų yra tik 1.

⁵ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

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

Daugumos rajone veikiančių ūkio subjektų metinės pajamos yra nedidelės: 236 subjektų metinės pajamos neviršijo 5792 Eur, o 146 įmonių pajamos sudarė 72376 Eur per metus. Savivaldybėje 2014 m. pradžioje veikė 419 ūkio subjektų, kurių metinės pajamos buvo didesnės nei 289620 Eur.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁷

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 proc. per penkerius metus jis nukrito iki 10,7 proc. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės.

Tauragės apskrityje nedarbo lygis nuo 16,9 proc. nukrito iki 8,90 proc. Jis buvo žemesnis nei šalyje ir dabar toks išliko. Regione didžioji dauguma bedarbių neturėjo pakankamos profesinės kvalifikacijos įsitvirtinti šiuolaikinėje darbo rinkoje, daugiau nedirbančiųjų sudaro moterys. Statistikos departamento duomenims, Tauragės apskrityje užimtųjų (dirbančių) kasmet mažėja. Tauragės apskrityje 2012 buvo užimta 44,5 tūkst., 2013 m. užimta 41,2 tūkst., 2014 m. buvo užimta 40,3 tūkst. gyventojų, iš jų: žemės ūkyje - 12,0 tūkst., pramonėje 5,4, statyboje – 2,9 ir paslaugų sferoje - 20,0 tūkst. gyventojų.

2.1.6. Investicijos

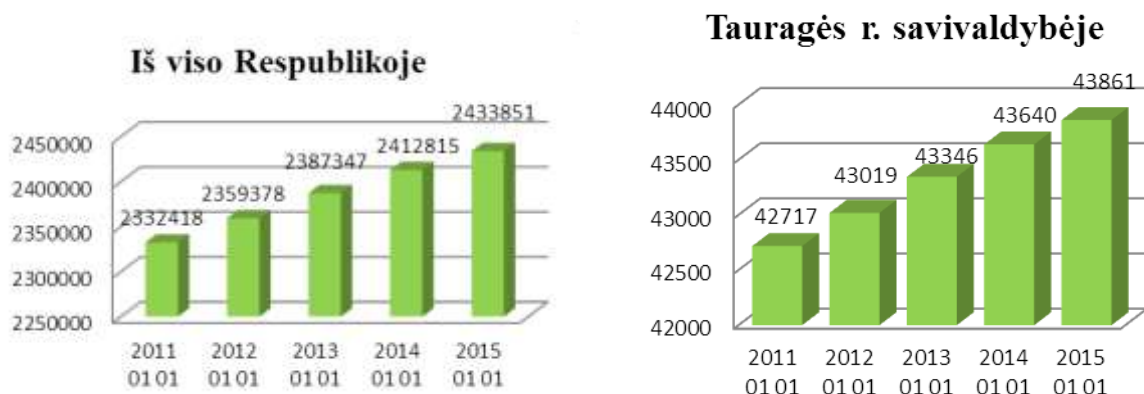
Investuotojų pritraukimas išlieka svarbus uždavinys Tauragės rajono savivaldybei. 2007 -2014 metų investicinių projektų sąrašė buvo 36 objektai⁸. Paskutiniaisiais metais įgyvendinta 11 svarbių projektų. Paminėtini: Tauragės miesto Vytauto stadiono rekonstrukcija, Tauragės autobusų stoties rekonstrukcija ir aplinkos sutvarkymas, įgyvendintas Tauragės miesto centrinės dalies viešųjų pastatų fasadų ir viešųjų erdvių sutvarkymo I etapas, dabar vykdomas II ir III etapų projektai. Urbanistinė teritorinė plėtra Tauragės rajone vyksta nepertraukiamai ir yra susijusi su besikeičiančiomis ekonominėmis ir socialinėmis sąlygomis, nes didėja gyventojų pragyvenimo lygis, sparčiai auga individualių automobilių skaičius. Didėjantis automobilių skaičius reikalauja vis daugiau automobilių stovėjimo vietų. Ypatingai jų trūksta daugiabučių namų rajonuose. Kompleksiškai sutvarkius ir atnaujinus viešąsias erdves, būtų sukurti traukos centrai, pagerinantys gyvenimo kokybę ir sudarantys sąlygas plėtoti su gyventojų poreikių tenkinimu susijusį paslaugų verslą. Nesudarytos sąlygos patenkinti gyventojų rekreacinius poreikius, taip pat neišnaudotos teritorijos, kuriose galėtų įsikurti įmonės, galinčios teikti paslaugas, susijusias su gyventojų poilsio ir sporto reikmėmis. 244,93 ha, arba 17,42 procento, Tauragės miesto teritorijos užima pramoninės paskirties teritorijos (taip pat teritorijos, kurias regeneravus galėtų būti plėtojama pramonė ir verslas). Yra apie 14,8 ha nenaudojamų ir neturinčių pagrindinių komunikacijų pramoninės paskirties teritorijų. Apie 10 ha užima buvęs karinis miestelis, kuriame galėtų būti sukurta tinkama

⁷ Oficialiosios statistikos portalas. <http://osp.stat.gov.lt/>

⁸ Tauragės rajono savivaldybė [interaktyvus]. Tauragė, 2015 [žiūrėta 2015-08-01]. Prieiga per internetą: <http://www.taurage.lt/index.php?3460342259>

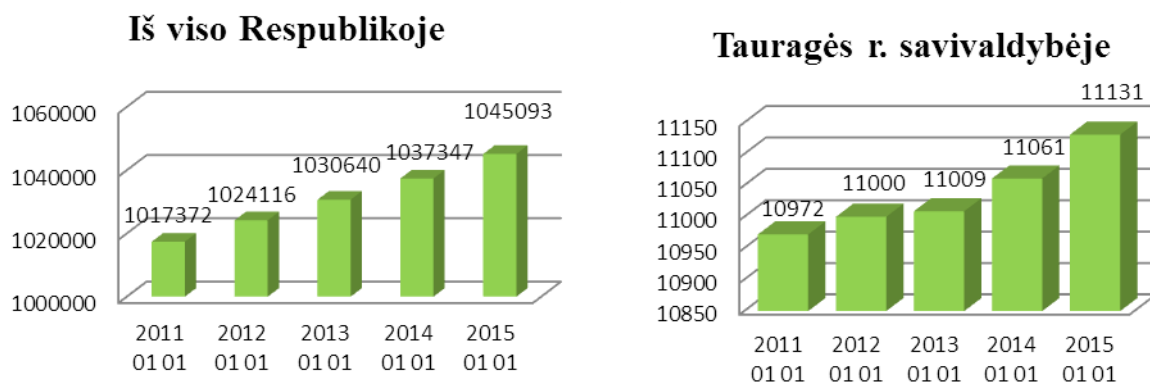
verslo ir pramonės plėtrai infrastruktūra. Gautos valstybės kapitalo investicijos 2014 m. buvo panaudotos Žalgirių gimnazijos stadiono atnaujinimui, „Šaltinio“ ir „Aušros“ progimnazijų pastato rekonstravimui, avarinės būklės liftų keitimas ir ligoninės kai kurių skyrių remontas ir kt., kai kurie darbai tęsiami ir šiemet.

2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika⁹

Registų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 0,87 proc. didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 1,19 proc. Tauragės rajono savivaldybėje paskutinius penkerius metus įregistruotų statinių skaičius pastoviai auga. 2015 metų sausio 1 d. įregistruotų statinių skaičius 0,50 proc. didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais, kai pokytis - 0,67 proc. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 0,75 proc.

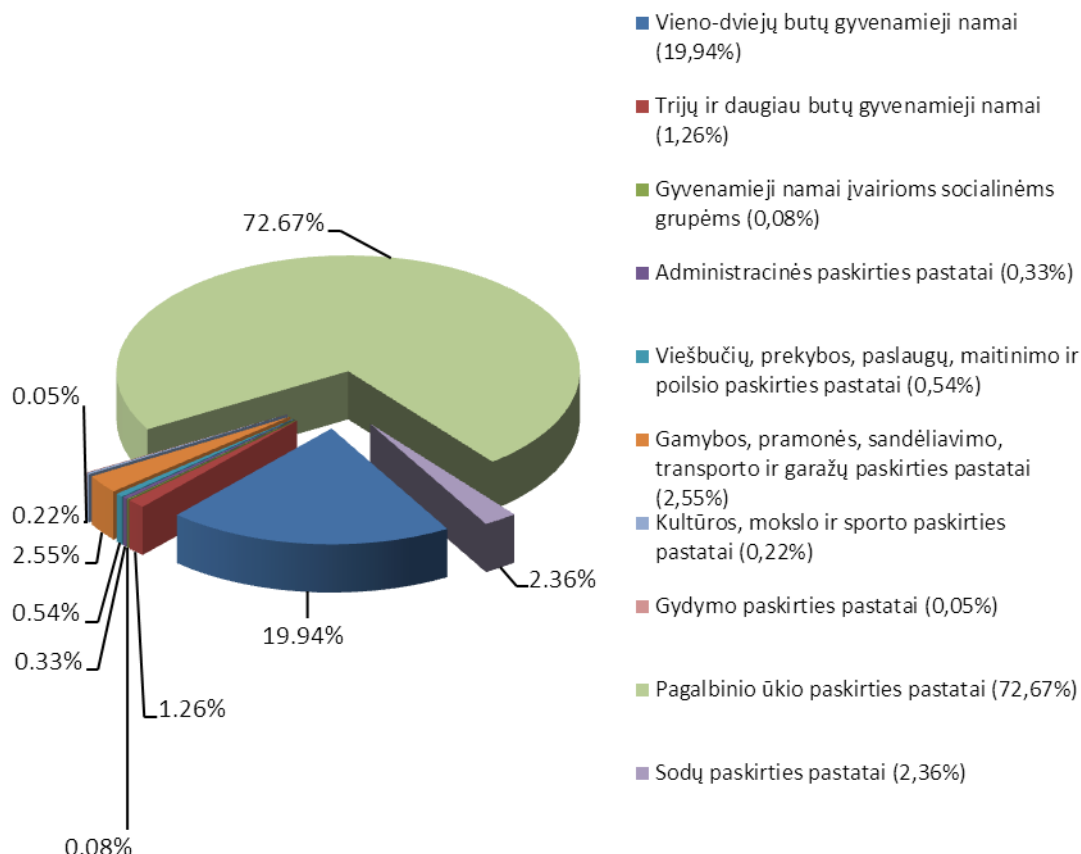


2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁰

Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65 proc. Per 2014 metus patalpų skaičius padidėjo 0,75 proc., o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 proc. Tauragės r. savivaldybėje keletą metų patalpų skaičius kito labai, tik 2015 m. pradžiai jaučiamas žymesnis padidėjimas - 0,63 procento.

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

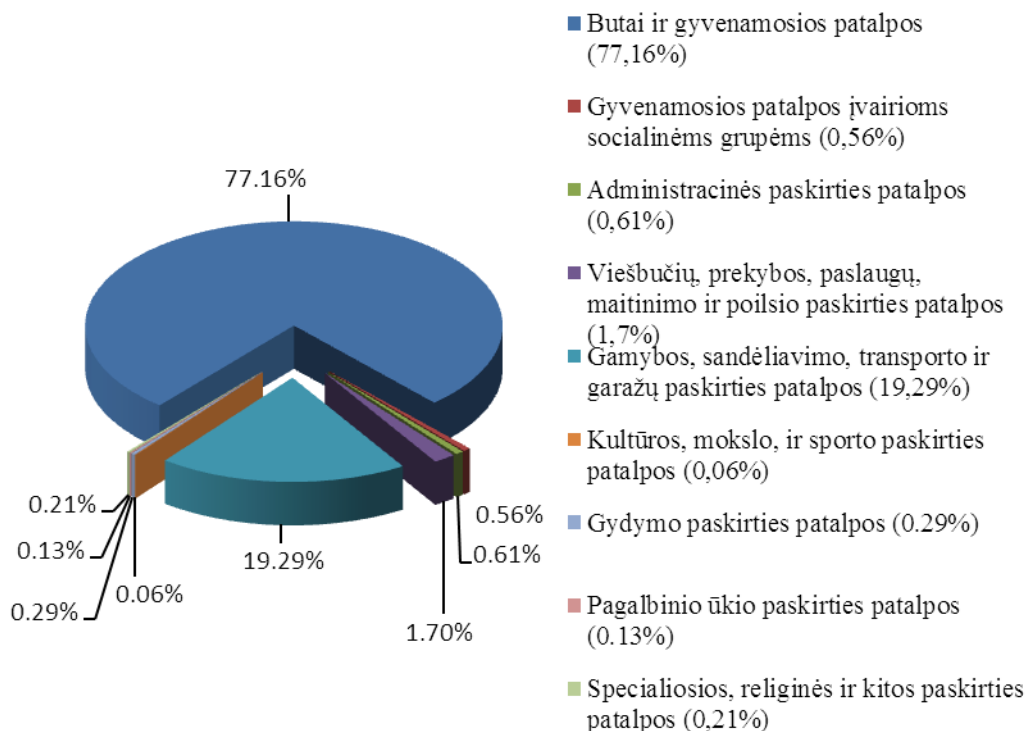
¹⁰ *Ibid*



2.2.3. pav. Pastatų pasiskirstymas Tauragės r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹¹

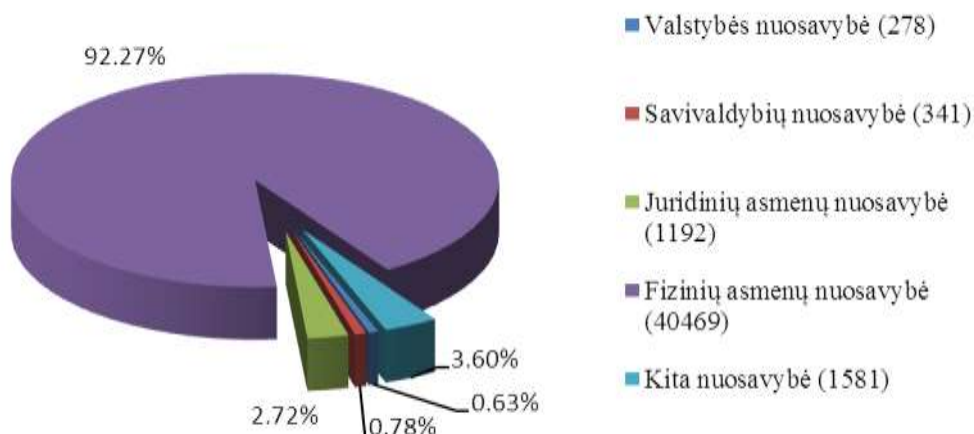
Tauragės rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų. Jų yra 31483. Trijų ir daugiau butų – 546 pastatų. Keliolika procentų mažiau užregistruota vieno - dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų. Jų buvo 8638. Gyvenamųjų namų įvairioms soc. grupėms yra 34. Administracinės paskirties pastatai – 144, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai – 232. Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų įregistruota 1102. Kultūros, mokslo ir sporto paskirties yra 96 pastatai, o gydymo paskirties tik 23 statiniai. Sodų paskirties įregistruoti 1024 pastatai.

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



2.2.4. pav. Patalpų pasiskirstymas Tauragės r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹²

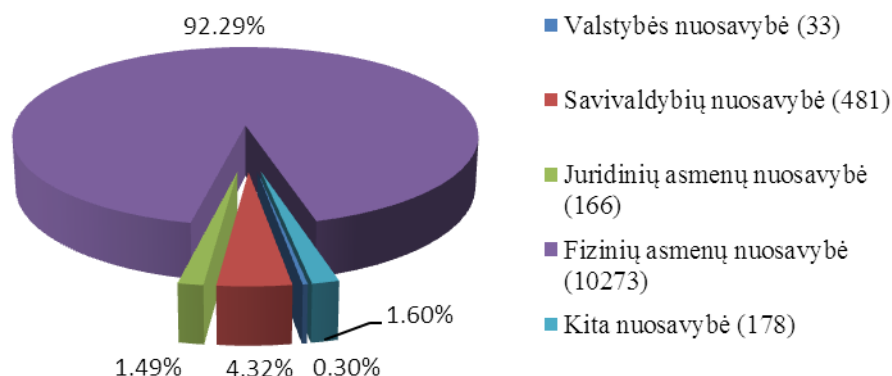
Tauragės rajono savivaldybėje patalpų pasiskirstymas pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. toks: butai ir gyvenamosios patalpos – 8580. Gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms – 62, administracinės paskirties patalpos – 68. Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų įregistruota – 189, gan daug yra gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų – 2145. Kultūros, mokslo, ir sporto paskirties patalpų – 7, o gydymo paskirties įregistruota tik 32 patalpos. Pagalbinio ūkio paskirties patalpos įregistruota nedaug – 14, o specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 23.



2.2.5. pav. Pastatų pasiskirstymas Tauragės r. savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹³

¹² 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.

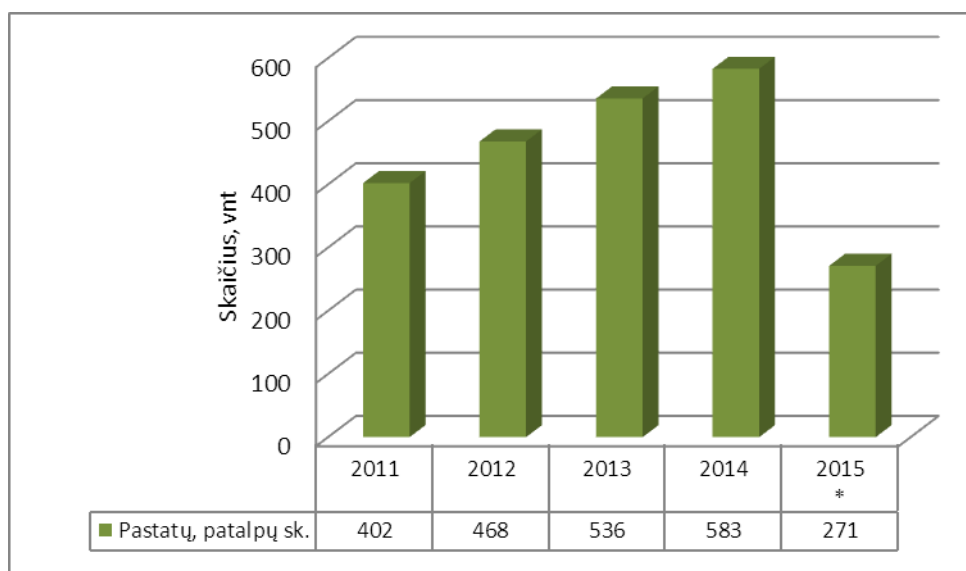
Tauragės rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų, kurių viso yra 40469. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų nuosavybės patalpų - 1192. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 278 ir 341. Taip pat įregistruota 1581 pastatas kitos nuosavybės.



2.2.6. pav. Patalpų pasiskirstymas Tauragės rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

Tauragės rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 92,29 proc., įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų, t. y. 10273 vienetai. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 33 vienetai. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 166 ir 481, o kitos nuosavybės patalpų buvo 178 vienetai.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.3.1. pav. 2011–2015* m. Tauragės r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁵

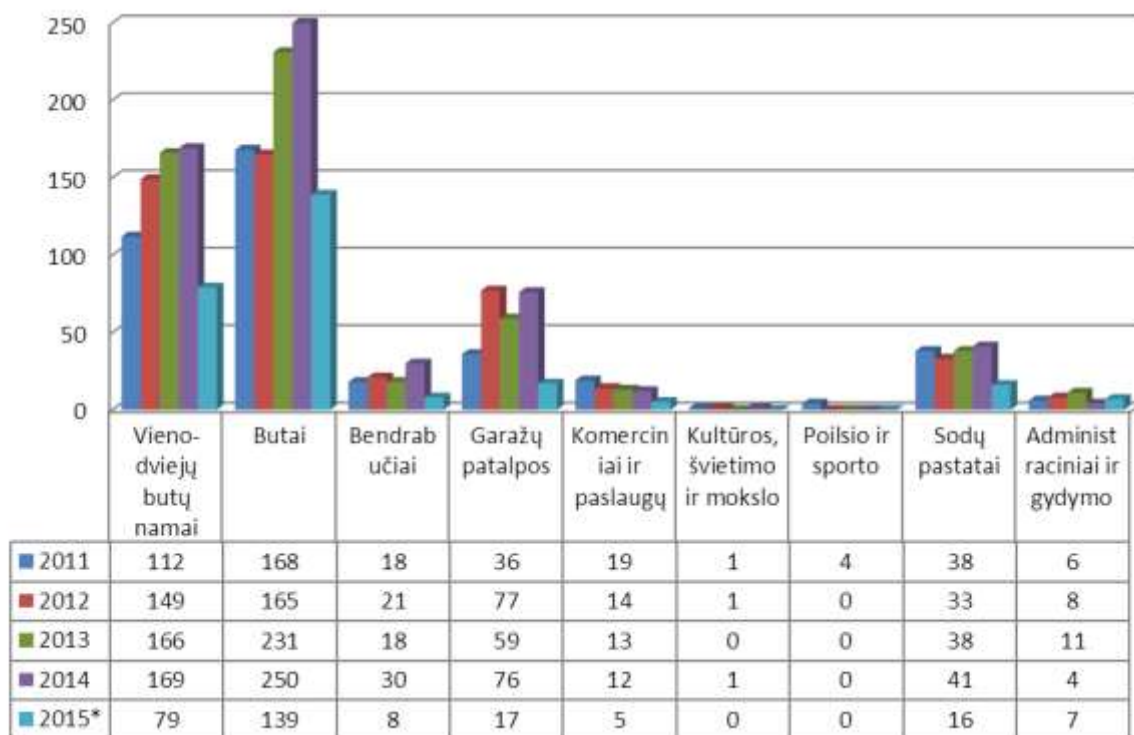
¹³ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

¹⁴ 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.

