

PATVIRTINTA

Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus

2017 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. v-334



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras, Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO

VERTINIMO ATASKAITA

2017-12-05 Nr. SVM-44

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Plungės rajono savivaldybė
Vertinimo data	2017-08-01
Ataskaitos surašymo data	2017-01-01 – 2017-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Loreta Dūdienė Tomas Ramanauskas

Telšiai, 2017

Ataskaitos lapų skaičius – 64, iš jų priedai – 4.

TURINYS

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	9
1.7. ATASKAITOS SURAŠYMO DATA	9
1.8. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO VIEŠO SVARSTYMO IR DERINIMO DOKUMENTAI	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. GEOGRAFINIS APIBŪDINIMAS, ADMINISTRACINIS PADALIJIMAS, DEMOGRAFINIAI IR EKONOMINIAI DUOMENYS.....	10
2.1.1. GYVENTOJŲ SKAIČIUS	11
2.1.2. GYVENTOJŲ MIGRACIJA	12
2.1.3. BVP IR VIDUTINĖ METINĖ INFLIACIJA.....	13
2.1.4. ĮMONIŲ SKAIČIUS	14
2.1.5. NEDARBO LYGIS	14
2.1.6. INVESTICIJOS.....	15
2.1.7. STATYBOS LEIDIMAI	17
2.2. STATINIŲ STATISTINIAI DUOMENYS.....	18
2.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS STATISTINIAI DUOMENYS	21
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	23
3.1. VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS VIDUTINEI RINKOS VERTEI NUSTATYTI	23
3.2. MASINIAM VERTINIMUI PANAUDOTOS DUOMENŲ BAZĖS IR PROGRAMOS	25
3.3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMO BENDROS TAISYKLĖS	25
3.4. STATISTINIŲ RODIKLIŲ APIBŪDINIMAS	28
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	30
4.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT LYGINAMĄJĮ METODĄ.....	30
4.2. PRADINIŲ RINKOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI.....	30
4.3. LAIKO PATAISA	31
4.4. VIETOS ĮTAKOS ĮVERTINIMAS.....	32
4.4.1. VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIO SUDARYMAS	32
4.4.2. TRUMPAS ZONŲ SUSKIRSTYMO PRAKTINIS PAAIŠKINIMAS	33
4.5. STATYBOS IR REKONSTRUKCIJOS METŲ ĮTAKA.....	35
4.6. RINKOS MODELIAVIMAS.....	35
4.7. EKSPERTINIS VERTINIMAS.....	35
4.8. MODELIŲ, SUDARYTŲ LYGINAMUOJU METODU, PATIKRA.....	36
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	37
5.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT PAJAMŲ METODĄ.....	37
5.2. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTEĮ, SUDARYMAS	38
5.2.1. PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS NUOMOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI	38
5.2.2. RINKOS DUOMENŲ PATIKRA	38
5.2.3. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTEĮ, SPECIFIKACIJA	39
5.2.4. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTEĮ, PATIKRA	40
5.3. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO GRYNŲJŲ PAJAMŲ NUSTATYMAS.....	40
5.4. KAPITALIZAVIMO NORMOS NUSTATYMAS.....	41
5.5. ŽEMĖS VERTĖS ĮTAKOS KOEFICIENTAS	43
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	46

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	48
7.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINEI RINKOS VERTEI APSKAIČIUOTI BŪTINI DUOMENYS	48
7.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMAS	49
7.2.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS	49
7.2.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS	50
7.3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMAS.....	52
7.3.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS	52
7.3.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS	53
7.4. APSKAIČIUOTOS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APVALINIMO TVARKA	56
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	57
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	58
PRIEDAI	60
1. PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMAS DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIKO NUSTATYMO	61
2. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA	62
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE REGISTRAVIMO ŽURNALAS.....	63
4. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA	64

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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 santykinai 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 masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras atlieka vykdydamas teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2016 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1R-305 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 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).

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 anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 straipsnį atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytu atveju (privalomas turto vertinimas).

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas 5 metus:

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2006 m. sausio 1 d. penkerius metus (2006, 2007, 2008, 2009, 2010 m.);

2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka yra patvirtinamos naujos mokestinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, tryliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamojo turto, įregistruoto Nekilnojamojo turto registre, vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre įkainiams 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 deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl

Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.
Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė 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. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje; turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 042563/VPS-26, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 042562/VPS-25, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė valstybės įmonės Registrų centro turto vertintojai:

Loreta Dūdienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194);

Tomas Ramanauskas, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722).