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

¹⁵ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė

Tauragės rajono savivaldybėje pastebima pastatų ir patalpų pardavimų didėjimo tendencija. Pardavimų skaičius kyla gana nežymiai, vidutiniškai tik apie 8 procentus per metus. 2015 metai, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 271 sandorių, t.y. apie 46 proc. visų ankstesnių metų įregistruotų sandorių skaičiaus. 2015* parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas sausio – liepos, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų pardavimais).



2.3.2. pav. 2011-2015* m. Tauragės r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁶

Tauragės rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Kiekvienais metais daugiausia parduodama butų, kas sudaro 42,86 proc. visų pardavimų. Antroje vietoje paklausiausi vieno – dviejų butų namai, jų per visą laikotarpį parduota 29,76 proc. Garažų parduota 11,14 proc. lyginant su visais pardavimais. Administracinės ir gydymo, bei komercinės ir paslaugų paskirčių sandorių skaičius išlieka ne itin aukštas, siekia 1,7 proc. ir 2,81 proc. visų sandorių. Mažiausiai sandorių yra susijusių su poilsio ir sporto vidutiniškai apie 0,13 proc. Padidėjo bendrabučių paklausa, įvyko 4,08 proc. sandorių, o kultūros, švietimo ir mokslo paskirties pastatų pardavimai 1,7 proc. Sodų pastatų pardavimas irgi suaktyvėjo – sudaryta 7,31 proc. visų pardavimų. Lyginant 2013 ir 2014 metus sandorių skaičius labai nesikeitė, ypač vieno ir dviejų butų namų – vos 3, taip pat sodų pastatų – 3, butų – 19, o bendrabučių net 12. Komercinių ir paslaugų paskirčių pastatų sandoriai išliko panašūs, o administracinių net 7 sumažėjo. Poilsio ir sporto objektų pardavimų neužfiksuojama jau ketvirtį metų.

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).

¹⁶ Ibid.

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

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

kur RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – palyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

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

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas, vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimo būdu, pateiktas 5 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.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

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

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų,

spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbinių duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (4.1.1. pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

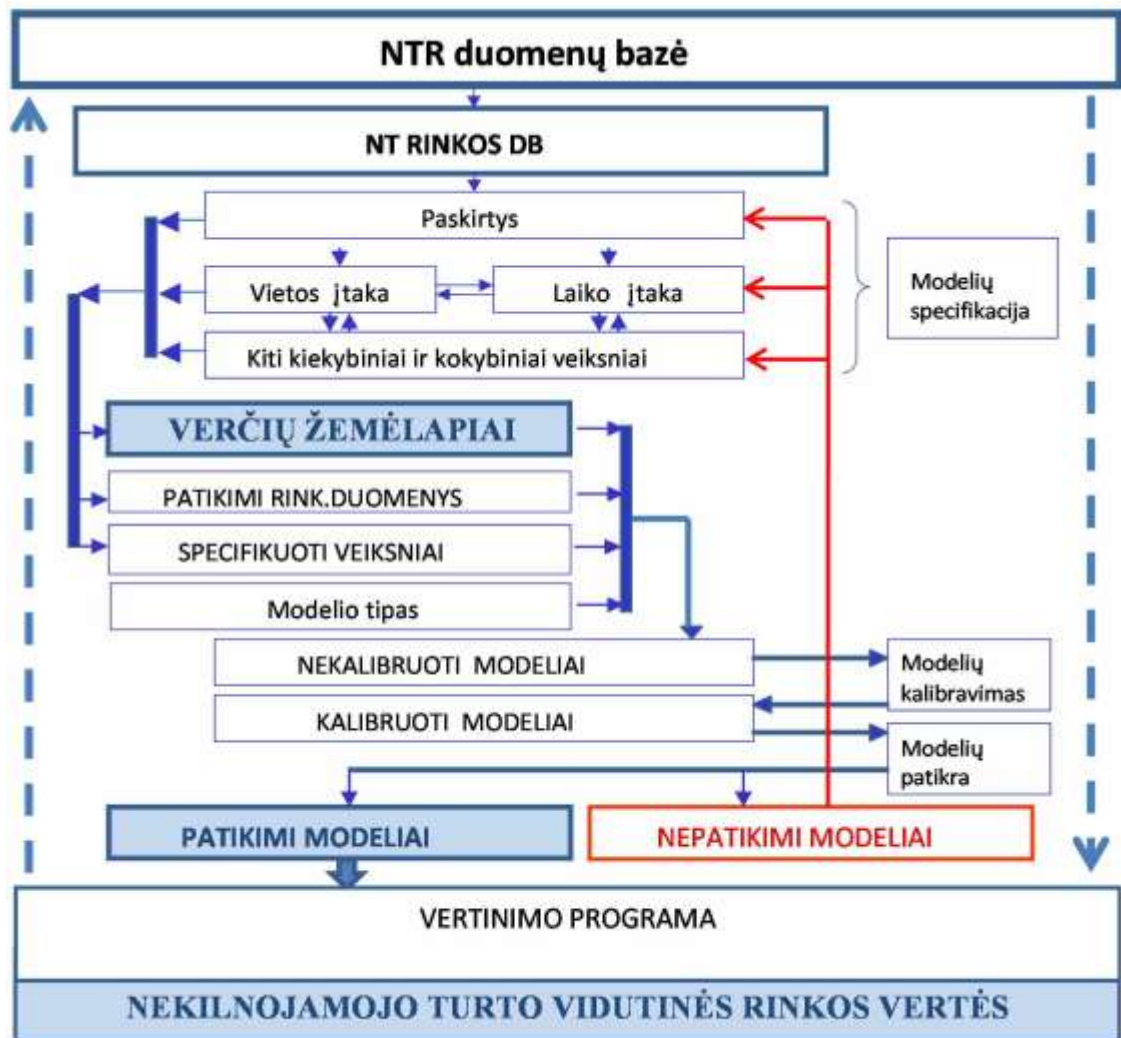
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

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



4.1.1 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Adityvinis modelis.

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

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

Multiplikatyvinis modelis.

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

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

Hibridinis modelis.

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

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

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

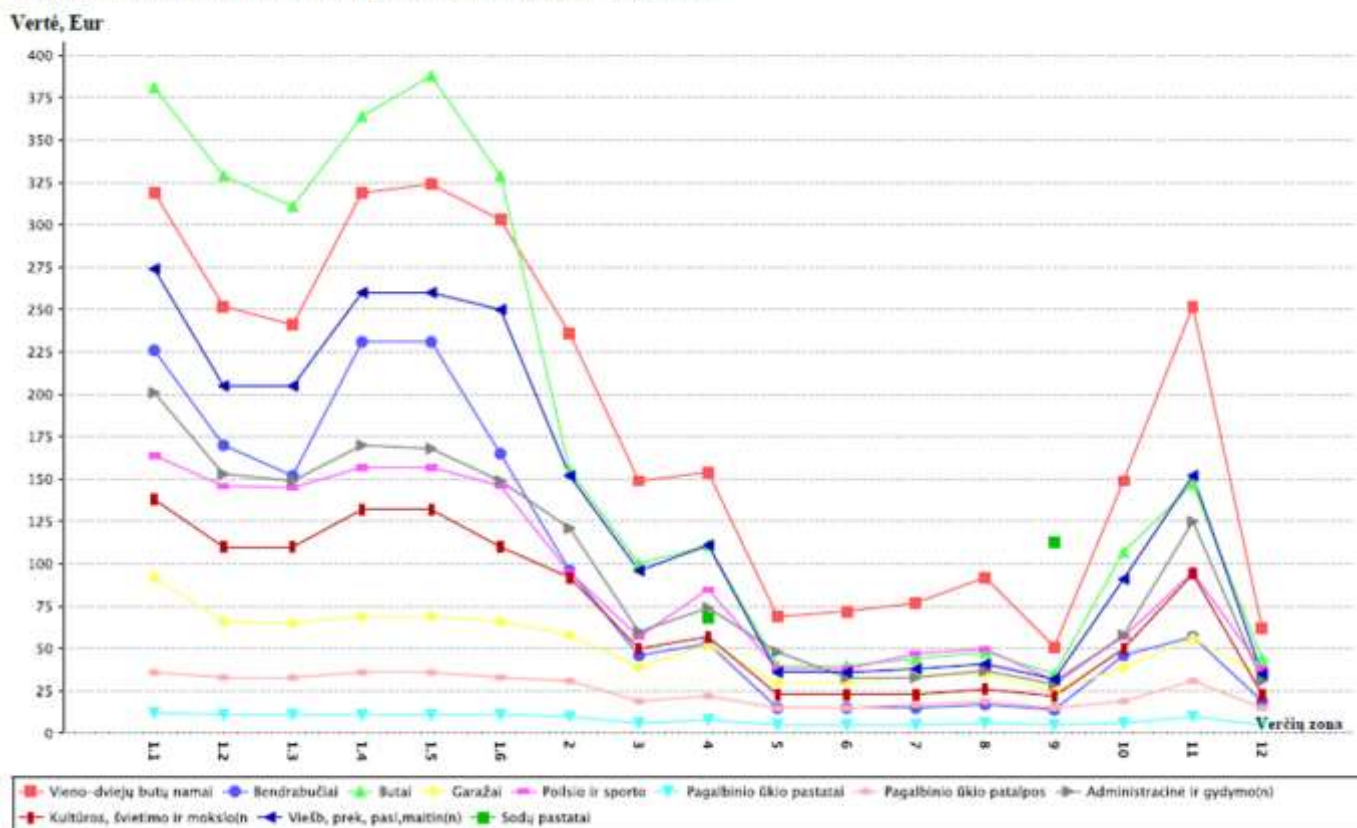
Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas *modelio kalibravimas*. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą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

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio

kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.1.2. pav.

Tauragės r. sav.

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

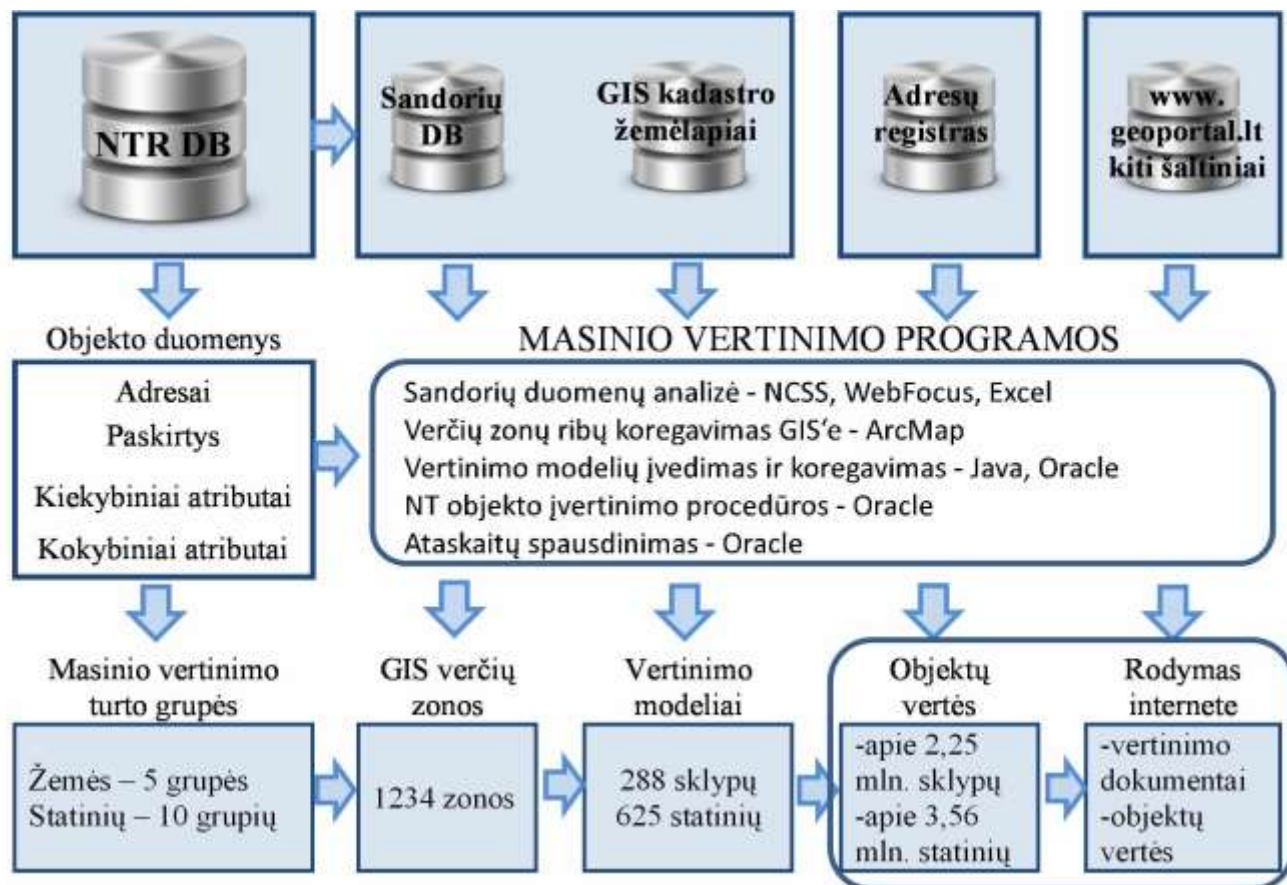


4.1.2. pav. Tauragės r. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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

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



4.1.3. pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

4.2. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tauragės 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 ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

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

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

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

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

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

3. Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masų 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.

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

4.3.2. Zonų aprašymas

50. Tauragės rajono savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
50.1	Tauragės m.
50.1.1	Centras, apribotas Kranto g., Jūros g., Ramovės g. lyginiais Nr. 8 - 26, nelyginiais Nr. 13 - 41, Vytauto g. nelyginiais Nr. 55 - 101, 101A, 101B, 101C, lyginiais Nr. 50 - 88, V. Kudirkos g. lyginiais Nr. 2 - 44, nelyginiais Nr. 1 - 5, Strazdo g. iki Nr. 27/28, Šilalės g. Nr. 3, 4, Dariaus ir Girėno g. atkarpa iki Nr. 43/50, Birutės g. Nr. 20, 22, Kovo 11 - osios g. nelyginiais Nr. 1 - 15, Gedimino g. lyginiais Nr. 2 - 20, įskaitant Žemaitės g. Nr. 1 - 3 ir Nr. 2 - 8, iki J.Tumo Vaižganto g., J.Tumo Vaižganto g. nelyginiais Nr. 1 - 107 iki Jūros upės.
50.1.2	Tarailių rajonas, apribotas Tilžės plentu, Jūros upe ir vakarine miesto riba, Hipodromo ir Radvilų g. su joms priklausančiais statiniais
50.1.3	Pramonės rajonas, apribotas geležinkeliu ir pietine miesto riba
50.1.4	Likusi miesto dalis
50.1.5	Beržės rajonas apribotas mišku, šiaurine miesto riba, J. Basanavičiaus g., T. Ivanausko g. lyginiais Nr. 94A - 156, nelyginiais Nr. 139 - 211, Pušyno g. lyginiais numeriais, Dariaus ir Girėno g. lyginiais numeriais Nr. 76 - 180, nelyginiais Nr. 73A - 150. Šemetiškių rajono dalis, apribota Bernotiškės g. nelyginiais numeriais, J. Tumo Vaižganto g. dalis nelyginiais numeriais nuo Nr. 125 iki galo, Naująja gatve bei pietrytine miesto riba.
50.1.6	Jovarų rajonas, apribotas geležinkeliu, Laisvės g. nelyginiais Nr. 57 - 199, Inkaro g. lyginiais Nr. 2-20, Sporto g. nelyginiais Nr. 25 - 41, lyginiais Nr. 26 - 44, Taikos g. nelyginiais Nr. 21 - 29, lyginiais Nr. 26 - 36, įskaitant Tremtinių kel. Nr. 26, 27.
50.2	Taurų k., Butkelių k., Tarailių k.
50.3	Ažuolynės, Stragutės, Paberžių, Kraštinės, Grineidžių, Dacijonų, Ližių, Šakių, Baltrušaičių, Skirgailų, Dvarelis, Požerūnų, Beigeriškių, Staiginės, Ceikiškės, Kalpokų, Mąsčių, Pakalpokių, Jatkančių, Dapkiškių kaimai.
50.4	Skaudvilės m.
50.5	Batakių mstl., Batakių kaimas (iš dviejų masyvų), Čiuteikių k., Šiaudinės k.
50.6	Gaurės mstl., Gaurės k., Gauraičių k.
50.7	Žygaičių mstl.
50.8	Pagramančio mstl.
50.9	Likusi savivaldybės dalis.
50.10	Mažonų k.
50.11	Norkaičių k., Papušynės k. (iš trijų masyvų)
50.12	Lauksargių k.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Tauragės rajono savivaldybėje atlikta 1 kv. m. statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudaryta 17 verčių zonų, iš kurių 6 Tauragės mieste.

50.1.1. zona. Tai centrinė miesto dalis, kurioje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, turgūs, bankai, medicinos įstaigos,

kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Zonoje nekilnojamojo turto pardavimo kainos yra didesnės palyginus su gretimomis miesto teritorijomis.

50.1.2. zona. Vietovė išsidėsčiusi kitoje Jūros upės pusėje, toliau nuo miesto centro. Ši zona sudaryta vadovaujantis nekilnojamojo turto pardavimo kainomis, kurių lygis yra žemesnis lyginant su 50.1.1. zona. Zonai būdingas užstatymas individualiais gyvenamais vienos-dviejų šeimų namais, nedaug daugiabučių namų. Yra suprojektuotas naujų namų statybai skirtų sklypų kvartalas, jau vyksta statybos. Statybinių medžiagų parduotuvės „Simeks“, „Vinita“, „Maksimos“ parduotuvė bei „Regitra“ ir techninių apžiūrų centras (TAC) - šio rajono traukos centrai.

50.1.3. zona. Didelę teritorijos dalį užima Tauragės miesto pramoninis rajonas. Tai pietinė miesto regiono dalis apie 1 km nutolusi nuo tankiausiai apgyvendintos teritorijos, šalia geležinkelio linijos. Šioje zonoje gerai išvystytas gatvių tinklas, inžineriniai tinklai, tačiau dalį jų reikia rekonstruoti arba nutiesti naujus, trūksta šaligatvių. Yra įkurtas Tauragės industrinis parkas su geležinkelio atšaka. Pramonės gatvėje veikia baldų gamybos įmonė, komunalines paslaugas teikia, tiesia ir remontuoja kelius ir gatves UAB „Dunokai“. Nemažai įmonių, kurios užsiima įvairia prekyba: žemės ūkio ir krovininių automobilių atsarginėmis dalimis, aliuminio ir stiklo konstrukcijomis bei santechnikais darbais, superka metalus, užsiima sandėliavimo, eksportavimo ir gamybine veikla, siūlo išnuomoti patalpas gamybai, sandėliavimui, komercijai. Veikia kelios degalinės. Didelį plotą užima prekybinis centras „Senukai“, bei UAB „Litagros“ grupei priklausančią įmonę AB „Tauragės grūdai“ išsidėstę apie 10 ha plote. Yra įkurtos kelios naudotų mašinų pardavimo aikštelės. Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai maži ir jų nedaug, jie įsikūrę prie geležinkelio ar kitų gamybinių zonų, kur veikia triukšmas ir užterštumas, jie nėra paklausūs. Dauguma pramoninės paskirties žemės sklypų nuomojama iš valstybės 99 metams. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis, negu gretimose 50.1.4 ir 50.1.6 zonose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.1.4 zona. Ši zona apima likusią Tauragės miesto dalį, kuri nepatenka į Beržės ir Šemetiškių rajono dalį (50.1.5 verčių zona), Jovarų rajoną (50.1.6 verčių zona) ir Pramonės rajoną (50.1.3). Tai dalis senamiesčio, Šemetiškių rajono dalis, Aerodromo rajonas, Žalgirių mikrorajonas. Priklauso daugiabučių namų rajonas Žalgiriai, kur daugiaaukščiai namai, daugiausia blokiniai, statyti 1970-1994 metais, yra ir plytinių. Aerodromo rajone vyrauja vieno-dviejų butų gyvenamieji namai persipynę su daugiaaukščiais bei visuomeninės paskirties statiniais. Komercinės paskirties žemės sklypai 50.1.4 verčių zonoje daugiausia išsidėstę prie magistralės Šiauliai - Kaliningradas (Dariaus ir Girėno g.), Gedimino ir Šilalės gatvių. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu miesto centre (50.1.1 zona), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.1.5 zona. Beržės rajonas užstatytas šiuolaikiniais individualiais gyvenamaisiais namais su gan erdviais 10 - 12 arų sklypais, pasižymintis gan aukštomis nekilnojamojo turto kainomis. Šioje zonoje vyrauja sodybinis užstatymas. Didžioji jo dalis gan intensyviai užstatyta arba planuojama užstatyti, planuojama sutvarkyti duobėtas gatves, pakloti šaligatvius. Dariaus ir Girėno gatvė, kertanti miestą iš rytų į vakarus, jungia Beržės ir Šemetiškių rajonus. Apie šią gatvę yra susiformavę arba formuojasi komerciniai objektai. Tauragės miesto urbanistinės plėtros plane intensyvi plėtra planuojama Šemetiškių rajono Šemetos, Bernotiškės, J.Tumo Vaižganto ir būsimos Naujosios gatvių apribotame kvartale, nes strategiškai patogi vieta plėtrai, mažiausiai sąnaudų reikalaujanti šios teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais, prijungiant prie esamų miesto gatvių tinklo.