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie 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);

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

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

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

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei;

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000103);

Dovilė Gaubaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė.

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 panaudota valstybės įmonės Registrų centro atliktų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atliktų nekilnojamojo turto masinių vertinimų ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
5.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 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“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	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.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
12.	Plungės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*) 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

2017 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2017 m. sausio 1 d.–2017 m. gruodžio 1 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

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

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

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

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių.

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).



© Lietuvos statistikos departamentas Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:250 000 georeferencinių erdvinio duomenų rinkinys GDR250LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2013

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

¹ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-01]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Plungės rajonas – centrinė Žemaitijos dalis. Rajono plotas – 1106 km², tai sudaro 25,4 % Telšių apskrities teritorijos. Plungės rajono savivaldybėje yra 11 seniūnijų. Plungės rajone yra vienas miestas – Plungė – rajono administracinis centras, ir 4 miesteliai – Alsėdžiai, Kuliai, Plateliai ir Žemaičių Kalvarija.

Labai geras automobilių kelių tinklas, geležinkelis, jungiantis rajoną su Klaipėda ir Šiauliais. Atstumas automobilių keliais nuo Plungės m. iki Vilniaus m. – 304 km, iki Kauno m. – 201 km, iki Klaipėdos m. – 59 km. Trumpiausias atstumas nuo Plungės savivaldybės ribos iki Lenkijos sienos – 117 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 55 km, iki Baltarusijos sienos – 256 km, iki Latvijos sienos – 21 km, iki Baltijos jūros – 30 km.

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

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

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

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

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

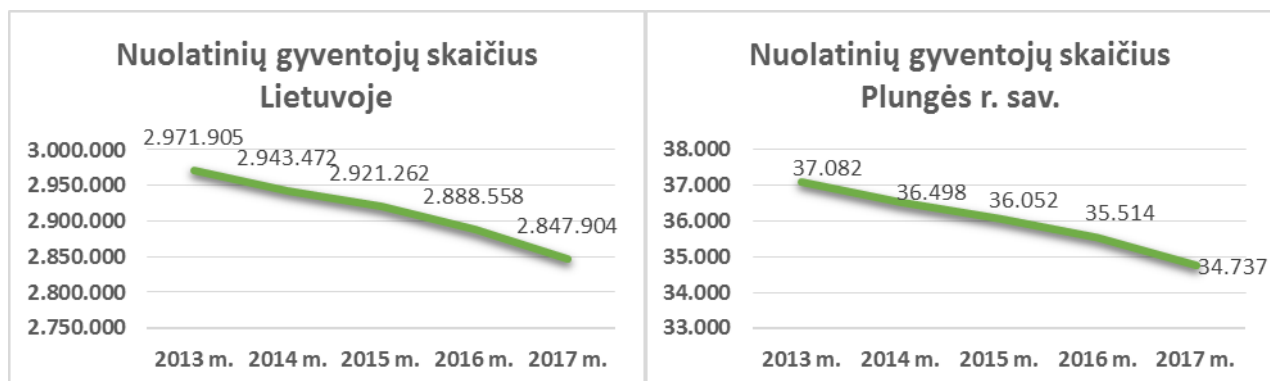
Ilgą laiką Plungės rajone svarbiausiomis ūkio šakomis buvo pramoninė ir žemės ūkio gamyba. Svarbiausios rajono pramonės ir statybos įmonės – AB „Linų audiniai“, UAB „Žemaitijos grūdai“, UAB „Litnaglis“, UAB „Plungės baldai“, UAB „Terekas“, UAB „Saukupa“, UAB „Gilinis“, UAB „OKZ“, UAB „Vičiūnai“, UAB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

2.1.1. Gyventojų skaičius

Gyventojų skaičius Lietuvoje nuolatos mažėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 847 tūkst. nuolatinių gyventojų. Nuo 2013-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 124 tūkst. Vien per 2016 metus gyventojų skaičius sumažėjo per 40,7 tūkst. gyventojų – tai net 24,31 proc. daugiau nei per 2015 metus, kai šalis neteko per 32,7 tūkst. gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2016 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (30,2 tūkst. daugiau žmonių emigravo negu imigravo) sudarė 74,2 proc. bendro nuolatinių

gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 10,5 tūkst. žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 25,8 proc.

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. pradžioje 67,08 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,92 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2016 m. pradžioje sudarė 1 790 344 arba 61,98 proc. visų Lietuvos gyventojų.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje²

Iš viso savivaldybėje 2015 m. gyveno 34737 gyventojai. Plungės rajono gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija. Čia per pastaruosius keturis metus gyventojų sumažėjo 2345, t. y. 6,32 proc. Kasmetinis gyventojų skaičiaus mažėjimas yra tolygus: 2013 m. – 1,57 proc., 2014 m. – 1,22 proc., 2015 m. – 1,49 proc., 2016 m. – 2,19 proc.. Tuo tarpu visoje Lietuvoje gyventojų skaičiaus atitinkamai mažėjo dvigubai lėčiau: 2013 m. sumažėjo 0,96 proc., 2014 m. – 0,75 proc., 2015 m. – 1,12 proc., 2016 m. – 1,41 proc., t. y. 4,17 proc. per keturis metus arba 124001 gyventojų. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 46,63 proc. Plungės rajono savivaldybės gyventojų gyvena mieste, 43,37 proc. – kaimiškoje savivaldybės teritorijoje.

Bendras gimstamumo rodiklis Lietuvoje 1000 gyventojų tenka 2014 m. 10,2 proc. 2015 m. 10,8 proc. 1 000 Plungės r. sav. Gyventojų teko 11,2 gimusių kūdikių. Lyginant su ankstesniais metais gimstamumas išaugo penktadaliu. Rajone natūralus prieaugis 1 000 gyventojų išlieka neigiamas (-2,3). Plungės rajono savivaldybėje 2015 m. mirtingumas buvo mažesnis už Lietuvos vidurkį 6,25 proc.³

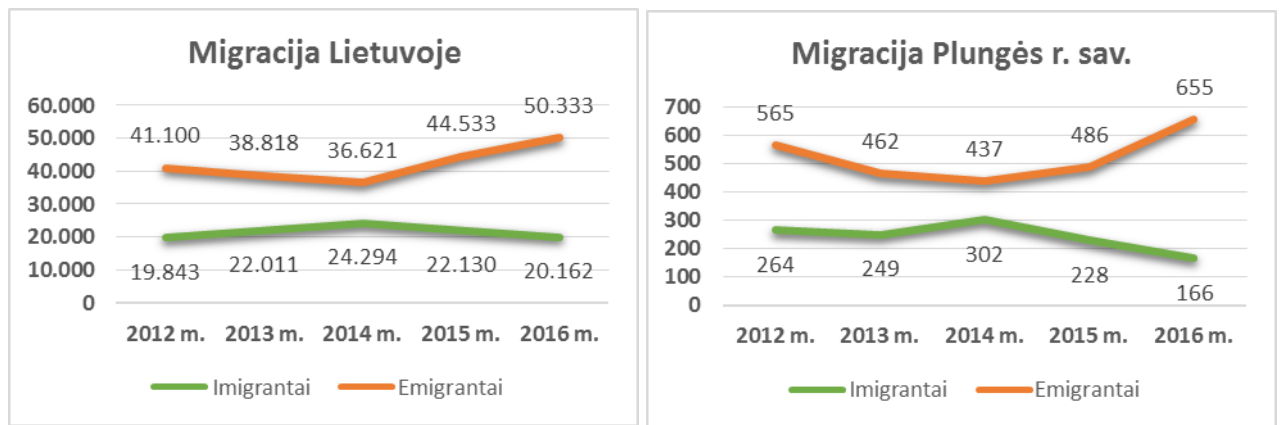
2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų 2015 m. buvo didžiausias Europos Sąjungoje.⁴ 2016 metais tarptautinės migracijos rodikliai ir toliau blogėja, praėjusiais metais iš šalies emigravo 50 333 gyventojai, t. y. 13 proc. daugiau nei 2015 metais, imigravo 20 162 asmenys, t. y. 8,9 proc. mažiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2012–2016) Lietuva neteko beveik 103 tūkst. nuolatinių gyventojų.

² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

³ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/73873130f4d511e692c5977c7316c9b5>, žiūrėta 2017-06-03.

⁴ Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015. Vilnius, 2016. Prieiga per internetą: <https://www.osp.stat.gov.lt> [žiūrėta 2017-06-03].