50.1.6 zona. Jovarų rajonas, išsidėstęs pietvakarinėje miesto dalyje, toliausiai nuo miesto centro nutolęs, ramus, tvarkingas, bet žemiausiomis kainomis pasižymintis rajonas, lyginant su 50.1.4 ar 50.1.5 verčių zonomis. Pietine riba praeina geležinkelis, už jo - pramonės rajonas, žemės sklypai gan nedideli 6 - 8 arai, namai mūriniai 1970-1985 m. statybos. Komercinės ir pramonės ir sandėliavimo sklypų nedaug, nėra veiklos, šis turtas turi mažesnę rinkos vertę, negu pramoniniame rajone (50.1.3).

50.2. zona. Priemiestinė zona, susilieję su miesto 50.1.2 zona, turinti tolygiai išvystytą infrastruktūrą ir paslaugų tenkinimo sferą. Didžiausią teritorijos dalį užima privačios gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, bet yra ir daugiabučių namų rajonas – Tauragės dvaras (anksčiau buvęs karinis miestas). Dauguma šių pastatų seni ir reikalaujantys remonto arba griaujami. Šioje zonoje,

lyginant su miestu, vyrauja didesni gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai - vidutinis sklypas 21 aro dydžio. Taurų ir Tarailių kaimuose sparčiai vyksta naujų gyvenamųjų namų statybos, kurios numatytos pagal bendrąjį planą. Tilžės plente veikia automobilių remontu, prekyba užsiimantis servizas, degalinės. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimose miesto zonoje (50.1.2), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.3. zona. Zona, apimanti priemiestinius kaimus, kur geras susisiekimasis su miestu, geri keliai, gyvenvietėse išvedžiotos komunikacijos: kanalizacija, vandentiekis. Daug privačių gyvenamųjų senos ir naujesnės statybos sodybų, yra ir daugiabučių namų. Šioje zonoje, lyginant su 50.2. zona, didesni gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų išmatavimai. Dėl to čia fiksuojamas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimose teritorijose (50.3, 50.1.2, 50.11), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną. Šioje zonoje perkantys gyvenamųjų teritorijų žemės sklypus tikisi daugiau erdvės. Spaudoje yra skelbimų siūlančių pirkti žemės ūkio paskirties sklypus, paskui pakeičiant paskirtį į gyvenamųjų namų paskirtį.

50.4. zona. Zonuojant Tauragės r. savivaldybės teritoriją, Skaudvilės miestas išskirtas į atskirą 50.4. verčių zoną, kadangi šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimose teritorijose (50.9 zona). Skaudvilė įsikūrusi kairiajame Ančios upės krante, prie kelio Tauragė – Šiauliai, 26 kilometre. Šiuo metu labai menkas gyventojų užimtumas, didelė bedarbystė, beveik nevystoma gamyba šios zonos nekilnojamojo turto rinką daro statiską. Mieste veikia tik 3 nedidelės įmonės, tai UAB „Ryšininkas“, UAB „Suvirkšta“, siuvykla „Galmija“. Nagrinėjant nekilnojamojo turto pardavimo sandorius, daugiausia pardavimų užfiksuota gyvenamojo sektoriaus.

50.5. zona. Zona apima visą Batakių miestelį, Batakių, Šiaudinės ir Čiuteikių kaimus, kurie sudaro vientisą vietovę su vienodai išvystyta infrastruktūra, kas nekilnojamojo turtą daro aktyvesnę ir brangesnę negu likusioje savivaldybės dalyje (50.9 verčių zona). Batakių miestelis įsikūręs ant Ančios upės kranto, užtvankos, tai seniūnijos centras. Vyrauja smulkūs ūkiai, nespecializuoti. Demografinė gyventojų sudėtis vis prastėja, nes daugėja senyvo amžiaus žmonių, jaunesnieji emigruoja, mažėja gimstamumas. 2004 m. vasario 27 d. Žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 3D-72 nustatytos mažiau palankios ūkininkauti vietovės seniūnijų lygmeniu.

50.6. zona. Zona apima visą Gaurės miestelį, Gaurės ir Gauraičių kaimus, kurie sudaro vientisą vietovę su vienodai išvystyta infrastruktūra. Ramios Šešuvies upės vingy, gyvuoja Gaurės miestelis. Šioms vietovėms būdingi tokie kriterijai, kaip mažo našumo žemių dalis žemės ūkio naudmenose, nedidelis kaimo gyventojų tankumas, mažai darbingo amžiaus žmonių užimta žemės ūkyje, miškininkystėje, be to, gyventojai sparčiai sensta, mažas gimstamumas. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu aplinkui esančioje teritorijoje (50.9 zona), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.7. zona. Zona apima visą Žygaičių miestelį, esantį prie kelio Tauragė – Vainutas - Šilutė, 21 kilometre, ant Ežeruošos upės kranto. Geras susisiekimasis su savivaldybės centru Taurage. Yra keli stambesni ūkininkų ūkiai, o kiti smulkūs, nespecializuoti ūkiai. Aktyvi kaimo bendruomenė. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.8. zona. Zona apima visą Pagramančio miestelį, esantį pusiaukelėje tarp Tauragės (15 km) ir Šilalės (16 km). Miestelis yra Pagramančio regioniniame parke Akmenos upės slėnyje. Gražus kraštovaizdis, bet miestelio plėtojamą riboja įvairūs draudimai ir ribojimai, taikomi regioninių parkų teritorijoms. Geras susisiekimasis su savivaldybės centru Taurage, todėl nemažai gyventojų važinėja dirbti į šį miestą. Aktyvi miestelio bendruomenė labai gražiai tvarkosi savo teritorijoje. Veikia kelios nedidelės įmonės užsiimančios medienos apdirbimu, baldų gamyba. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis, negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.9. zona. Zona apima visą likusią Tauragės rajono savivaldybės dalį. Šioje zonoje užfiksuotas žemiausias nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, todėl ji apjungta į atskirą verčių zoną. Tokią rinkos konjunktūrą šioje zonoje suformavo nepakankamas infrastruktūros išvystymas, kaimiškųjų vietovių blogas susisiekimasis su centru – Tauragės miestu, darbo trūkumas, žemas gyventojų išsilavinimo lygis, didelė darbingo amžiaus žmonių emigracija. Vyrauja smulkūs ūkiai.

Tokių smulkių nespecializuotų ūkių veikla neefektyvi, žemas mechanizacijos lygis. Jiems sunku sukaupti lėšų investicijoms, modernizuoti ūkius.

50.10. zona. Zona apima visą Mažonų kaimą Tauragės rajone, į šiaurės rytus nuo kelio Mažeikiai - Tauragė, prie jo sankirtos su rajoniniu keliu. Seniūnijos centras Mažonai išsidėstęs 3 km iki Jūros upės ir po 1,5 km nuo Šunijos bei Irtuonos upių. Mažonuose veikia dvi lentpjūvės, keletas mechaninių dirbtuvių, parduotuvė, kavinės-barai, biblioteka, kultūros namai. Nemaža dalis gyventojų dirba Tauragėje. Šis kaimas po truputį tampa užmiesčio gyvenvieta, nes ūkininkaujančių tik apie 10 proc. visų kaimo gyventojų. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu likusioje savivaldybės dalyje (50.9 zona), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.11. zona. Atliekant sandorių analizę, kartu atsižvelgus į rajono savivaldybės specialistų pastabas, vadovaujantis Tauragės bendruoju planu, buvo nuspręsta dvi priemiesčio gyvenvietes - Papušynės ir Norkaičių apjungti į vieną verčių zoną. Ji, apima priemiestinius Papušynės ir Norkaičių kaimus, kurie yra į šiaurę nuo miesto 0,3 - 2 km atstumu. Geras susisiekimas su miestu, geri keliai, gyvenvietėse išvedžiotos komunikacijos: kanalizacija, vandentiekis. Papušynės kaimas, nuo Tauragės m. į šiaurę, prasidedanti Tauragės medelynu, gan plačiai išsidėsčiusi ir besibaigianti miesto kapinėmis, apimantis kelis masyvus. Vienas jų (iš trijų) sklypų – įsiterpęs tarp miesto ir miško šiaurės rytų pusėje prie magistralinio kelio Tauragė - Šiauliai. Papušynės kaime mažoka privačių gyvenamųjų namų su žemės sklypais, bet yra nemažai dviaukščių daugiabučių namų. Sandorių analizė parodo, kad šiuose kaimuose daug aukštesnės nekilnojamojo turto kainos, negu toliau nuo miesto esančiose teritorijose (50.3, 50.9), todėl Norkaičiai ir Papušynė pagrįstai išskirti į atskirą verčių zoną.

50.12. zona. Zona apima visą Lauksargių kaimą, kuris yra prie kelio Šiauliai – Tauragė – Karaliaučius, 9 km į pietvakarius nuo Tauragės miesto. Seniūnijos centras. Kaimas įsikūręs tarp Vilkos ir Jūros upių. Lauksargiai – kompaktiškai užstatytas kaimas. Lauksargiuose veikia pagrindinė mokykla, paštas, biblioteka, bendruomenės ir kultūros namai, ambulatorija. Šis kaimas po truputį tampa užmiesčio gyvenvieta, todėl rinkta aktyvesnė, brangesnis nekilnojamas turtas, negu aplinkiniuose kaimuose, priklausantiems 50.9 verčių zonai.

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

4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

R gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai $R = 0$, modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis $\bar{S}$, taip pat, kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai $R^2 = 1$, visi nukrypimai nuo $\bar{S}$

aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Tauragės rajono savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos analizei, vertinimo modeliams sudaryti, pradinių rinkos duomenų rodiklių imčiai panaudoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazės 2011-01-01 – 2015-08-01 laikotarpio sandoriai, tik butų ir vieno-dviejų butų namų grupių imti trumpesnio 2012-01-01 – 2015-08-01 laikotarpio. Daugiausia duomenų šioje savivaldybėje butų ir vieno – dviejų butų namų paskirties grupėse, kitų paskirčių - mažiau.

4.1. lentelė. Tauragės rajono savivaldybės 2011–2015* m. pradiniai rinkos duomenų statistiniai rodikliai

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	570	0.37	3280	164	206	126
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	788	3	1306	311	167	334
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	98	53	574	252	114	253
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	35	15	794	234	228	123
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	4	14	20	16	31	16
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	3	6	39	28	19	38
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	61	6	1551	340	359	236
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	268	1	502	85	57	72
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	2	4	12	8	6	8
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	4	9	37	27	13	27
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	166	6	577	138	113	107

4.4.3. Rinkos modeliavimas

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

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose analizuojamos turto grupės

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

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

4.4.4. Ekspertinis vertinimas

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

4.5. Statybos metų įtaka

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. komercinio naudojimo nekilnojamas turtas vertinamas lyginamuoju bei pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 7 d. *komercinio naudojimo nekilnojamas 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 pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidos ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

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

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

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

čia: vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \dots \times X_p^{bp};$

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – 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. Tauragės rajono savivaldybėje 17 verčių zonų. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Tauragės rajono 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 veiksmų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

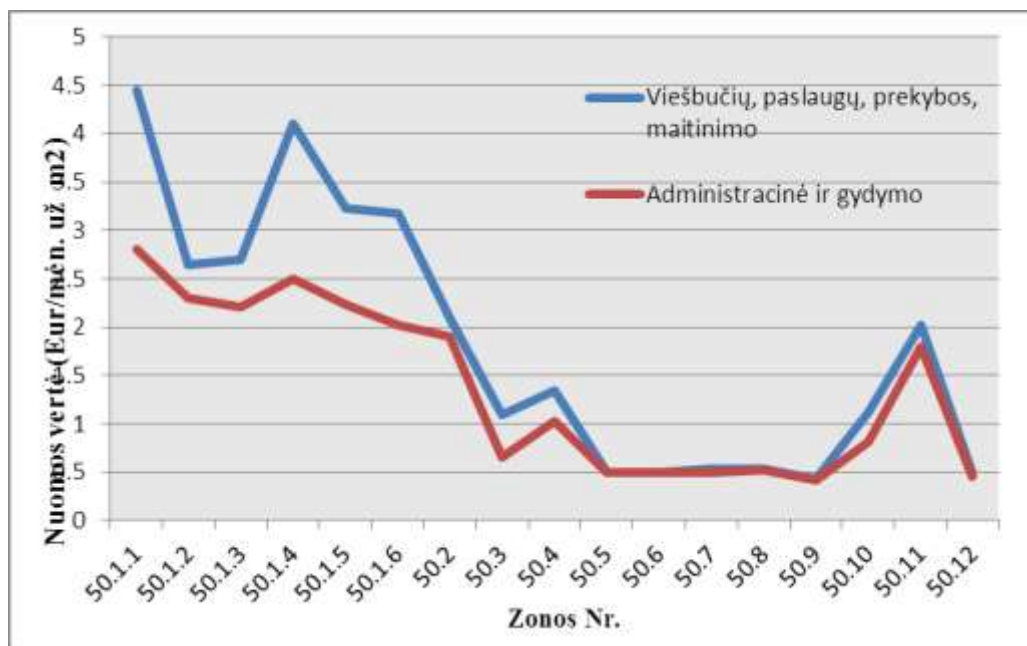
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

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

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1. papunktyje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1.3.1 paveiksle



5.1.3.1. pav. Tauragės rajono 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. Tauragės r. savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Tauragės rajono sav. pradiniai nuomos sandorių statistiniai rodikliai

Pradinių administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos sandorių statistiniai rodikliai					
Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
26	20	4,36	48,14	0,43	202,73
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos sandorių statistiniai rodikliai					
Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
48	6,8	2,90	16,76	0,29	115,85

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

5.3 lentelė Nuomos duomenų statistiniai rodikliai

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

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto 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. Tauragės rajono savivaldybėje nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų, išskyrus viešbučius, neužimtumas yra 15 proc., t. y. pajamų netekimo koef. 0.85, viešbučiams – 0.80.

5.4. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,6
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,6
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,05
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,05
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Tauragės r. sav. 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-118 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,6 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

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

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,05 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

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

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

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 grynųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienų metų grynąsias pajamas, gaunamas iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje. Tai galima atlikti remiantis nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui, nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

- nekilnojamojo turto lokalizacijos – kuo patrauklesnė vietovė, kuo palankesnės ekonominės sąlygos toje vietovėje, tuo kapitalizavimo norma bus žemesnė;
- pasiūlos ir paklausos santykio – jeigu vertinamo objekto paklausa didesnė, tai ir jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma 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 nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

1. Rinkos analogų metodas.
2. Paskolos padengimo koeficiento metodas (angl. *Debt Coverage Ratio Approach*).
3. Susietų investicijų metodas (angl. *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.

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

Kapitalizavimo norma administracinės ir gydymo paskirties pastatams 50.1.1-50.12 zonose ~ 11, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatų kapitalizavimo norma 50.1.1-50.12 zonose ~ 10.

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas administracinei ir gydymo paskirčiai

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Isigyta plotas	Sandorio suma (paskirstyta) Eur	GMP_isigdalies Eur	r proc.
2015/04/02	Kretingos r. sav.	Užpelkiai	Saulėtekio g 10.. 20	Administracinė	276,56	16808	1892	11.26

2015/05/14	Mažeikių r. sav.	Mažeikiai	Ventos g.1..10	Administracinė	356,3 2	48055	5191	10.80
2014/12/15	Panevėžio r. sav.	Rodų II k.	Dvaro g. 1..10	Administracinė	125,1 2	4630	482	10.41
2014/07/11	Lazdijų r. sav.	Meteliai	Pušyno g.	Gydymo	61,41	5774	637	11.03
2015/02/18	Kėdainių r. sav.	Kėdainiai	Radvilų g.	Administracinė	35,22	6025	751	12.48
								~11.00

5.6. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčiai

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išgytas plotas, kv. m.	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2015/0722	Šilalės r. sav.	Šilalė.	J. Basanavičiaus g. 1..10.	Prekybos	92,64	28244	2725	9.65
2014/06/30	Šilalės r. sav.	Šilalė	V.Kudirkos g.	Prekybos	193,09	42326	4170	9.85
2015/04/15	Šilutės r. sav.	Sugintai		Prekybos	19,87	899	92	10.23
2015/04/15	Šilutės r. sav.	Sugintai		Paslaugų	17,75	632	65	10.28
2014/07/09	Pagėgių sav.	Piktupėnai	Senojo plento g.	Paslaugų	86,54	14700	1318	9.36
2015/07/17	Tauragės r. sav.	Tauragė	Sandėlių g.1..10.	Prekybos	173,41	33000	3310	10.04
2015/04/29	Jurbarko r. sav.	Jurbarkas	Kauno g. 60..70	Prekybos	34,82	10919	1147	10.50
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirtis								~10.00

5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

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

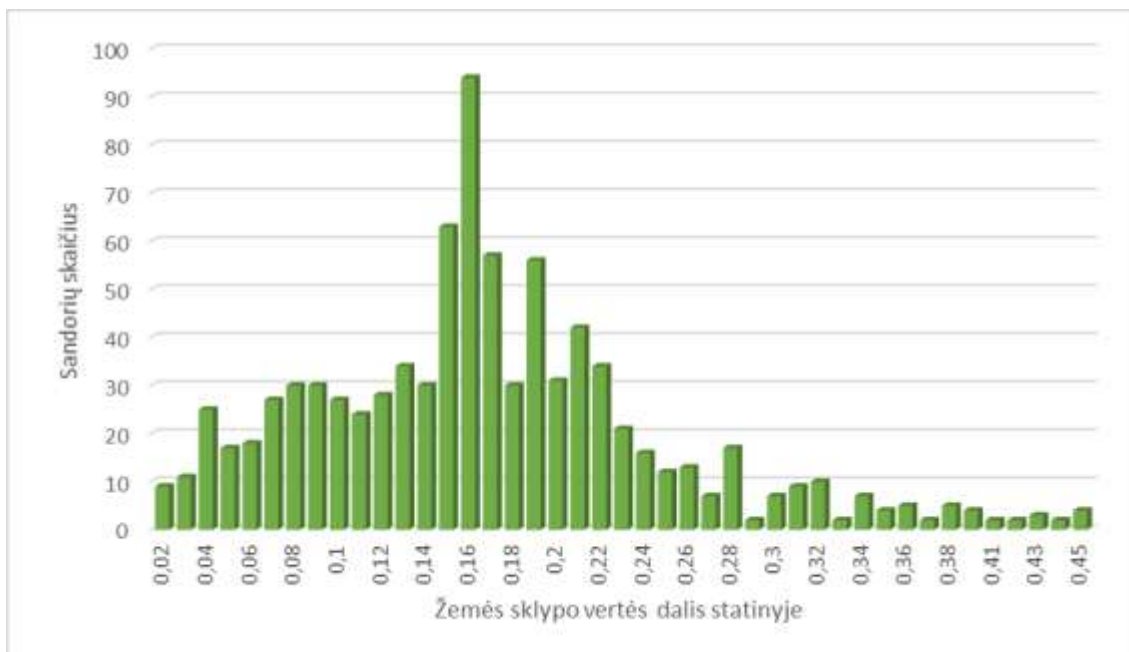
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra **santykio metodas** – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama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

5.6. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

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

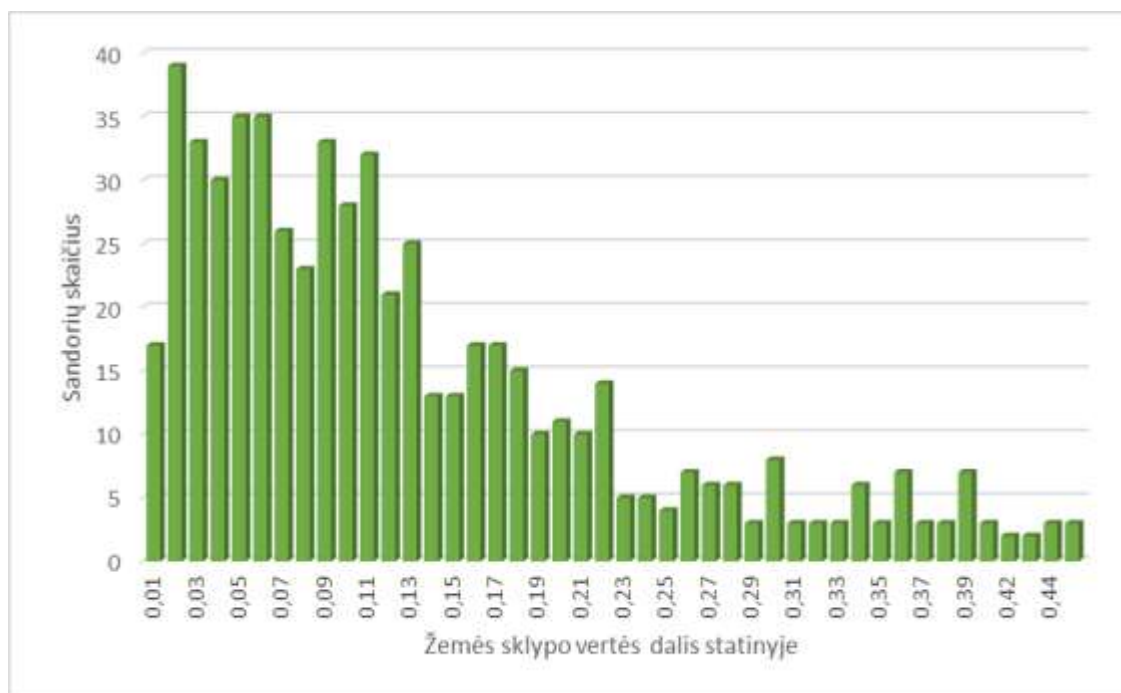
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė nustatyta masinio vertinimo būdu	350 000				250 000
---	---------	--	--	--	---------

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų nekilnojamojo turto paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2.1 ir 5.2.2 pav.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

5.2.1 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje miestuose – savivaldybėse analizė
Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose 872 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 16 proc.