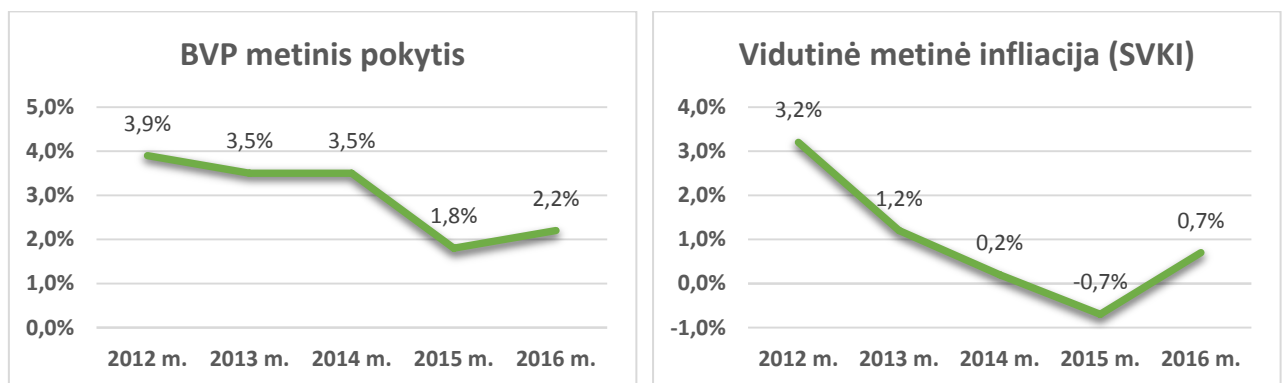


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁵

Plungės rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2012–2016 m. laikotarpiu išliko neigiamas. Didžiausias migracijos mastas ir neigiamas migracijos saldo (-489) savivaldybėje fiksuotas 2016 m., 2012-2014 m. laikotarpiu migracijos rodikliai gerėjo, 2015 m. fiksuotas didėjantis neigiamas migracijos saldo (-258).

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Besitęsiantis neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir politinės aplinkos pokyčių (2016 m. birželio mėnesį referendumu Jungtinė Karalystė nusprendė ištوتي iš Europos Sąjungos, 2016 m. lapkritį JAV prezidentu išrinktas Donaldas Trumpas) didesnio poveikio Lietuvos ekonomikai nepadarė. Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2016 metais nuosaikiai didėjo ir siekė 2,2 proc. per metus, t. y. buvo 4 procentiniais punktais didesnis nei 2015 metais. Didėjantis vidutinis darbo užmokestis ir mažėjantis nedarbo lygis Lietuvoje skatino vidaus vartojimą, nors statybos sektoriuje ir žemės ūkyje sukurtų produktų gamybos apimtys mažėjo.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁶

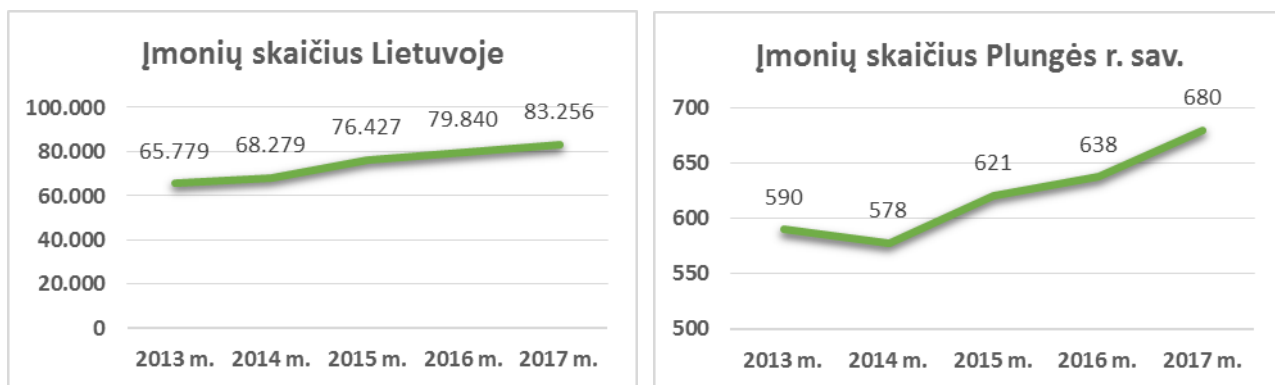
Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2016 metais sudarė 0,7 proc. Infliacijos teigiamam pokyčiui (lyginant su 2015 m., kai infliacija buvo neigiama ir sudarė -0,7 proc.) įtakos turėjo naftos, alkoholinių gėrimų ir tabako gaminių bei įvairių paslaugų kainų didėjimas. Kainų augimo spartėjimas buvo ypač ženklus 2016 metų pabaigoje, todėl tikėtina, kad infliacija ir toliau didės.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁶ *Ibid.*

2.1.4. Įmonių skaičius

Įmonių skaičius Lietuvoje nuosekliai didėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. pradžioje buvo 83256 veikiančios įmonės, t. y. 4,28 proc. daugiau nei 2016 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (64,0 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,9 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,2 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės (80,4 proc.), individualiosios įmonės (13,8 proc.) ir mažosios bendrijos (4,0 proc.), kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁷

2013-2016 m. laikotarpiu įmonių skaičius Plungės r. savivaldybėje padidėjo nuo 590 iki 680, t. y. 15,25 proc.. Daugiausia įmonių buvo įregistruota 2016 metais – 42 įmonės. Įregistruotose įmonėse dirbo 15000 darbuotojų. Vyrauja mažos įmonės, kuriose dirba iki 4 darbuotojų. Daugiausiai darbuotojų dirba prekybos ir aptarnavimo veikloje.