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

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

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas 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. Tauragės rajono 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				
50.1.1	98	205.53	180.54	13.84 %
50.1.2	8	169.12	152.03	11.24%
50.1.3	34	148.50	136.90	8.47%
50.1.4	38	182.83	164.55	11.11%
50.1.5	1	181.04	164.66	9.95%
50.1.6	3	136.89	135.19	1.26%
50.2	5	127.22	120.75	5.36%
50.3	4	53.72	47.80	12.37%
50.4	23	70.86	69.00	2.69%
50.5	2	49.38	49.29	0.19%
50.6	2	31.45	31.61	-0.50%
50.7	8	32.41	32.62	-0.65%
50.8	3	38.83	36.63	6.02%
50.9	30	29.19	27.41	6.52%
50.10	1	60.56	56.04	8.07%
50.11	3	106.31	96.57	10.08%
50.12	4	27.80	27.17	2.33%
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
50.1.1	146	293.66	337.65	-13.03%
50.1.2	13	192.80	196.71	-1.99%
50.1.3	26	180.32	190.42	-5.30%
50.1.4	90	276.78	293.21	-6.60%
50.1.5	6	239.11	268.46	-10.94%
50.1.6	2	256.03	257.40	-0.53%
50.2	11	141.60	149.82	-5.94%
50.3	7	91.19	87.83	-3.83%
50.4	22	112.94	106.61	5.94%
50.5	4	38.98	38.63	0.92%
50.6	4	36.08	35.64	1.25%
50.7	4	40.35	39.80	1.40%

50.8	3	42.54	41.72	1.98%
50.9	53	30.87	28.21	9.46%
50.10	5	86.40	90.63	-4.66%
50.11	2	158.85	158.15	-0.44%
50.12	4	31.56	33.39	-5.48%

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., numatančiu lyginamojo bei pajamų metodų taikymą komercinio naudojimo nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, VĮ Registrų centro Tauragės filialo, atlikdamas Tauragės rajono savivaldybės. 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 ekonominę 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 ekspertiniu arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų ir sumavimo metodais.

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

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

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

Auk11	Vienas pirmas aukštas	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Kamb	Kambarių skaičius	Kambarių skaičius
Šl	Šildymas	Šildymas
Rūs	Rūsys	Rūsys
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

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

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

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“).
3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“ modelio koeficientų reikšmės).
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1.1.1 pav. A rodyklė), kitose gyvenamose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1.1.1.pav. A rodyklė), kitose gyvenamose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.

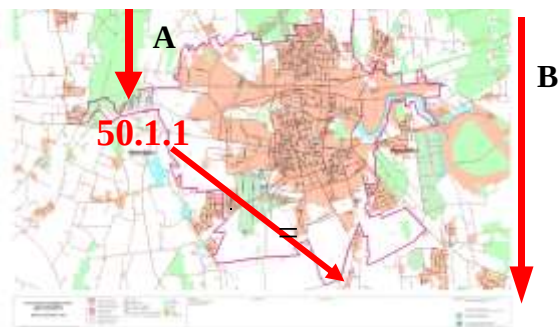
1.1. Adresas

savivaldybė, miestas,
miestelis, seniūnija,
kaimas, gatvė, namo Nr.

1.2. Objekto charakteristika

- naudojimo paskirtis;
- verčių zonos numeris;
- bendras plotas (kv. m.);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse.

Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių žemėlapis



Modelis Nr.: 13145. $Zona_SKL^{(0,97)} \times Sn_SKL^{(0,77)} \times (1,04)^{RkMt_BIN} \times (0,96)^{AukV_BIN} \times (0,96)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,983)} \times StMt_SKF^{(1,02)} \times (-408 \times Bpl_RKS - 102 \times PgNPI_RKS - 102 \times RūsPI_RKS - 102 \times GarPI_RKS)$

Atlikus aritmetinius veiksmus gaunama vertinamo objekto vidutinė rinkos vertė.

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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas

- Tauragės miestas, Žemaitės g. 34-6;

naudojimo paskirtis

- gyvenamoji (butų);

aukštas, kuriame yra butas

- 3-as;

statybos metai

- 1989;

sienos

- plytų;

vandentiekis

- komunalinis miesto tinklų;

šildymas

- centrinis miesto tinklų;

nuotekų šalinimas

- miesto;

objekto plotas kv. m.

- 50,16

rūsio (pusrūsio) plotas kv. m.

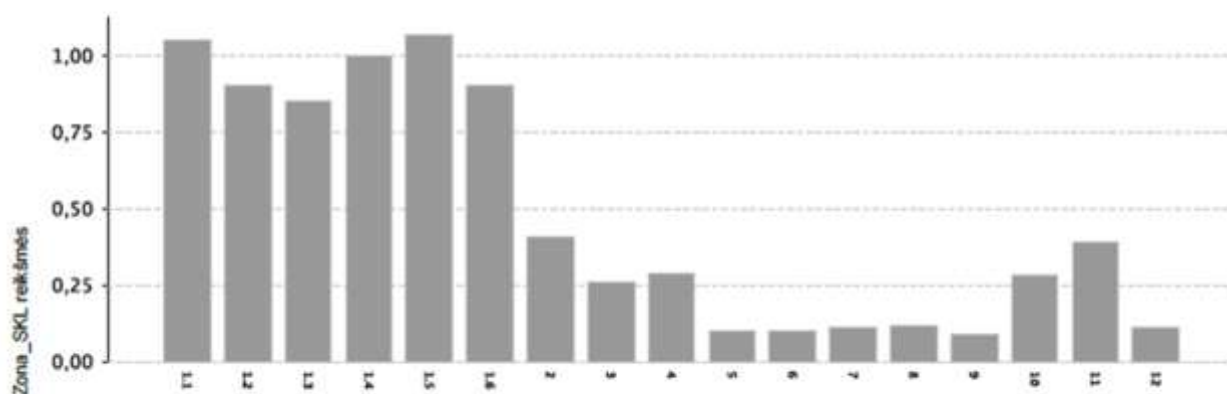
- yra 4.25

Butų paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Modelis Nr.: 13132. $Zona_SKL^{(0,96)} \times Sn_SKL^{(1,32)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (0,97)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,02)} \times StMt_SKF^{(0,91)} \times (419 \times Bpl_RKS - 105 \times PgNPI_RKS - 105 \times RūsPI_RKS - 105 \times GarPI_RKS)$

Tauragės r. sav., Tauragės m. Žemaitės g. 34-6 yra 50.1.4 verčių zonoje – nustatome su verčių žemėlapiu pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2. - “Zonų aprašymas”. Butų paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

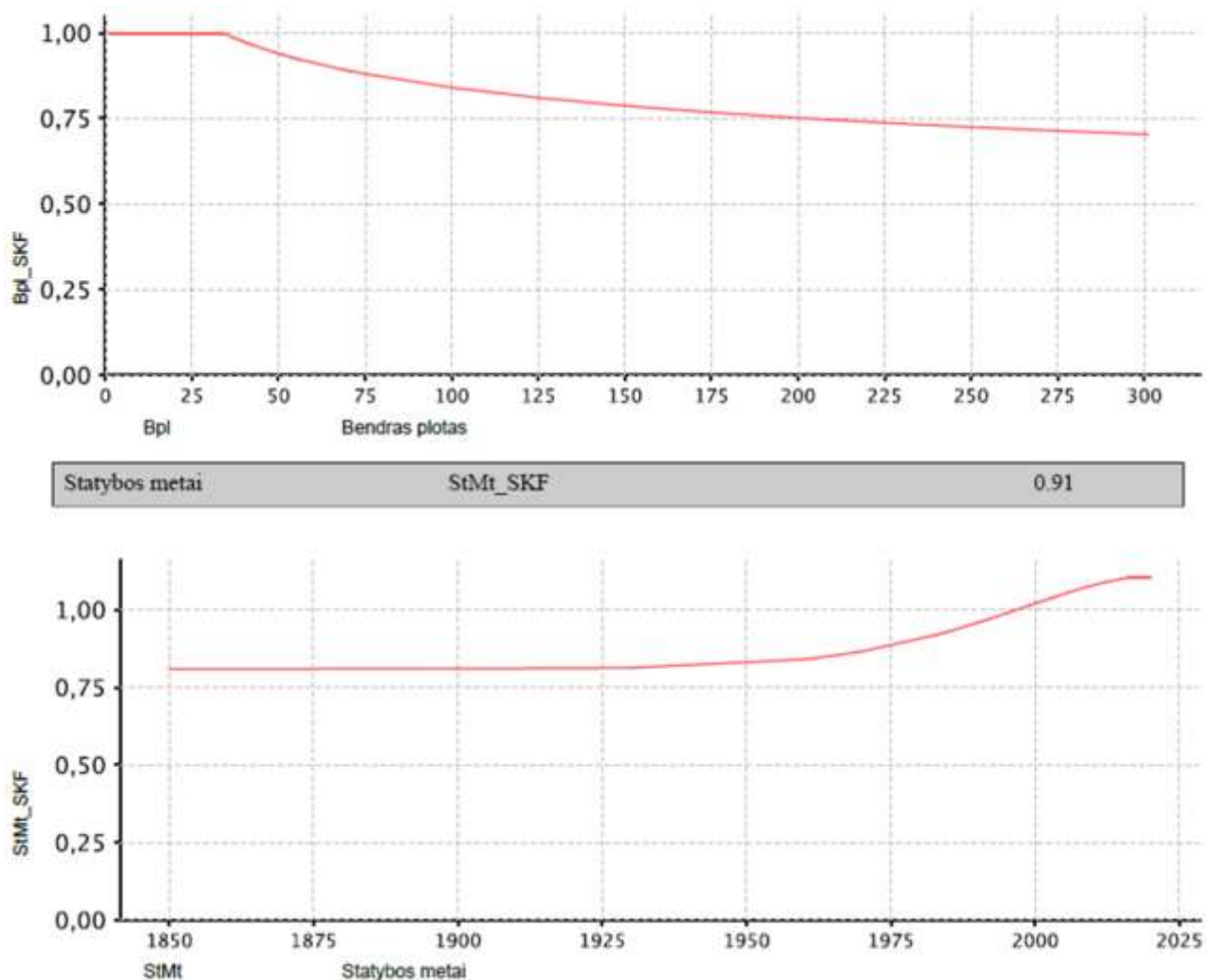
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.32	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.74	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.68	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.89
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.9

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2099	1.0				

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.02	
----------------	--	---------	--	------	--



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

$$S = 1.0^{(0.96)} * 1^{(1.32)} * 1.1^{(0)} * (0.97)^{(0)} * 0.94^{(1.02)} * 0.95^{(0.91)} * (419 * 50.16)$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1.0 * 1.0 * 1 * 1 * 0.94 * 0.96 * (21017)$$

$$S = 0.9024 * 21017 = 18915 \text{ Eur.}, \text{ suapvalinus} - 18\,900 \text{ Eur.}$$

Išvada. Tauragės r. sav., Tauragės m. 50.1.4 zonoje, adresu Žemaitės g. 34-6, buto, esančio 3-me aukšte, esančiame plytų name pastatytame 1989 m su miesto vandentiekio, nuotekų tinklais, centriniu šildymu, rūsiu 4,25 m² (neįskaičiuotas į bendrą plotą), 50,16 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 18 900 Eur.

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

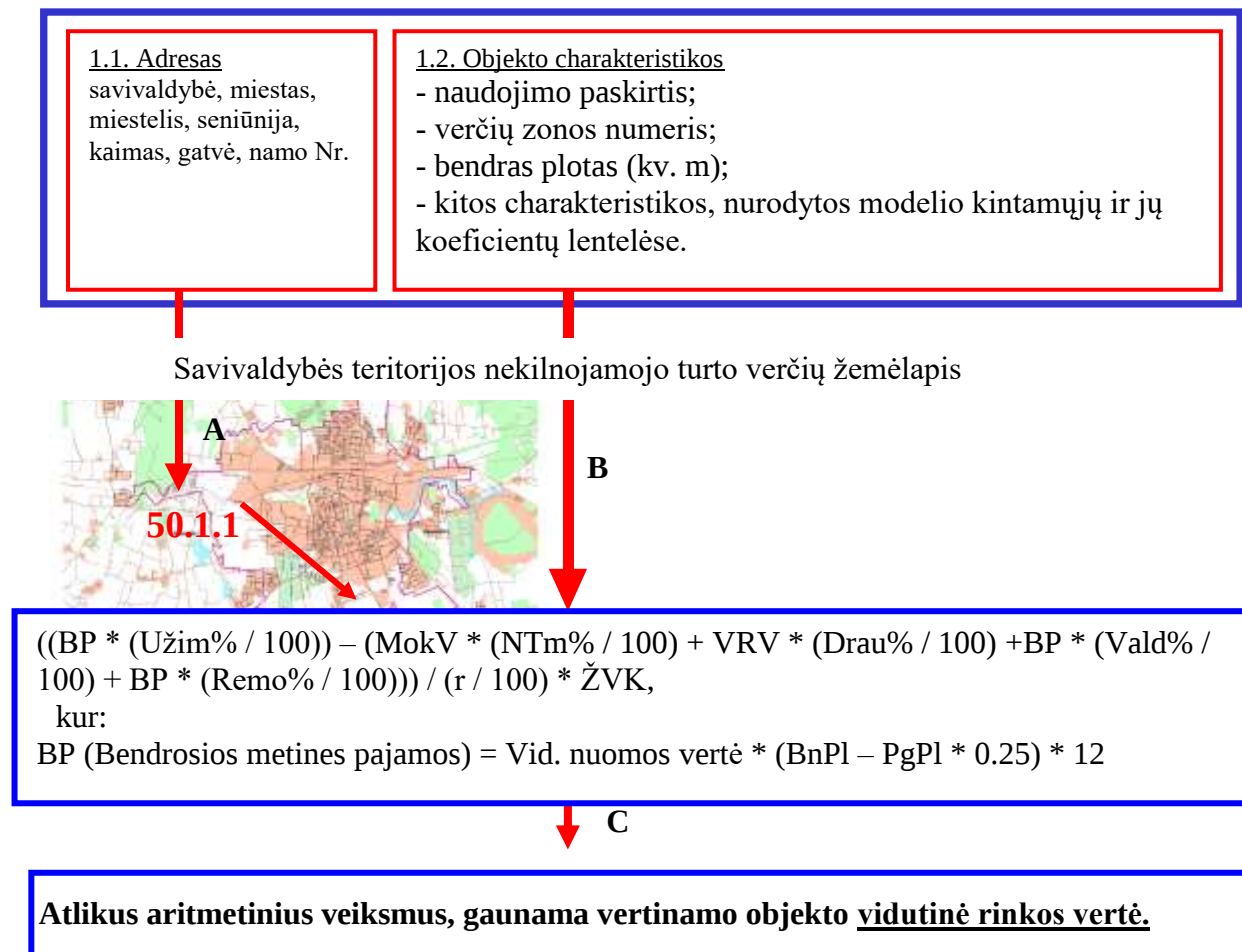
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

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 nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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

2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“).
3. Pagal objekto charakteristiką parenkami koeficientai (atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės).
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2.1.1 pav. A rodyklė), kitose gyvenamose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

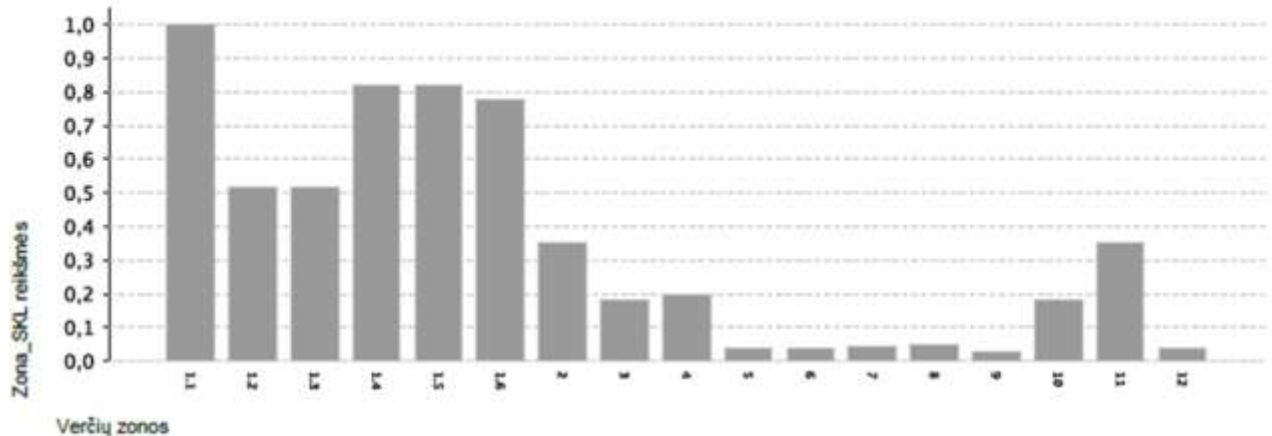
Adresas	- Tauragės m., J. Tumo-Vaižganto g. 124;
zona	-50.1.4;
naudojimo paskirtis	- parduotuvė;
statybos metai	- 1977;
sienos	-plytos;
aukštas	-1;
bendras plotas m²	-46.90;
pagalbinis plotas m²	-6,99;
šildymas	-centrinis miesto tinklą;
nuotekų šalinimas	-komunalinis;
vandentiekis	-komunalinis.

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

Viešb, prek, pasl.maitin(n)

Modelis Nr.: 6105. $Zona_SKL^{(0,67)} \times Pask_SKL^{(0,97)} \times RkMt_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(1,08)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(1,09)} \times (0,86)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0,997)} \times StMt_SKF^{(0,996)} \times 4,77$

Tauragės r. sav., Tauragės m., J. Tumo-Vaižganto g. 124 yra 50.1.4 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapiu pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2. papunktyje „Zonų aprašymas“. Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai.



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	1.0	Paslaugų	1.0	Prekybos	1.04
Viešbučių	0.99				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.1	
1900-2099	1.05				

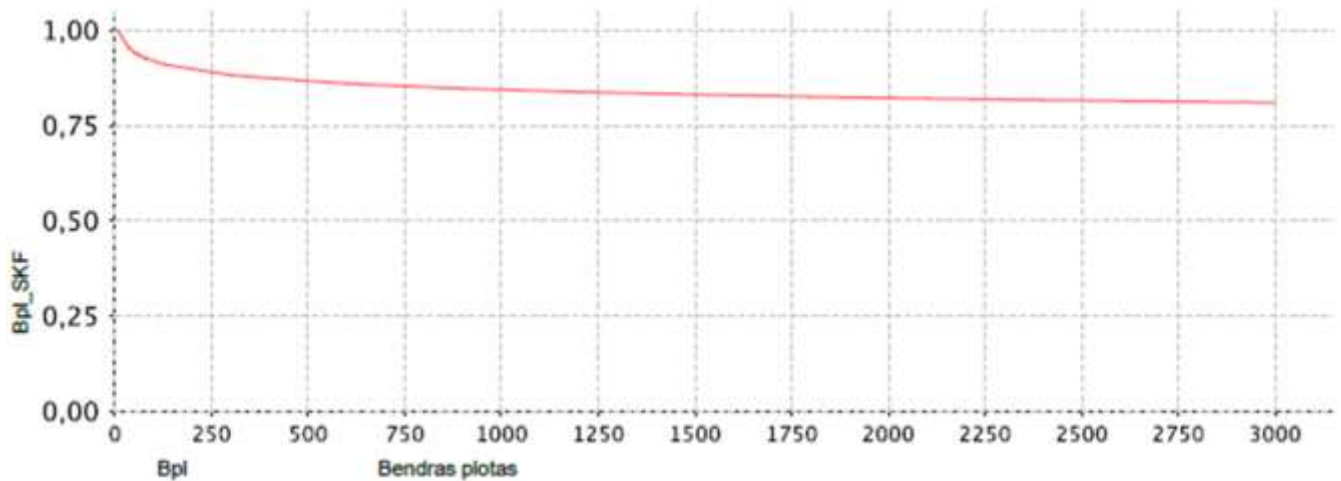
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.08	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.84
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.89

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-3	0.95
4-5	0.9	6-99	0.8		

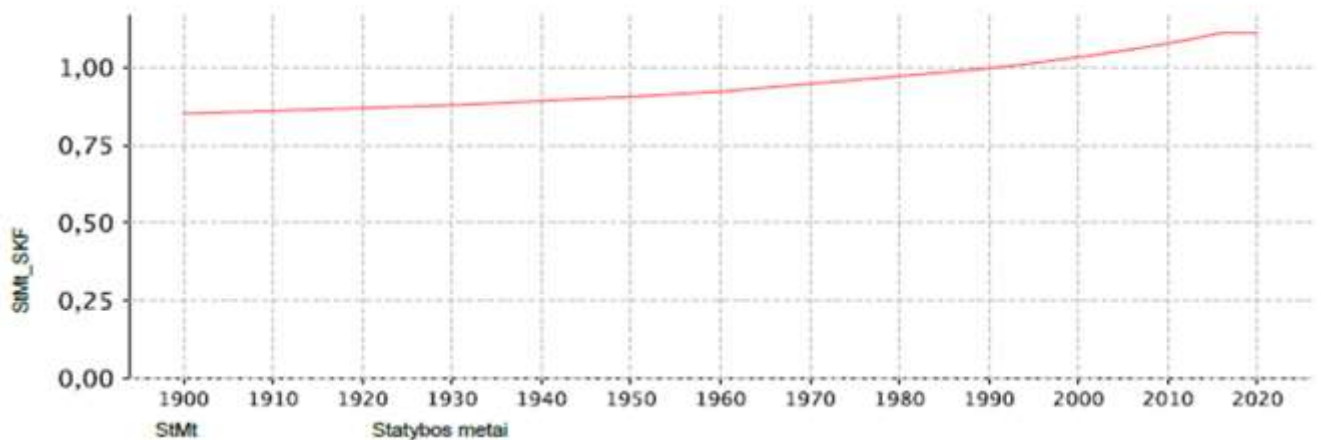
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.09	
Centrinis šildymas	1.1	Krovininis šildymas	0.93	Nėra	0.81
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.86	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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



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



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

$$S = 0.82^{0.67} \cdot 1.04^{0.97} \cdot 1.05^{1.1} \cdot 1.0^{1.08} \cdot 1.1^{1.09} \cdot 1.1^{0.4} \cdot 0.4^{(0.997)} \cdot 0.96^{(0.996)} \cdot 4.77$$

Atliekame aritmetinius veiksmus ir gauname vidutinę nuomos kainą:

$$S = 0.88 \cdot 1.04 \cdot 1 \cdot 1.0 \cdot 1.11 \cdot 1 \cdot 0.94 \cdot 0.96 \cdot 4.77 = 4,37 \text{ Eur};$$

Tauragės r. sav.**Viešb, prek, pasl,maitin(n)**

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

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.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Uzim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekame skaičiavimus bendrųjų pajamų per metus:

BP = $4.37 \times (46,90 - 6.99 \times 0.25) \times 12 = 2367$ Eur.
$$((BP \times (Uzim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \check{ZVK},$$

$$((2367 \times (85/100)) - (21\,600 \times (0.6/100) + 19\,000 \times (0.05/100) + 2367 \times (2.00/100) + 2367 \times (2.00/100))) / (10/100) \times 0.9 = (2012 - (130 + 10 + 47 + 47)) / 0.1 \times 0.9 = 16\,002$$
 Eur.

Suapvalinus – 16 000 Eur.

Išvada: prekybos paskirties patalpų, esančių adresu Tauragės m., J. Tumo-Vaižganto g. 124 vidutinė rinkos vertė nustatyta pajamų metodu yra 16000 Eur.

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

8.BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

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

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Tauragės filialas

Tauragės filialo direktorius

Rimvydas Pakalniškis

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

Zenona Gedminaitė

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

Albinas Olendras

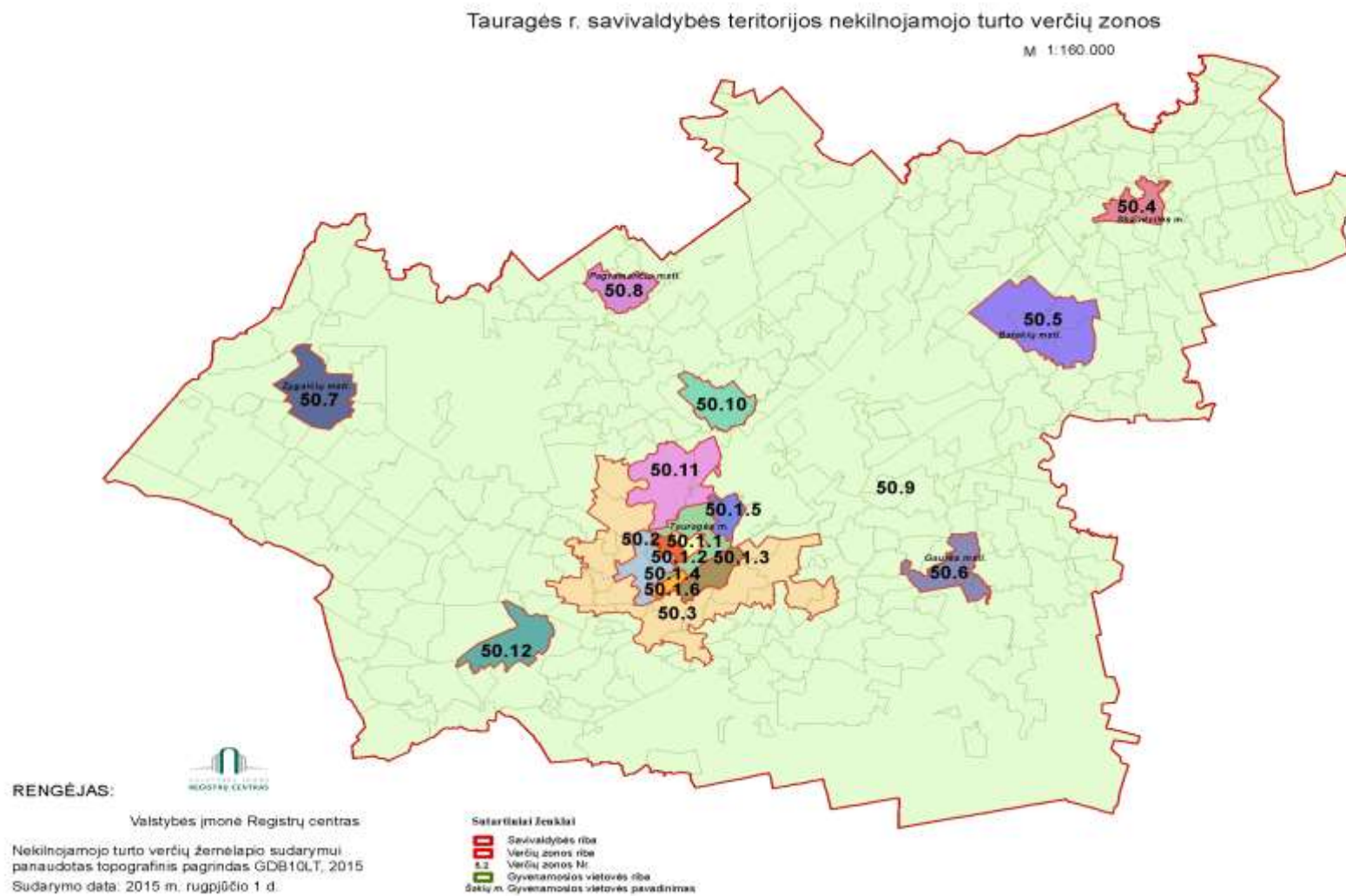
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Turto ir verslo vertinimo metodika;
5. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės;
6. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
7. Lietuvos Respublikos finansų 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
8. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2010 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-244 „Dėl vietovės pataisos koeficientų ir nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vertinimo duomenų“;
9. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“;
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2010;
11. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2011;
12. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2012;
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
14. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
15. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. Seminara medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;

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

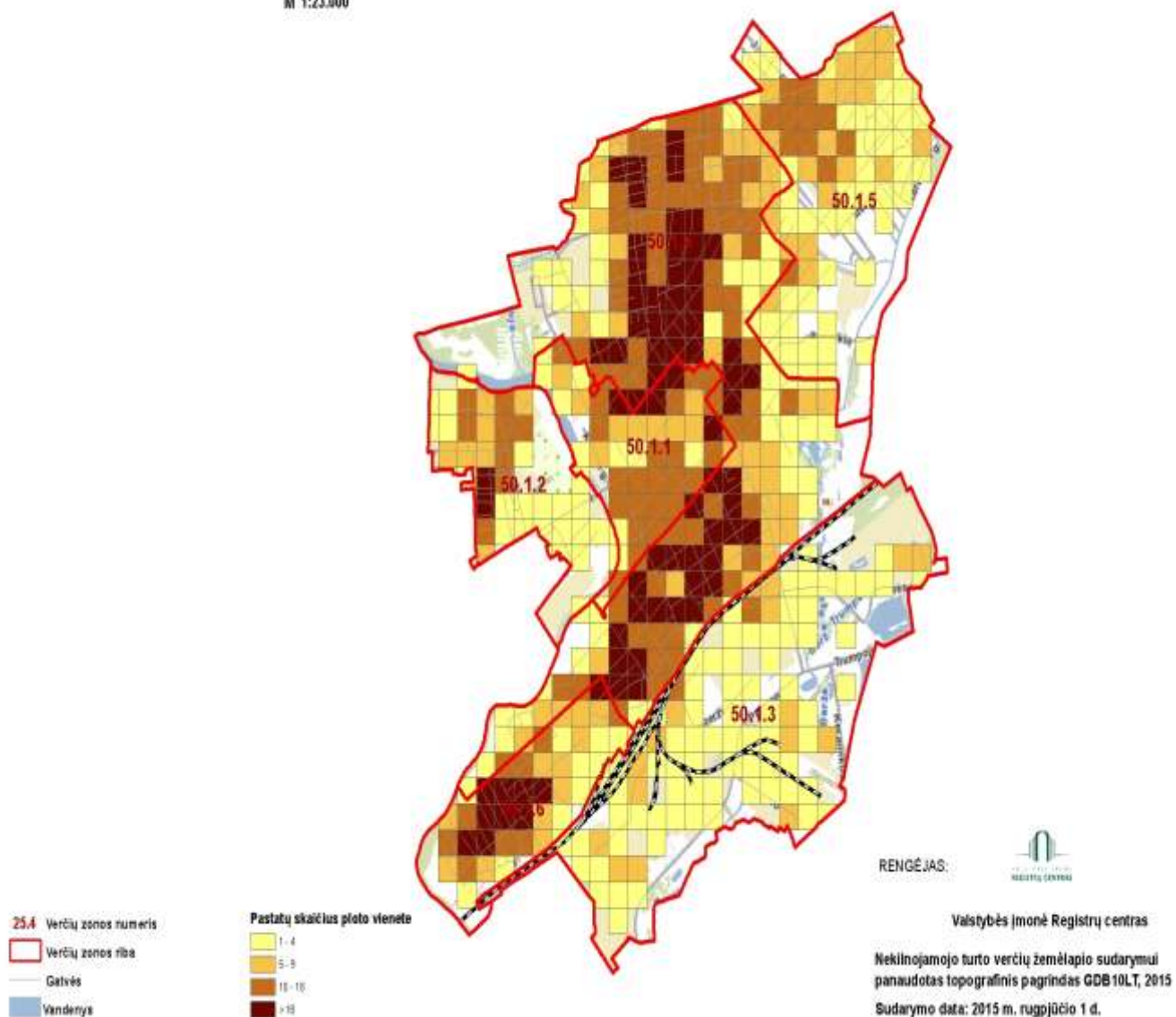
10. PRIEDAI

1. Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis



2.Tauragės miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

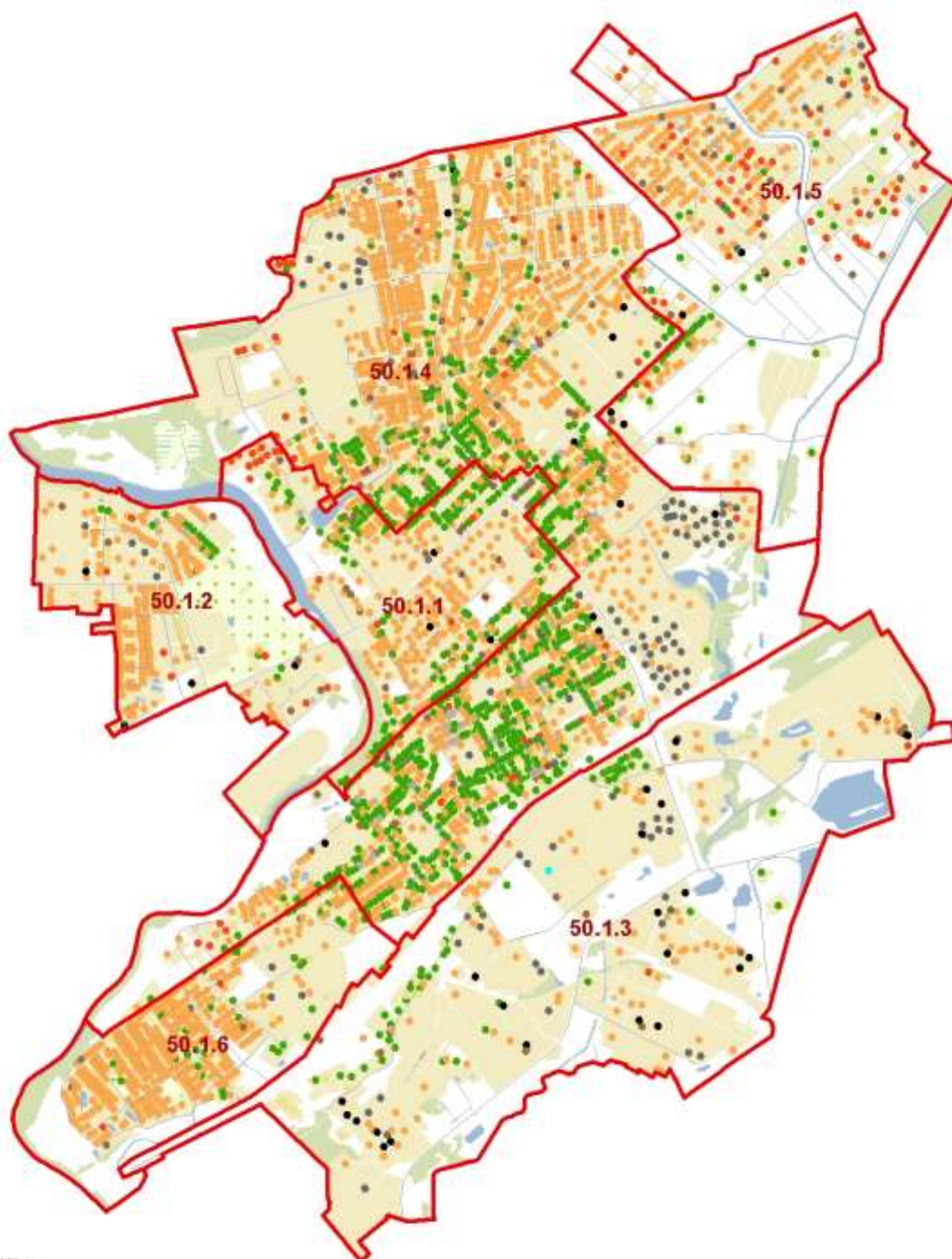
Tauragės miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema
M 1:23,000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Tauragės miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:18.000



Sienų medžiaga

- Metalo su karkasu
- Rąstai
- Kitos medžiagos
- Plytos
- Monolitinis gelžbetonis
- Blokai
- Gelžbetonio plokštės
- Medis su karkasu
- Skliaus su karkasu
- Akmenbetonis

25.4 Verčių zonos numeris

Verčių zonos riba

Gatvės

Vandenis

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

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

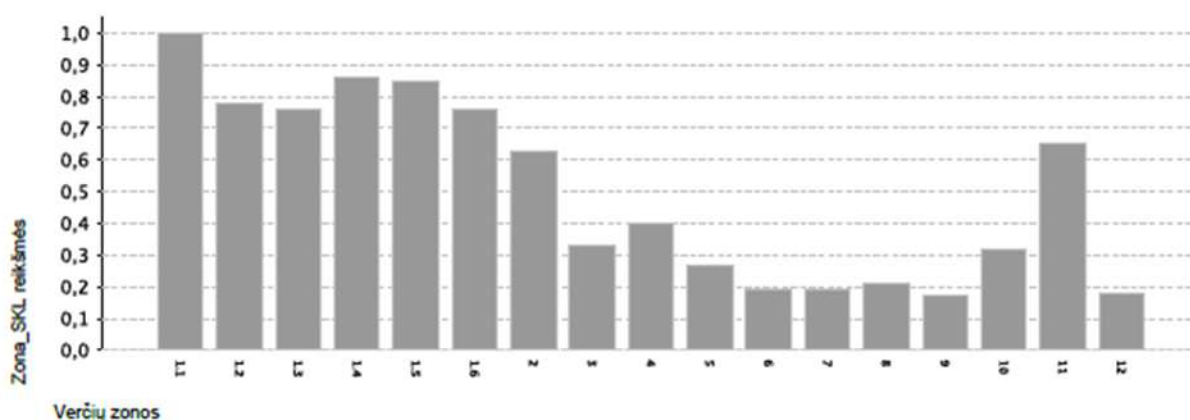
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

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

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13134. $Zona_SKL^{(1,09)} \times Sn_SKL^{(1,16)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Kanal_SKL^{(1,03)} \times (0,97)^{Pask_BIN} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times (1,04)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,97)} \times StMt_SKF^{(0,95)} \times (296 \times Bpl_RKS - 67 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.16	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.73	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.77	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.99	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	Rąstai	0.88	Stiklas su karkasu	0.94

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-4	0.95
5-999	0.89				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.03	
Komunalinis nuotekų	1.05	Nėra	0.91	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

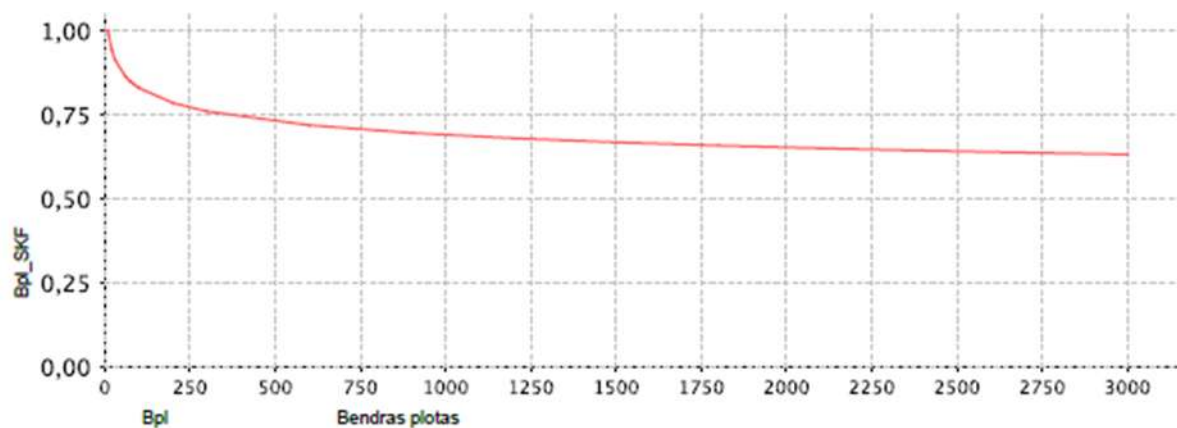
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.97	
Gydymo	1.0				

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

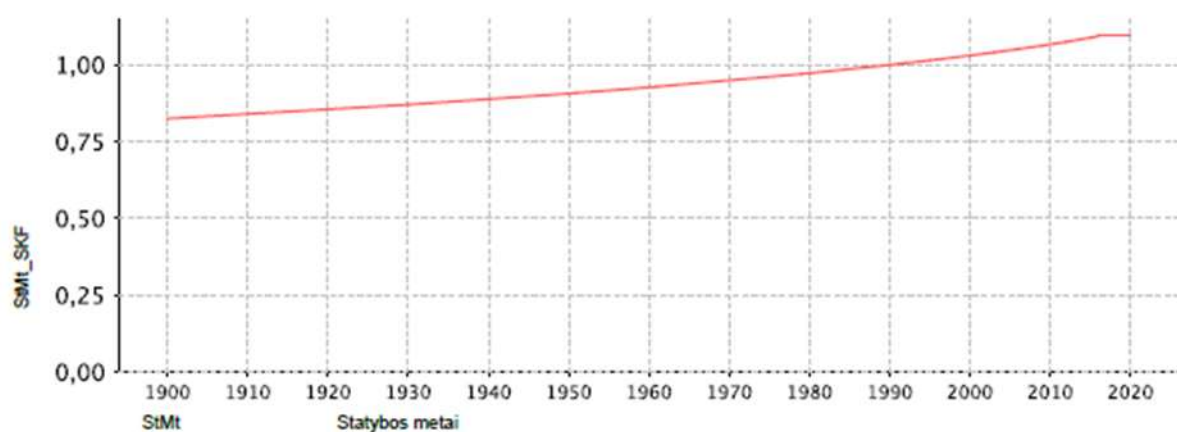
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.04	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Administracinė ir gydymo(n)

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



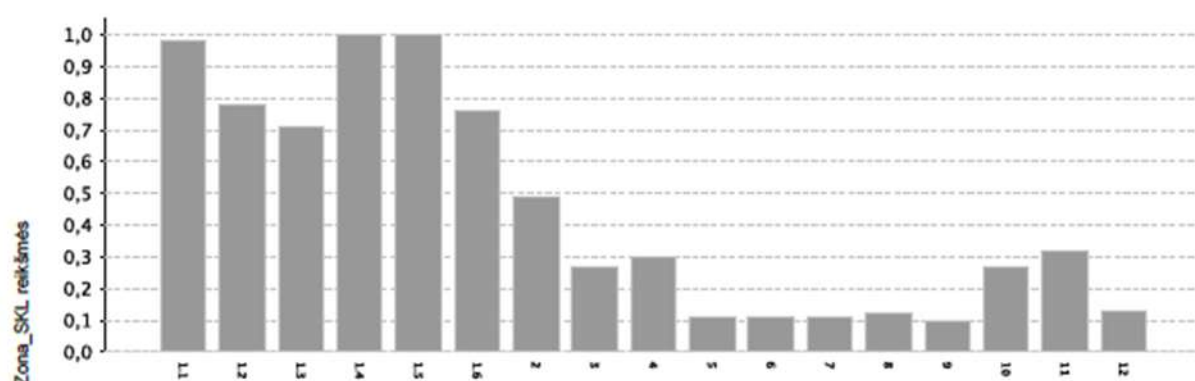
Statybos metai	StMt_SKF	0.95
----------------	----------	------