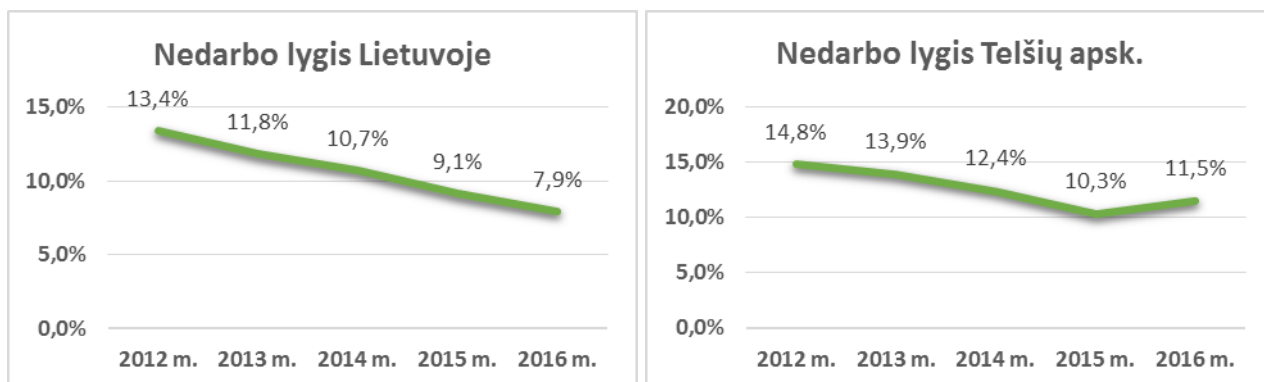
2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis nedarbo lygis 2012–2016 m. laikotarpiu sumažėjo 5,5 procentiniais punktais – nuo 13,4 proc. 2012 metais iki 7,9 proc. 2016 metais. Mieste 2016 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,9 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 12,4 proc.

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2017-01-01 sudarė 152 tūkst. (10,6 tūkst. arba 6,5 proc. mažiau nei prieš metus). Išlaikęs darbo jėgos aktyvumas sumažino neigiamą demografinių veiksnių poveikį. Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 48 iš 60 šalies savivaldybių, devyniose augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,7 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota 39,1 tūkst.).⁸

⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁸ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.

2.6 pav. Nedarbo lygis⁹

Telšių apskrityje nedarbo lygis 2012-2016 m. laikotarpiu buvo didesnis už Lietuvos Respublikos bendrą nedarbo lygį. Didžiausias nedarbo lygis lyginant su šalies vidurkiu Telšių apskrityje buvo 2016 metais (11,5 proc.). Nedarbo lygis Telšių apskrityje yra vienas didžiausių šalyje (iš 10-ies apskričių didesnis tik Utenos apskrityje) ir siekia 11,5 proc. 2015 m. nedarbo lygis Telšių apskrityje buvo 2,1 proc. punktu mažesnis nei 2014 metais ir siekė 10,3 proc. Pagal šį rodiklį Telšių apskritis buvo 6-ta iš 10-ties Lietuvos apskričių, 2016 metais pagal šį rodiklį ji buvo 9-a iš 10-ies.

Užimtųjų skaičius Telšių apskrityje nuo 2013 m. kasmet didėjo ir 2015 m. sudarė 63,3 tūkst., t.y. apie 4,7% visų Lietuvos užimtųjų. 15-64 m. amžiaus gyventojų užimtumo lygis siekė 64,4% 2015 m. ir buvo 1,4% aukštesnis negu 2014 m. 2015 m. 53,4% visų Telšių apskrities užimtųjų dirbo paslaugų srityje, 22,7% – pramonėje, 11,7% – žemės ūkyje, 12,2% – statyboje. 2016 metais užimtųjų skaičius Telšių apskrityje ėmė mažėti lyginant su prieš tai buvusiais metais ir sudarė 62,9 tūkst. užimtųjų.