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13131. $Zona_SKL^{(1,23)} \times Sn_SKL^{(0,82)} \times (0,97)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,08)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (290 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



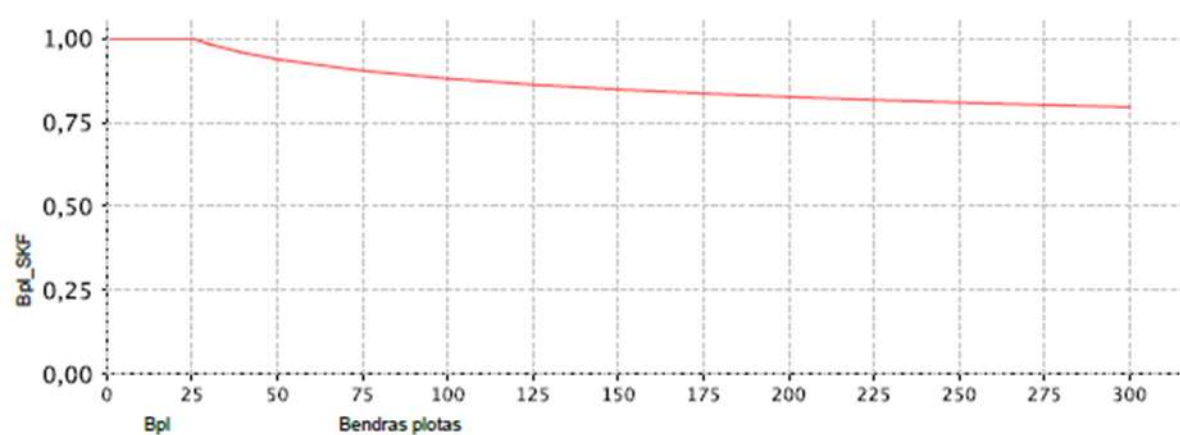
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.82	
Akmenbetonis	0.76	Asbestcementis su karkasu	0.61	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.58	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.53	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.83
Plytos	1.0	Rąstai	0.79	Stiklas su karkasu	0.85

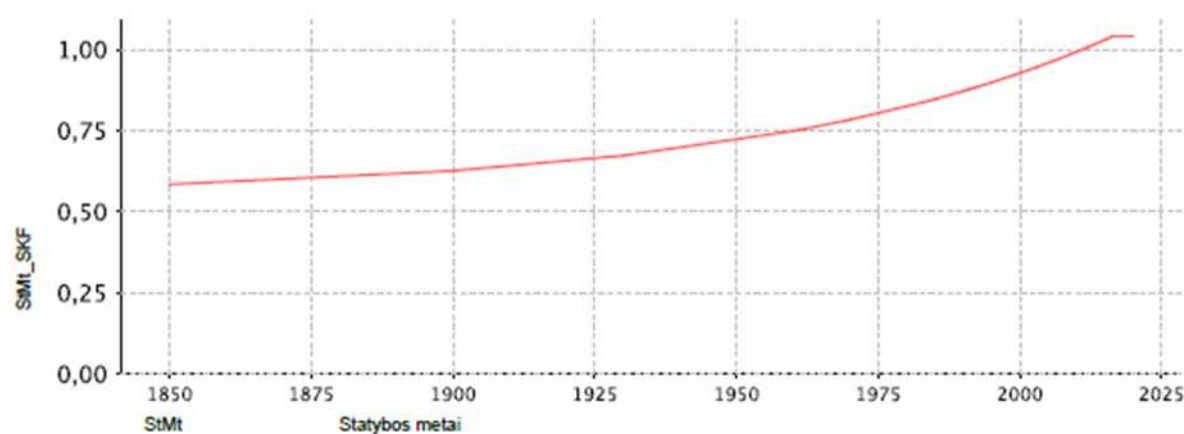
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.97	
1-1	1.0				

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



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

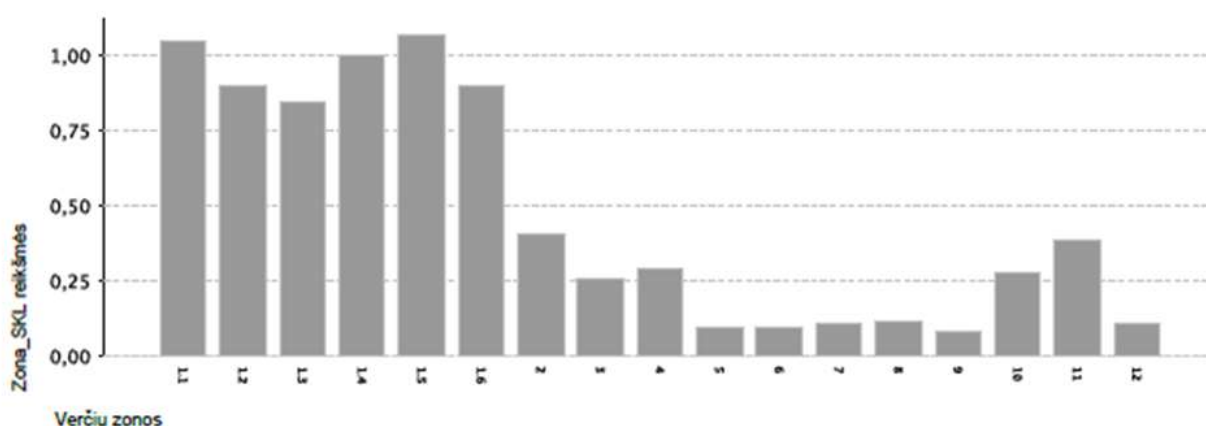
Bendrabučiai



Butai

Modelis Nr.: 13132. $Zona_SKL^{(0,96)} \times Sn_SKL^{(1,32)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (0,97)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,02)} \times StMt_SKF^{(0,91)} \times (419 \times Bpl_RKS - 105 \times PgNPl_RKS - 105 \times RüsPl_RKS - 105 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.32	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.74	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.75	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.68	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.89
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.9

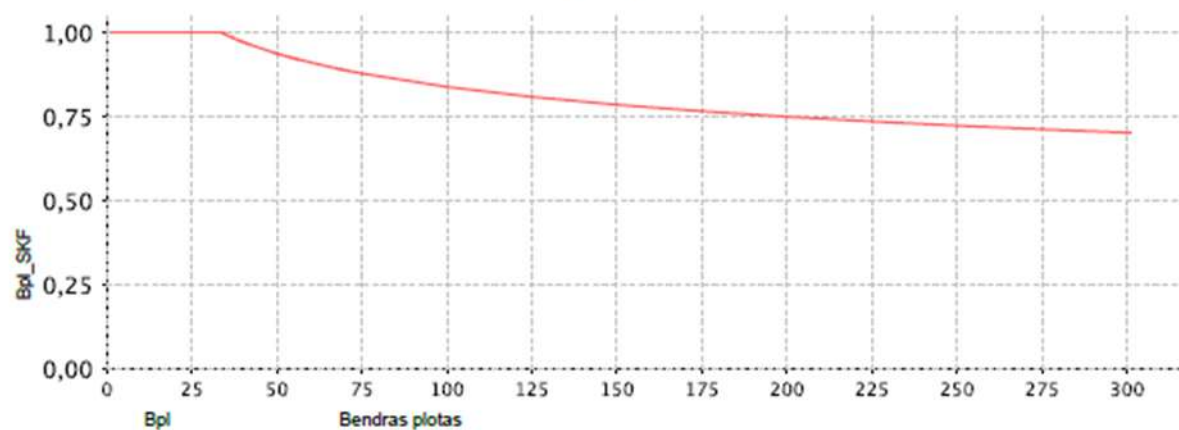
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2099	1.0				

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

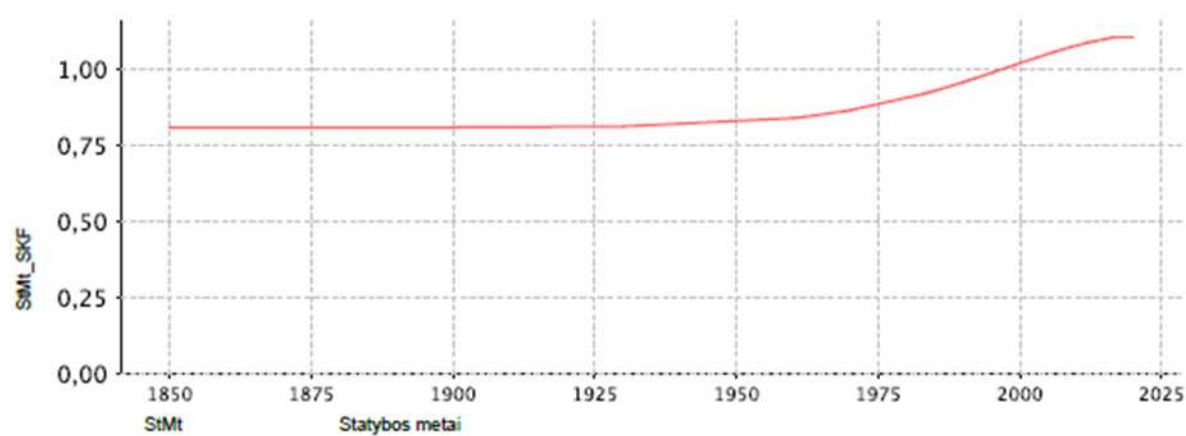
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.02	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Butai



Statybos metai	StMt_SKF	0.91
----------------	----------	------

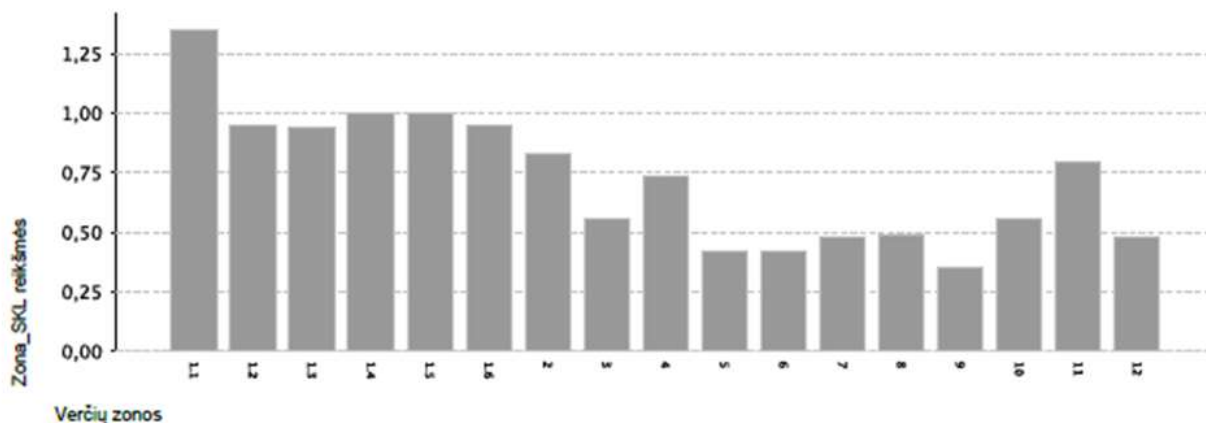


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Tauragės r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13135. $Zona_SKL^{(0,97)} \times Sn_SKL^{(0,86)} \times Bpl_SKF^{(1,085)} \times StMt_SKF^{(0,7)} \times (78 \times Bpl_RKS - 20 \times PgPl_RKS)$

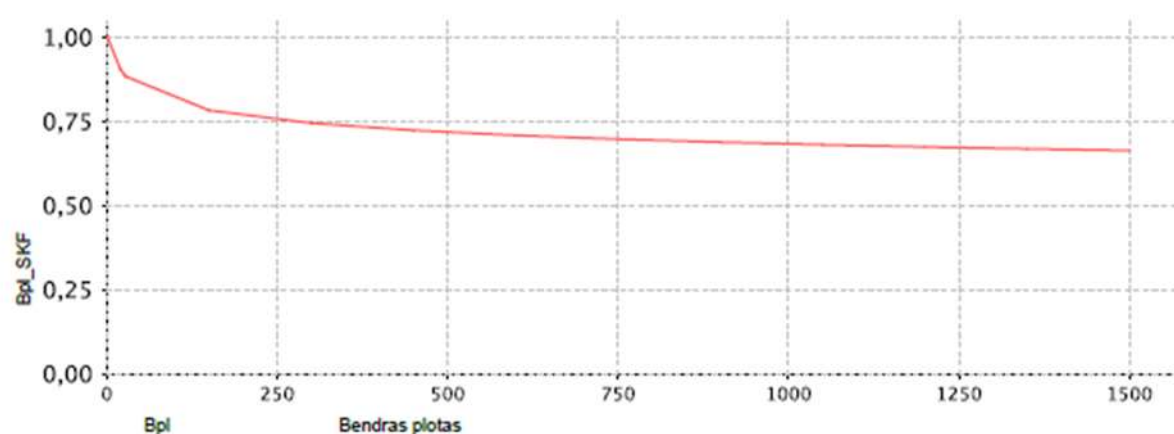
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



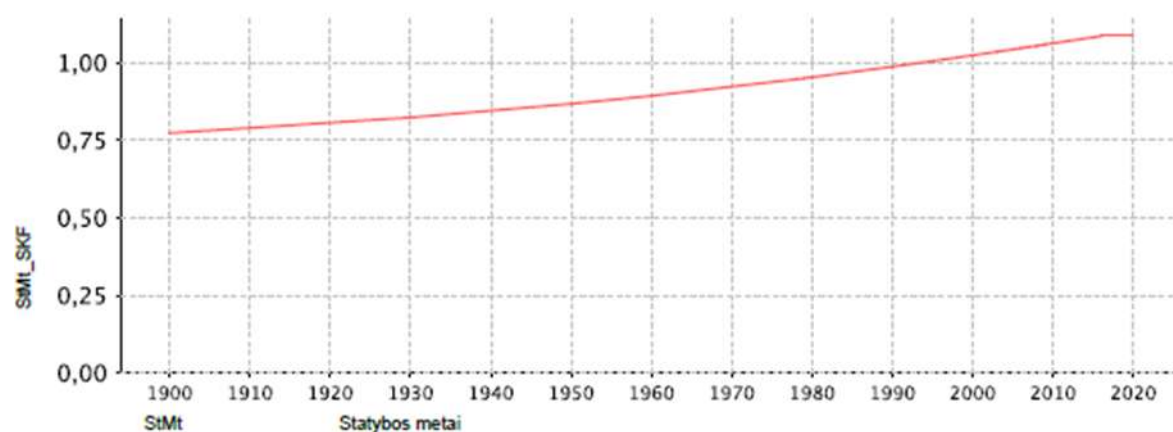
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.86	
Akmenbetonis	0.78	Asbestcementis su karkasu	0.57	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.56	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.93

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



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

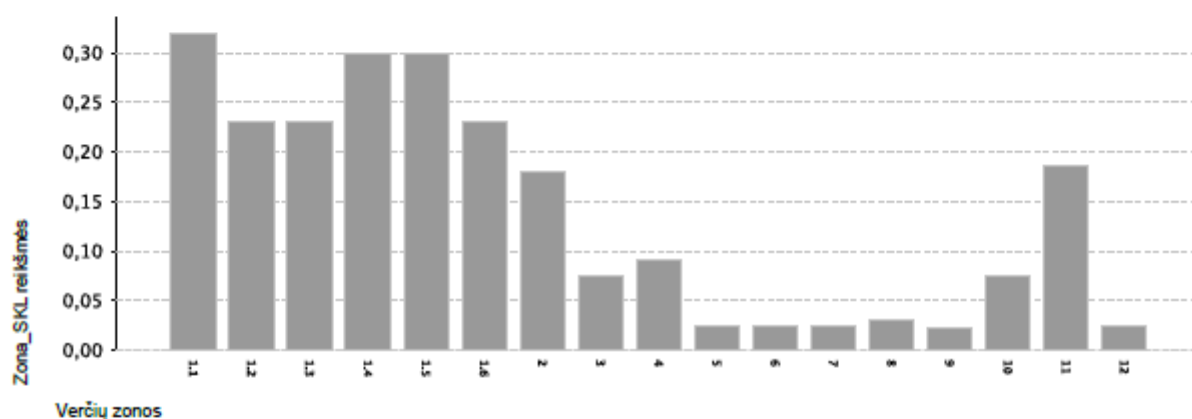


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Tauragės r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13136. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,08)^{RkMt_BIN} \times (1,17)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,92)} \times StMt_SKF^{(0,7)} \times (461 \times Bpl_RKS - 115 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

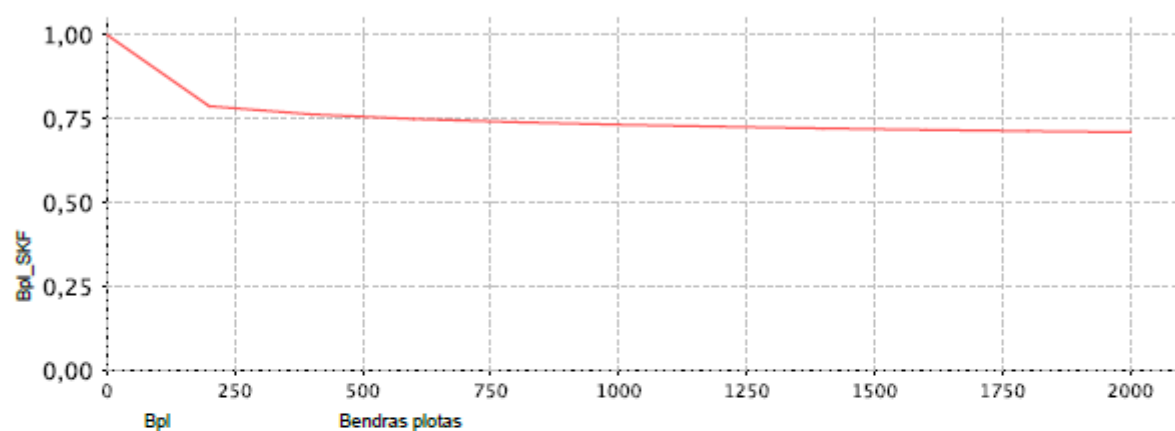
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.69	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.91

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
1900-2099	1.0				

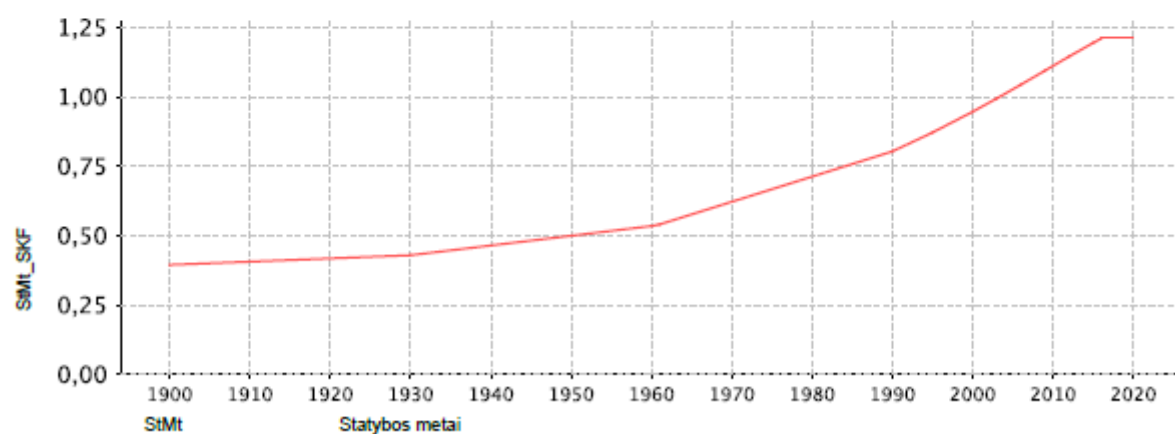
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.17	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.92	
----------------	--	---------	--	------	--

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



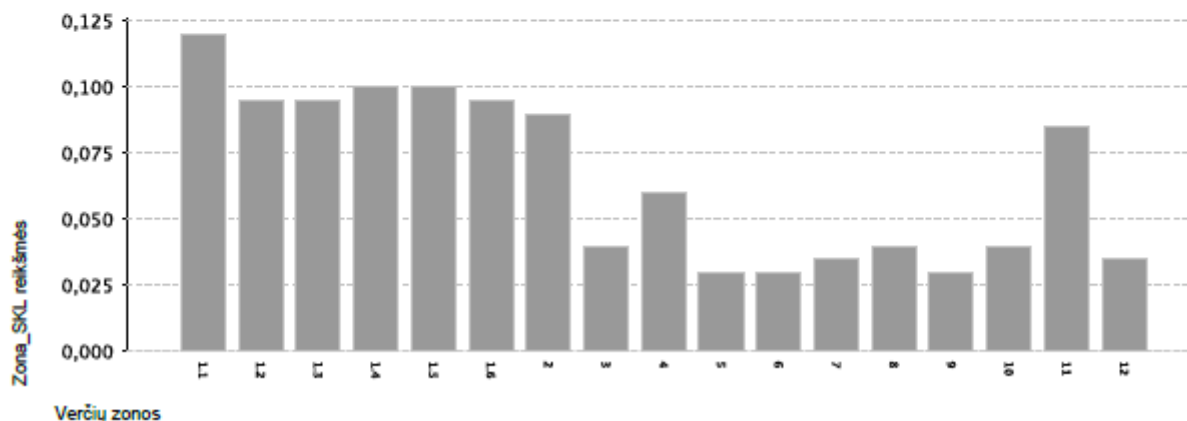
Statybos metai	StMt_SKF	0.7
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13138. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,15)^{Šl_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,68)} \times StMt_SKF^{(0,78)} \times (74 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

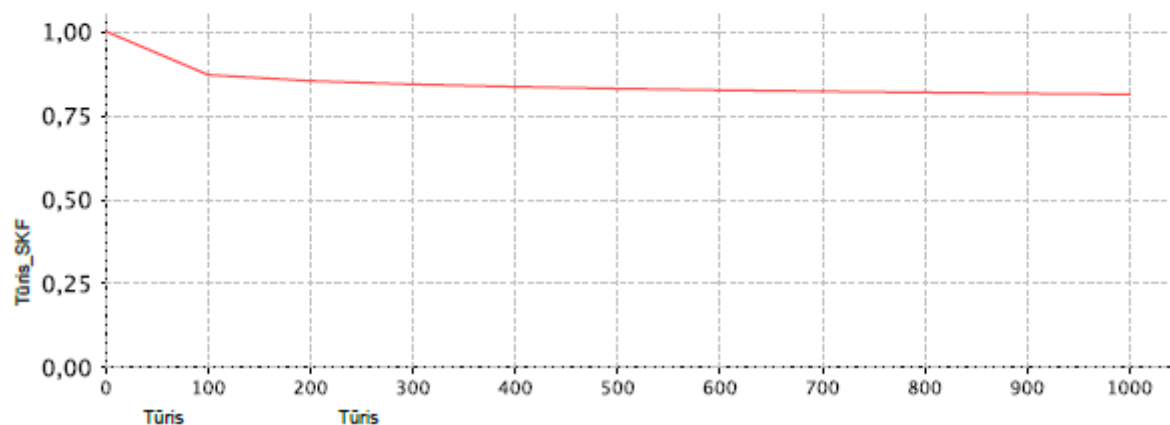


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.99	Medis su karkasu	0.69	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.51	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.89

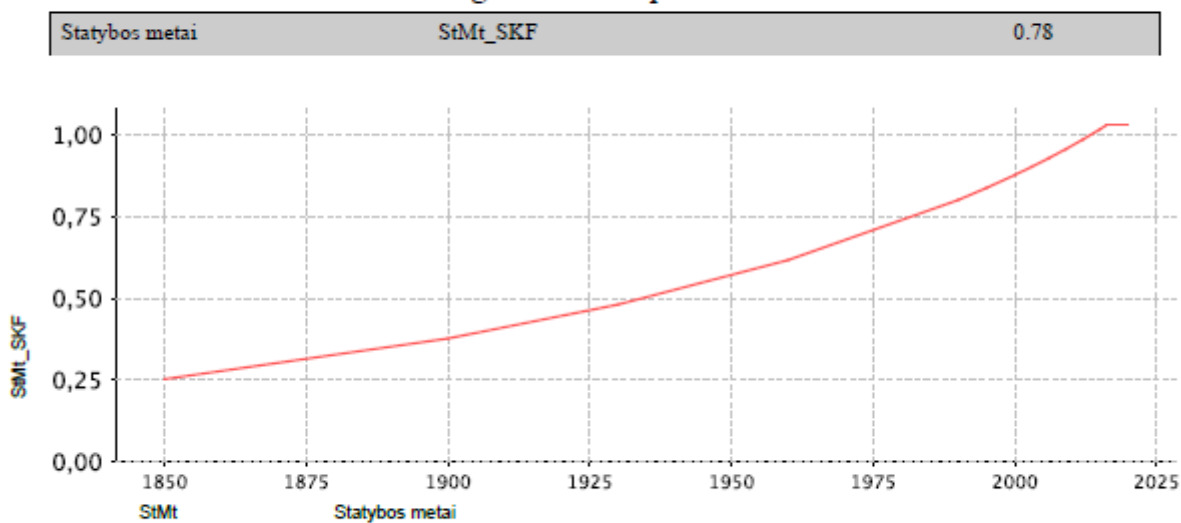
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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



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

Pagalbinio ūkio pastatai

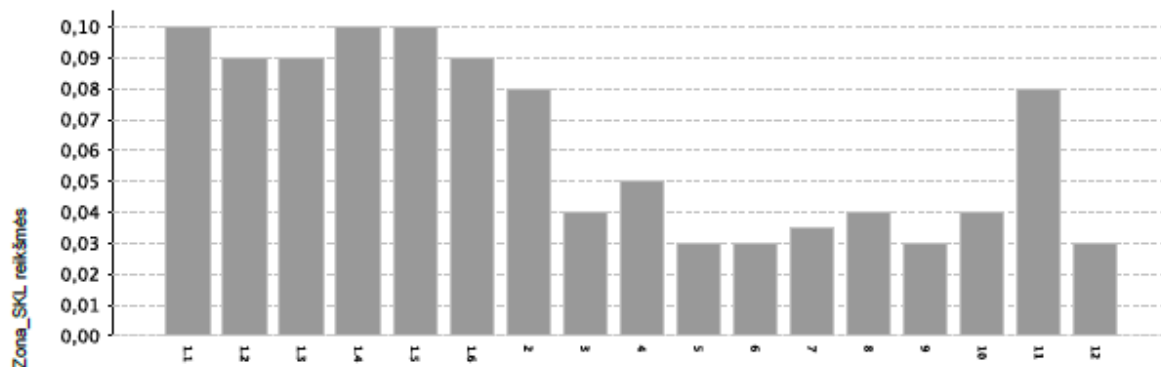


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Tauragės r. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13139. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,15)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,01)} \times StMt_SKF^{(0,79)} \times (233 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



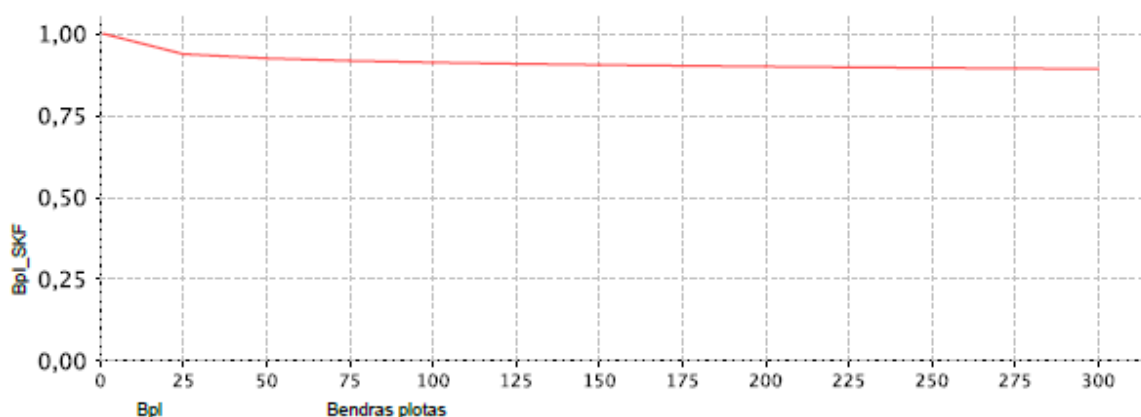
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.99	Medis su karkasu	0.69	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.51	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.84	Stiklas su karkasu	0.86

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

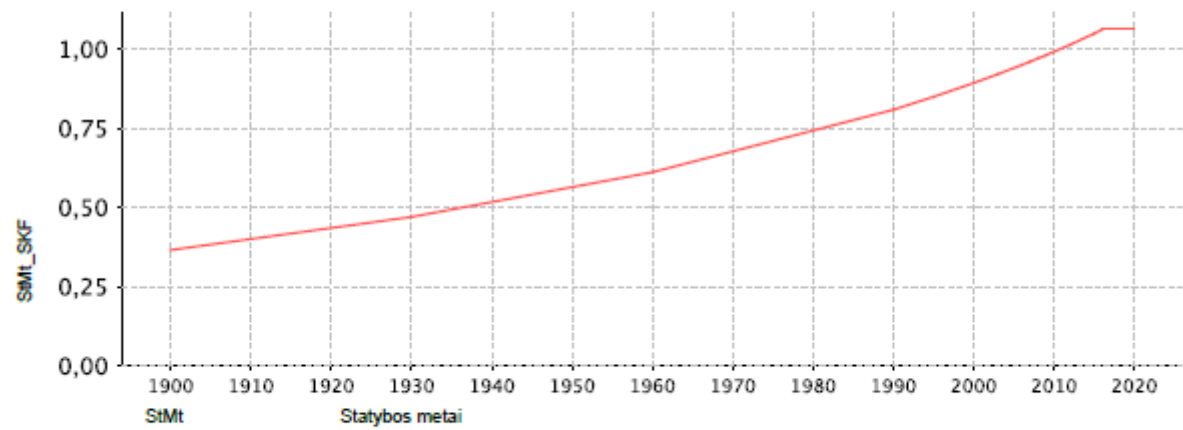
Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01
----------------	---------	------



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

Pagalbinio ūkio patalpos

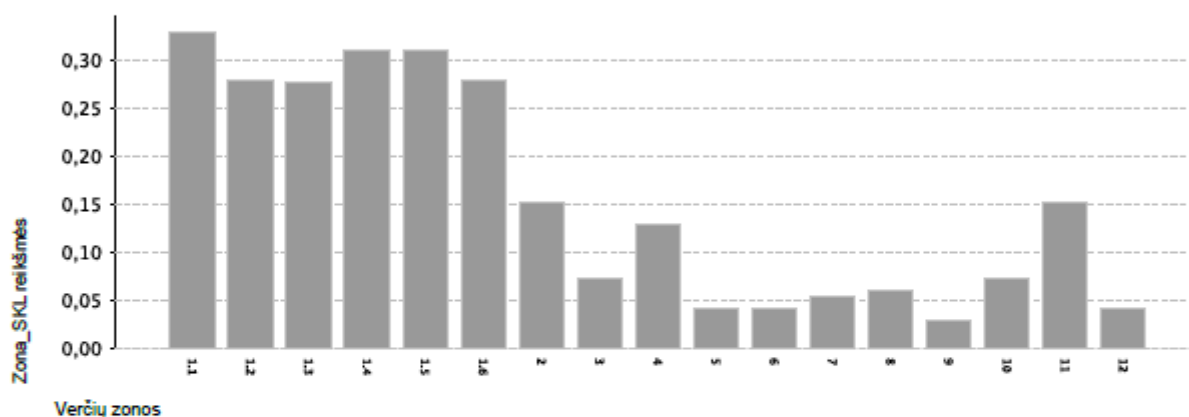
Statybos metai	StMt_SKF	0.79
----------------	----------	------



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13137. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,06)^{RkMt_BIN} \times (1,17)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,39)} \times StMt_SKF^{(0,82)} \times (521 \times Bpl_RKS - 130 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliniai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.69	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.87
Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.89

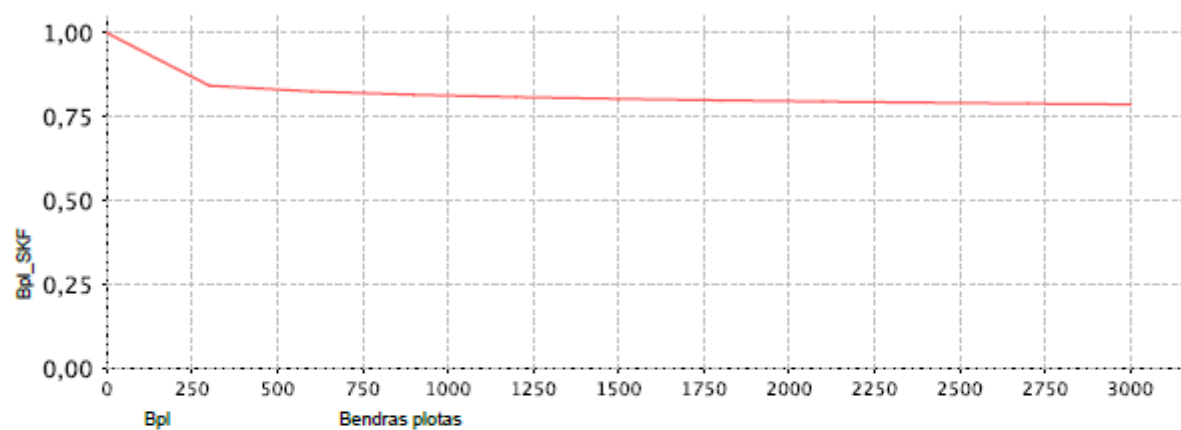
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1900-2099	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.17	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.97	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

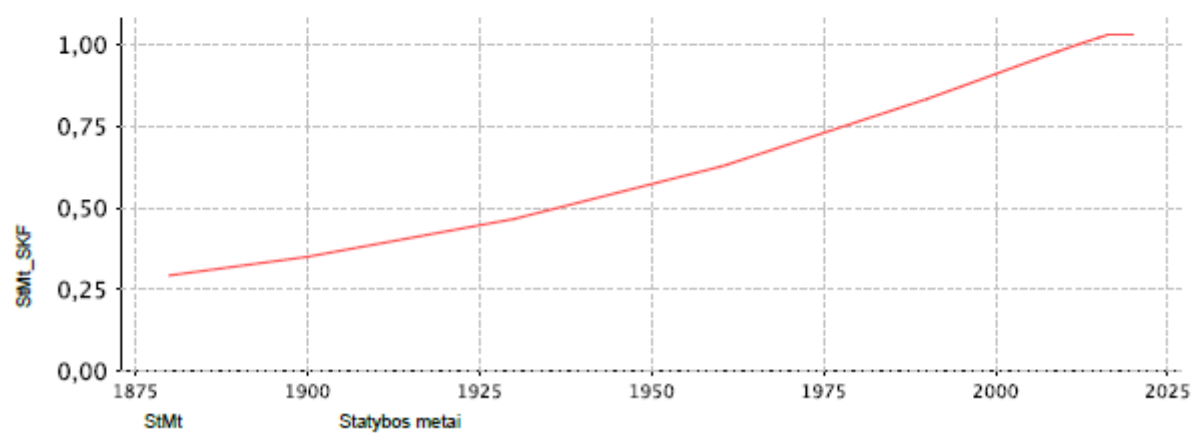
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.39	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Poilsio ir sporto



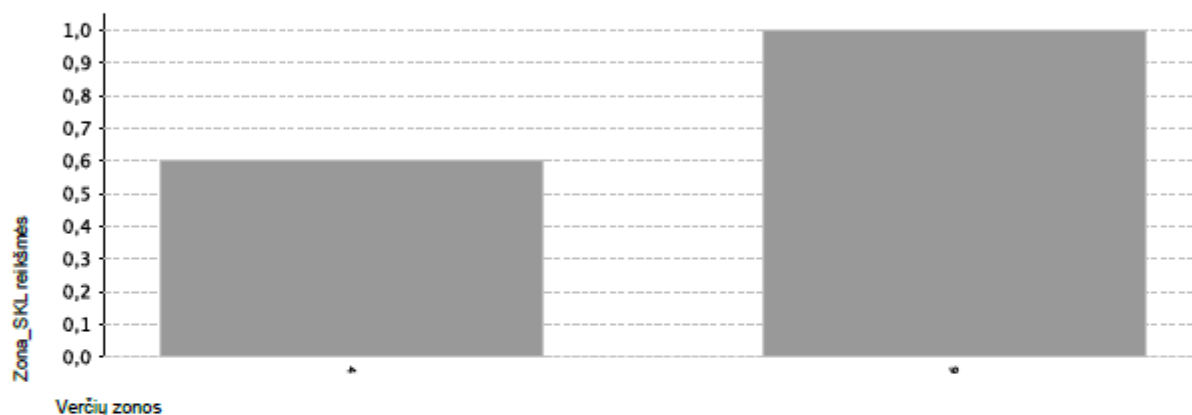
Statybos metai	StMt_SKF	0.82
----------------	----------	------



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13142. $Zona_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,965)} \times Šl_SKL^{(0,8)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (1,03)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,99)} \times StMt_SKF^{(1,09)} \times (124 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.965	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	Rąstai	0.85	Stiklas su karkasu	0.95

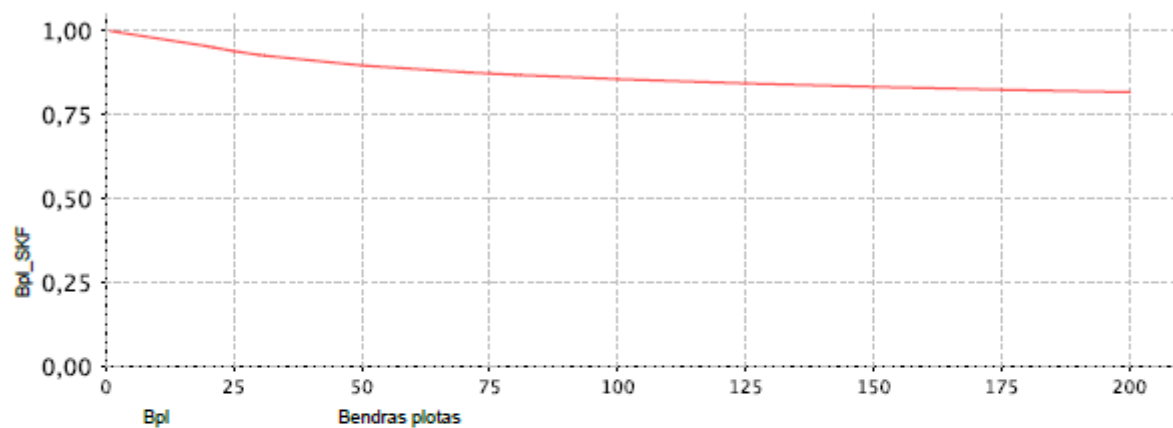
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.8	
Centrinis šildymas	1.15	Krosninis šildymas	1.07	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	1.1				

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

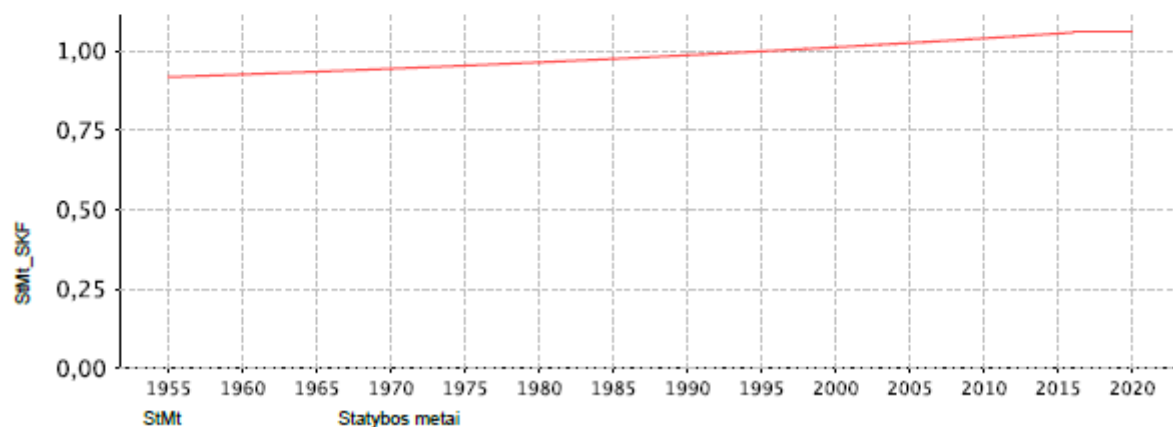
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.03	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

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

Sodų pastatai



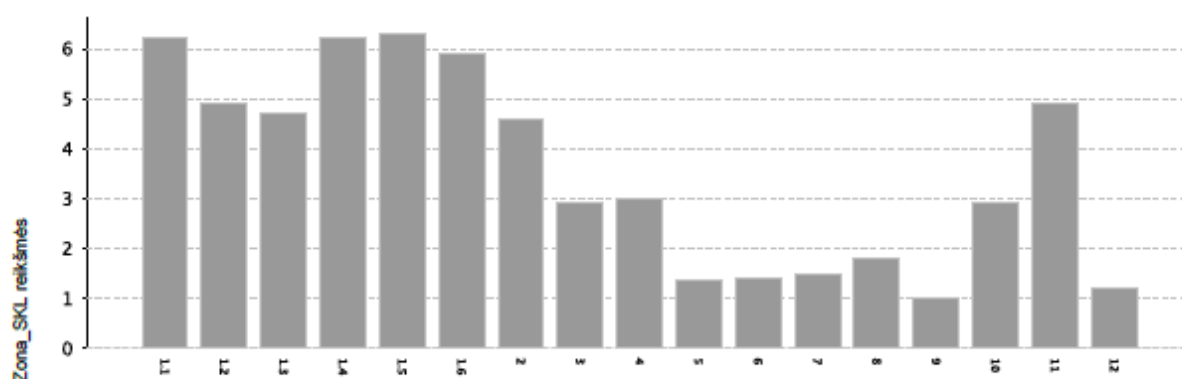
Statybos metai	StMt_SKF	1.09
----------------	----------	------



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13130. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.84)} \times (1.08)^{RkMt_BIN} \times (0.97)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.98)} \times StMt_SKF^{(0.987)} \times (62 \times Bpl_RKS - 15 \times PgNPI_RKS - 15 \times RūsPI_RKS - 15 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.84	
Akmenbetonis	0.79	Asbestcementis su karkasu	0.63	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.84
Plytos	1.0	Čiulptai	0.79	Stiklas su karkasu	0.88