Vertinant pagal regioninį koeficientą, Telšių apskrities darbuotojai daugiausiai specializavosi miškininkystės ir žuvininkystės, statybos, apdirbamosios gamybos, elektros, dujų, vandens tiekimo ir atliekų tvarkymo srityse.

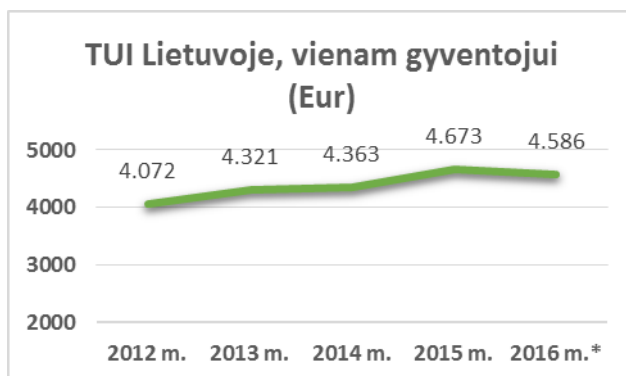
Telšių teritorinės darbo biržos (toliau - TDB) duomenimis, nedarbo lygis Plungės rajono savivaldybėje 2015 m. – 8,5 proc., o 2016m. - 7,6 proc.

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2016 m. pabaigoje siekė 13,066 mlrd. Eur, t. y. 3,2 % mažiau nei prieš metus (2015 m. pabaigoje TUI sudarė 13,497 mlrd. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI buvo 4 586 Eur arba 1,86 proc. mažesnės nei prieš metus. 2016 metais (kaip ir 2015 metais) pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos išlieka tos pačios – Švedija (investuota 2496,73 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1585,68 mln. Eur), Vokietija (investuota 1315,42 mln. Eur), Lenkija (investuota 957,82 mln. Eur), Norvegija (investuota 919,18 mln. Eur), Estija (investuota 696,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2015 m. duomenimis daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (11830 Eur), Klaipėdos (3732 Eur), Kauno (2612 Eur), Telšių (1867 Eur) apskrityse.

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹⁰

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2016 metais pagal savivaldybes.

Analizuojant kelių pastarųjų metų Statistikos departamento pateikiamus duomenis, matyti, kad Plungės rajonas, nors ir nėra regiono centras, pritraukia nemažai tiesioginių užsienio investicijų (toliau – TUI). Pavyzdžiui, 2015 m. vienam rajono gyventojui teko 460 Eur TUI (tai sudaro tik apie 9,8 proc. Respublikos vidurkio), o 2014 m. buvo stebimas sumažėjimas (100 Eur), kai tuo tarpu vidutiniškai 2014 m. Lietuvoje vienam gyventojui teko 4363 Eur. Vis dėlto savivaldybės indėlis į gausesnį investicijų pritraukimą yra matomas – pasitelkus Europos Sąjungos struktūrinę paramą ir privačias savivaldybės lėšas parengtas investicijų pritraukimo galimybes pateikiantis leidinys „Plungės kraštas atviras investicijoms“. Geresnės tendencijos materialinių investicijų srityje – 2015 m. Statistikos departamento duomenimis, vienam Plungės rajono savivaldybės gyventojui teko 1279,45 Eur materialinių investicijų (2011 m. 1140,64 Eur, 2012 m. 1170,34 Eur, 2013 m. 1191,95 Eur, 2014 m. 1364,07 Eur.), kai tuo tarpu Lietuvoje – 2009,13 Eur (2011 m. 1660,55 Eur, 2012 m. 1766,37 Eur. 2013 m. 1996,65 Eur, 2014 m. 2066,18 Eur).

2014-2020 metų Plungės rajono gatvių ir kelių tinklo dalies plėtos ir priežiūros programos plėtos sąraše išvardintos rekonstruotinos gatvės (keliai), nurodant jų ilgį metrais ir planuojamus rekonstrukcijos kaštus. Iš viso suplanuota rekonstruoti 107,18 km gatvių (kelių) už 38741,36 tūkst. Eur sumą.

2016 metais įgyvendinti projektai: „Nausodžio seniūnijos Kalniškių kaimo Klevų gatvės ir Kalniškių kelio gatvės, kuri jungiasi su krašto keliu Nr.166 Plungė-Vėžaičiai bei Plungės miesto Mendeno gatvės rekonstrukcija“ (rekonstruoto kelio ilgis – 3,585 km); „Plungės miesto Miškų gatvės, kuri jungiasi su krašto keliu Nr.166 Plungė-Vėžaičiai“ rekonstrukcija“ (rekonstruotos gatvės ilgis – 0,696 km); „Alanto gatvės, Kulių miestelyje rekonstrukcija“ (rekonstruotos gatvės ilgis – 0,772 km). Įgyvendinant anksčiau paminėtus, buvo rekonstruotos važiuojamosios dalies dangos, naujai įrengti šaligatviai, lietaus kanalizacijos tinklai, įdiegtos saugaus eismo priemonės, įrengtas apšvietimas su LED tipo šviestuvais.

2016-2017 metais pradėti ir tęsiami projektai: „Plungės miesto Klevų gatvės rekonstrukcija“ (rekonstruojamos gatvės ilgis – 0,659 km), „Makščių gatvės Alsėdžių miestelyje rekonstrukcija“ (rekonstruojamos gatvės ilgis – 0,591 km); „Valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 166 Plungės-Vėžaičiai ruožo nuo 3,10 km iki 5,8 km rekonstravimas“ (projekto įgyvendinimo metu Savivaldybė įrengs pėsčiųjų – dviračių taką, tako ir kelio pašvietimą, o Kelių direkcija – kelio atkarpos važiuojamąją dalį), „Valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 166 Plungė-Vėžaičiai ruožo nuo 0,066 km iki 3,10 km rekonstravimas, įrengiant žiedinę sankryžą, pėsčiųjų ir dviračių takus bei jungiamuosius kelius“; „Plungės miesto Telšių, Laisvės, Rietavo ir Minijos gatvių atkarpų techninių parametrų gerinimo ir eismo saugaus priemonių diegimas“ (projekto įgyvendinimo metu, numatoma įrengti dvi žiedines sankryžas, sutvarkyti važiuojamąją dalį, šaligatvius, įrengti lietaus

¹⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

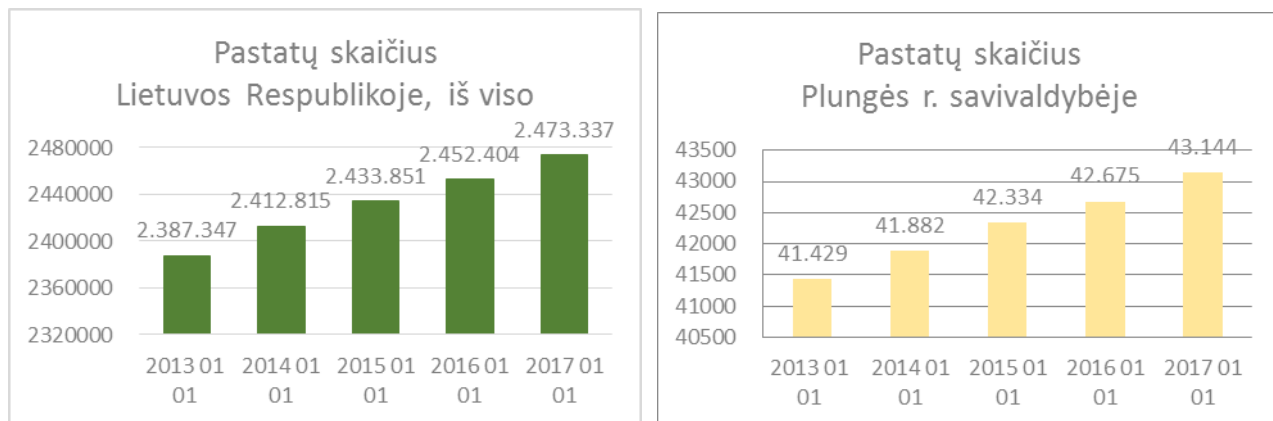
* Išankstiniai 2016 m. duomenys

¹² Lietuvos Respublikos teisės aktų registras. Dėl Plungės rajono savivaldybės 2017-2019 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/73873130f4d511e692c5977c7316c9b5>

vieno ir dviejų būstų) pastatus, o 2015 metais buvo leista statyti 30 negyvenamųjų ir 51 gyvenamąjį (vieno ir dviejų būstų) pastatą.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