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.08	
1900-2099	1.0				

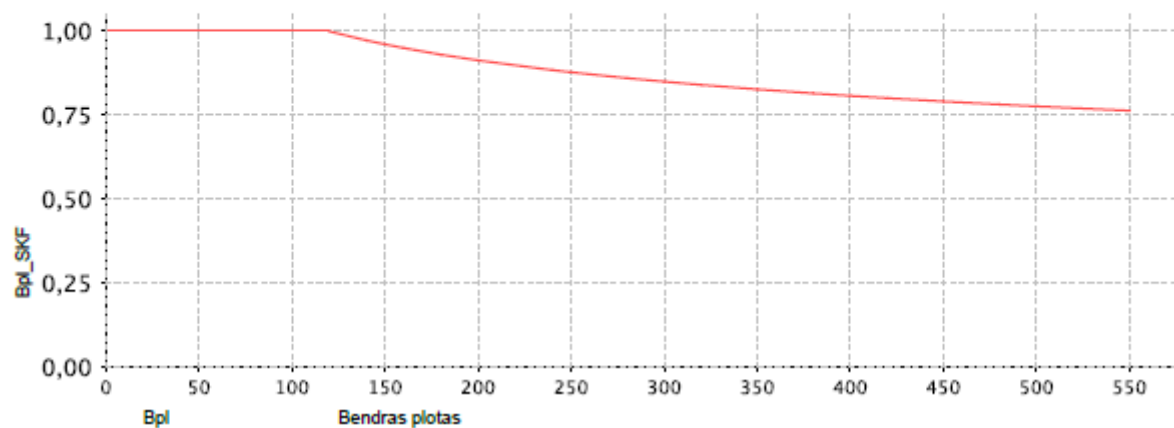
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.97	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

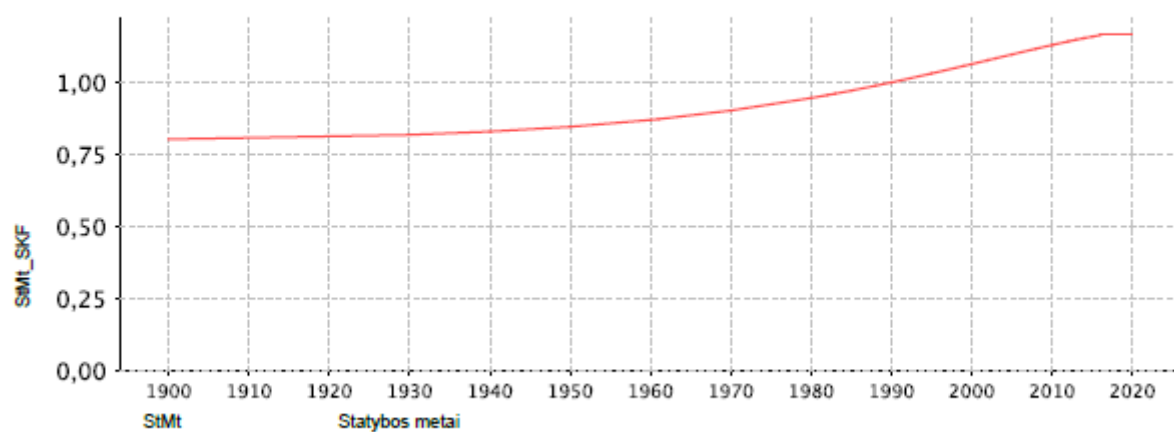
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Vieno-dviejų butų namai



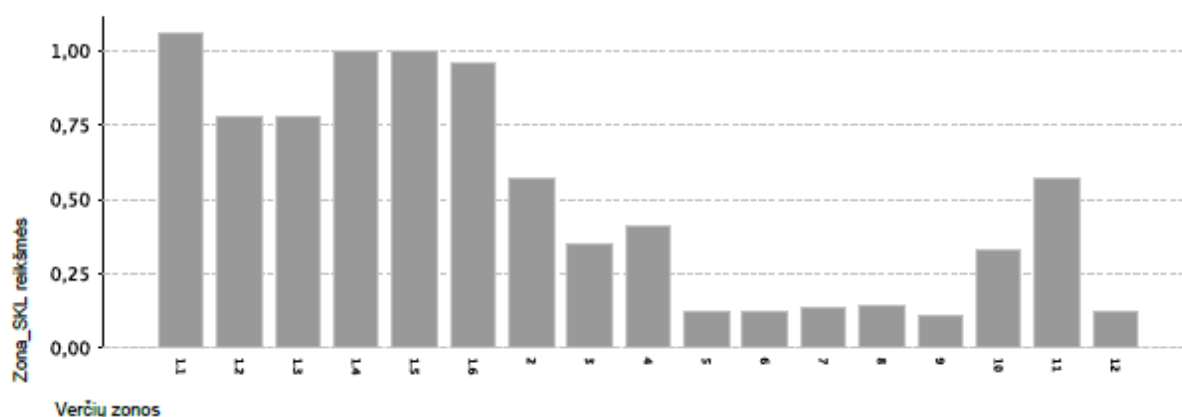
Statybos metai	StMt_SKF	0.987
----------------	----------	-------



Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13140. $Zona_SKL^{(0,95)} \times Pask_SKL^{(0,97)} \times RkMt_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(1,08)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(1,09)} \times (0,86)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,997)} \times StMt_SKF^{(0,996)} \times (386 \times Bpl_RKS - 96 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	1.0	Paslaugų	1.0	Prekybos	1.04
Viešbučių	0.99				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.1	
1900-2099	1.05				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.08	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.84
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.89

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-5	0.9	6-99	0.8		

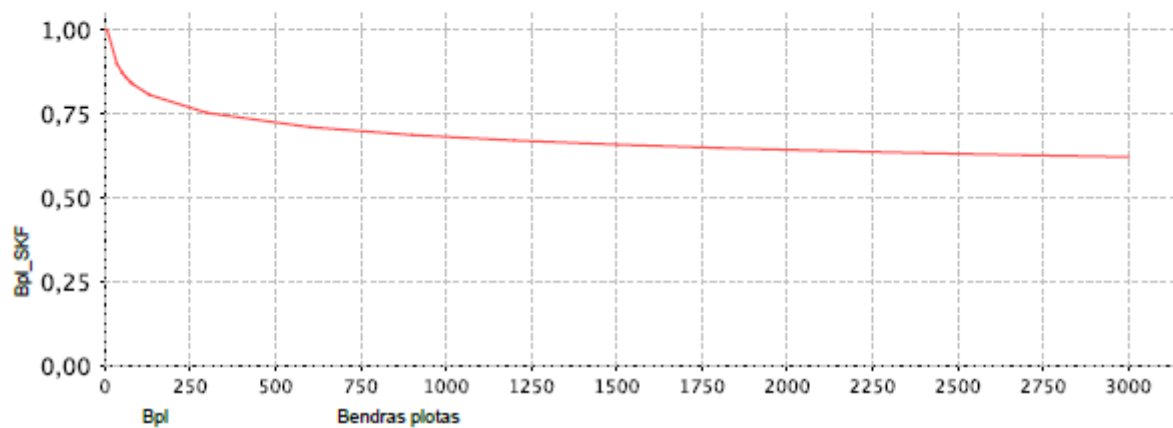
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.09	
Centrinis šildymas	1.1	Krosninis šildymas	0.93	Nėra	0.81
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.86	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

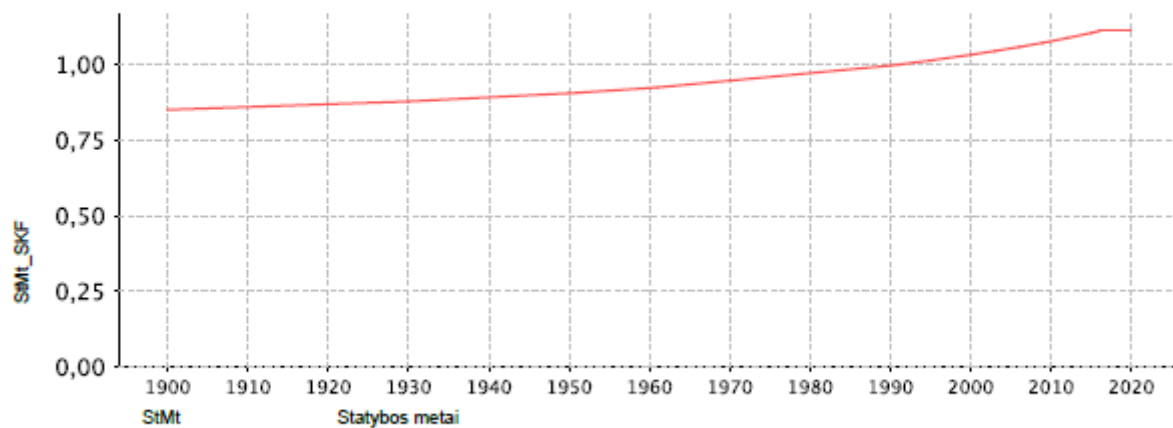
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Tauragės r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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



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



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Tauragės 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 - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

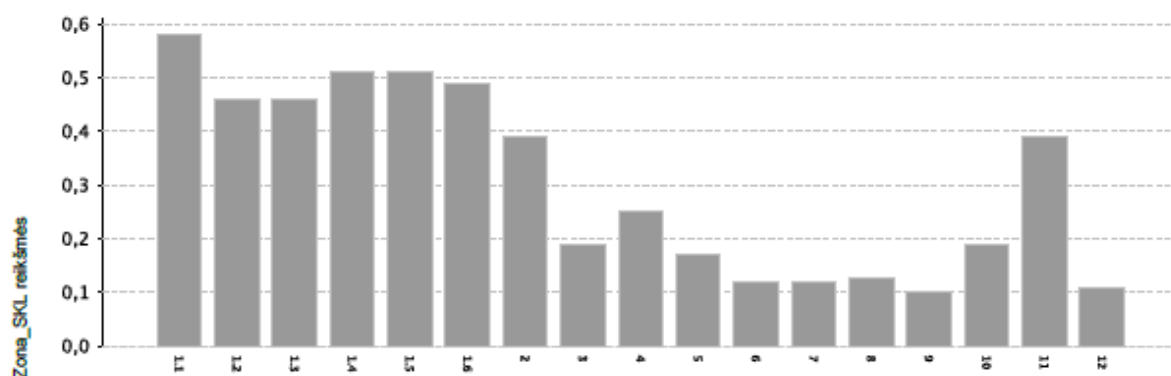
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6110. $Zona_SKL^{(1,06)} \times Sn_SKL^{(1,16)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Kanal_SKL^{(1,03)} \times (0,97)^{Pask_BIN} \times (1,11)^{RkMt_BIN} \times (1,04)^{Šl_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,97)} \times StMt_SKF^{(0,95)} \times 5,95$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.16	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.73	Blokeliai	1.0
Geležbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.78	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.65	Monolitinis geležbetonis	0.99	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	Rąstai	0.88	Stiklas su karkasu	0.94

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-4	0.95
5-999	0.89				

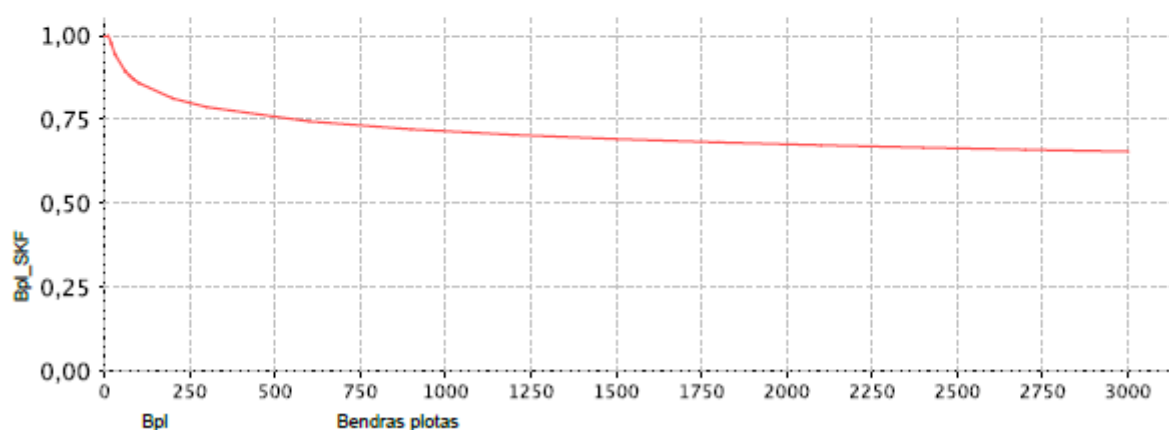
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.03	
Komunalinis nuotekų	1.05	Nėra	0.92	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.97	
Gydymo	1.0				

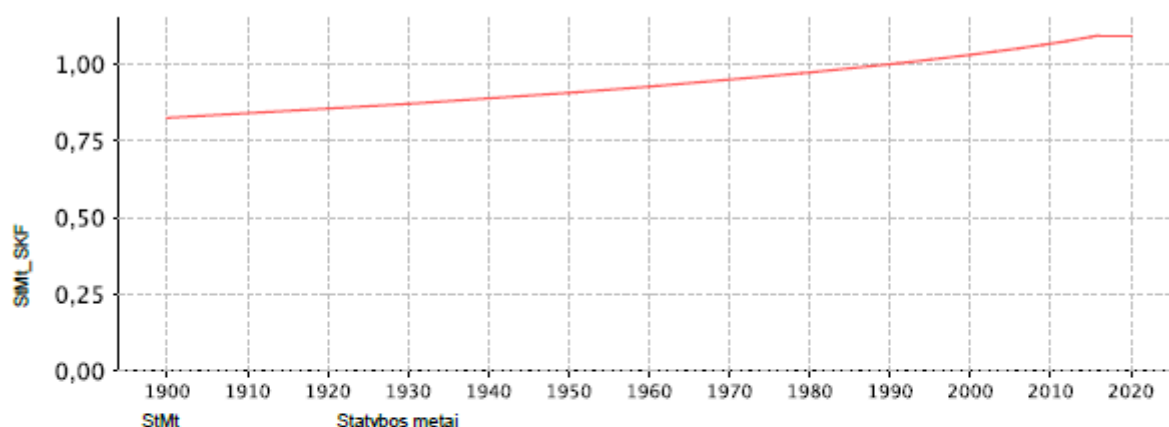
Rekonstrukcijos metai	Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.11	
1940-2099	1.0			

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.04	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra
Vietinis centrinis šildymas	1.0			0.0

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas
Remo%	Remonto išlaidų procentas
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas
Užim%	Užimtumo procentas
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas
Paskirtis: Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Tauragės 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 - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

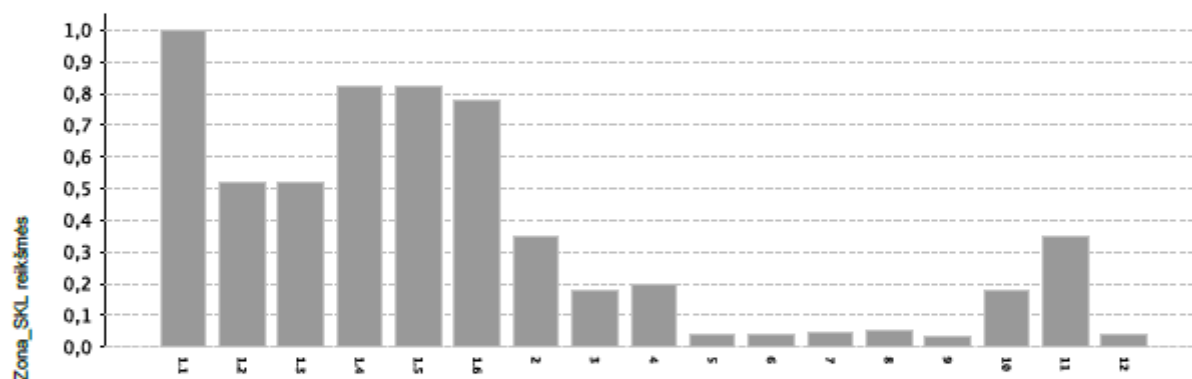
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6105. $Zona_SKL^{(0,67)} \times Pask_SKL^{(0,97)} \times RkMt_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(1,08)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times Šl_SKL^{(1,09)} \times (0,86)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0,997)} \times StMt_SKF^{(0,996)} \times 4,77$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.97	
Maitinimo	1.0	Paslaugų	1.0	Prekybos	1.04
Viešbučių	0.99				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.1	
1900-2099	1.05				

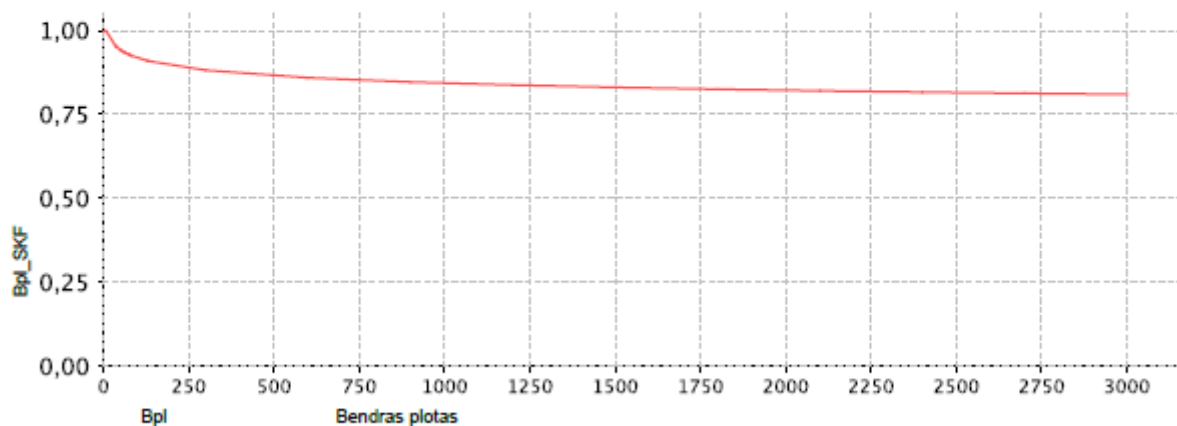
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.08	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	1.01
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.84
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.89

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-3	0.95
4-5	0.9	6-99	0.8		

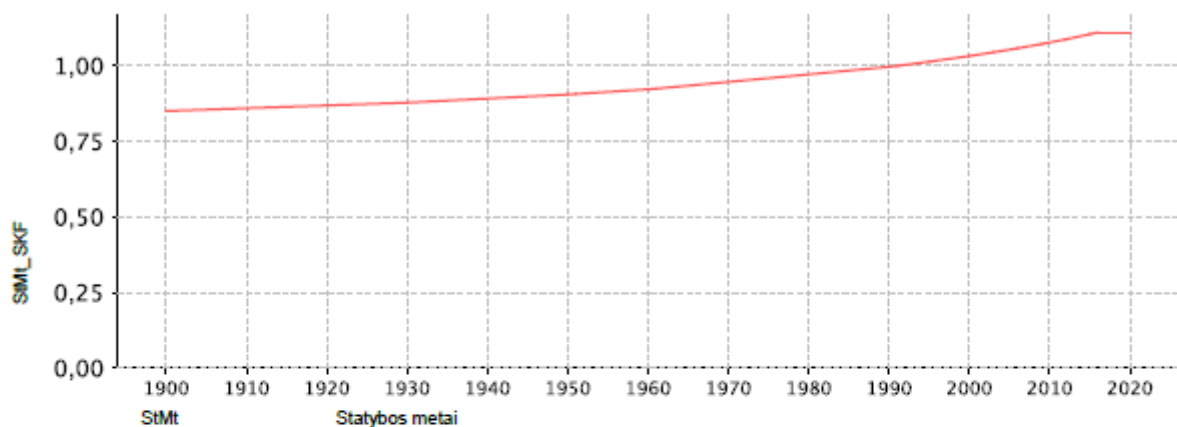
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.09	
Centrinis šildymas	1.1	Krosninis šildymas	0.93	Nėra	0.81
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.86	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas
Remo%	Remonto išlaidų procentas
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas
Užim%	Užimtumo procentas
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas
Paskirtis: Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,05
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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



TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO 2015 METAMS

2014 m. gegužės 28 d. Nr. 1-118
Tauragė

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsniu, Tauragės rajono savivaldybės taryba nusprendžia:

1. Nustatyti 2015 metams nekilnojamojo turto mokesčio tarifą fiziniams ir juridiniams asmenims 0,6 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės, išskyrus kitos paskirties statinius (atsinaujinančios energijos (vėjo, saulės ir kt.) jėgainės).
2. Nustatyti 2015 metams kitos paskirties statiniams (atsinaujinančios energijos (vėjo, saulės ir kt.) jėgainės) nekilnojamojo turto mokesčio tarifą fiziniams ir juridiniams asmenims 1 procentą nekilnojamojo turto mokestinės vertės.
3. Paskelbti informaciją apie šį sprendimą vietinėje spaudoje ir visą sprendimą Teisės aktų registre ir Tauragės rajono savivaldybės interneto svetainėje.

Savivaldybės meras



Pranas Petrošius

Parengė

Viktorija Urbontaitė

Plėtros, investicijų ir turto valdymo skyriaus vyresn. specialistė

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321), vertintojas – valstybės įmonės Registrų centro Tauragės filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Tauragės 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 laikraštyje „TAURAGĖS KURJERIS“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais atvyko du gyventojai. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Tauragės filialo direktorius



Rimvydas Pakalniškis

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

Zenona Gedminaitė

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

Albinas Olendras

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

[illegible]

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

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

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

Filialo direktorius



Rimvydas Pakalniškis

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



Zenona Gedminaitė

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



Albinas Olendras

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



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

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

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

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

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

2. Telšių rajono savivaldybės Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivalda ataskaitoje nurodoma, kad per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Telšių rajono savivaldybė pastabų neteikė, tačiau kaip matyti iš 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 01

Budžetinė įstaiga
Lukiskių 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