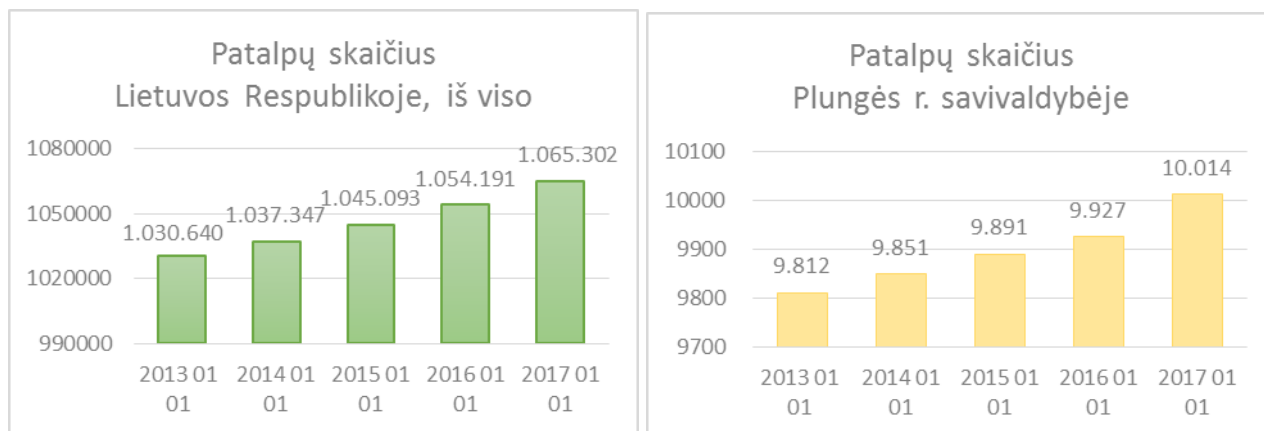
Registrų centro duomenimis, per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruoti 2473337 pastatai, tai yra 20933 pastatais (0,85 proc.) daugiau nei 2016-01-01. 2014, 2015 metų pradžios duomenimis pastatų per kiekviena metus buvo įregistruota daugiau – atitinkamai 25468 ir 21036 pastatai. Per pastaruosius penkerius metus mažiausias įregistruotų pastatų metinis pokytis fiksuojamas 2016 metų pradžioje – 18553 pastatai.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika¹³

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Plungės r. sav. įregistruotų pastatų skaičius nuosekliai didėjo. Plungės r. sav. įregistruotų pastatų skaičius 2016 metais padidėjo 1,09 proc., per penkerius metus – 5,13 proc..

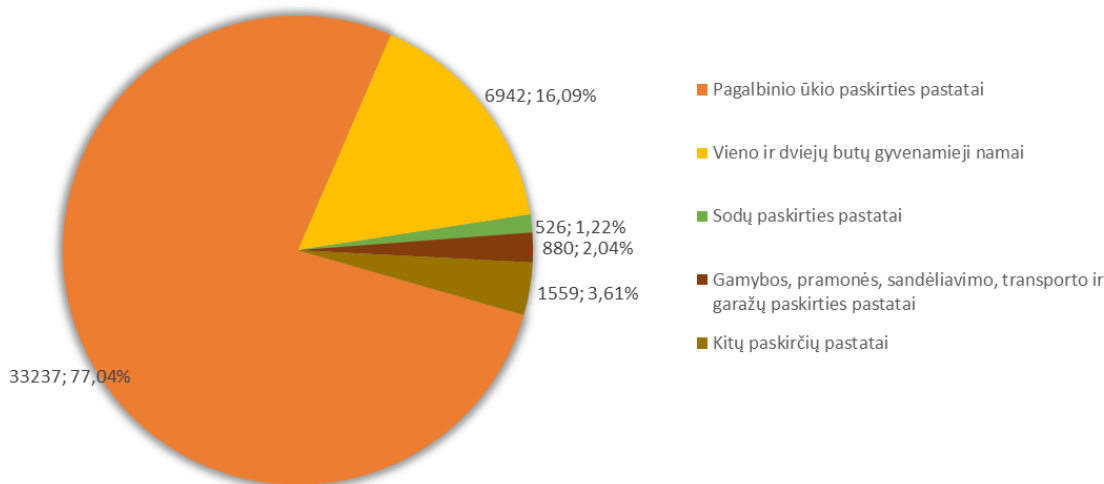
Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius Lietuvoje kasmet didėja. Per 2015 metus patalpų skaičius padidėjo 0,86 proc. iki 1,05 mln. patalpų, tai yra didžiausias metinis pokytis penkerių metų laikotarpiu. Pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų duomenis metų pradžioje, 2013-01-01 šis pokytis siekė 0,63 proc., 2014-01-01 – 0,65 proc. ir 2015-01-01 – 0,74 proc. metinį padidėjimą.



2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁴

¹³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

Registru centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Plungės r. sav. įregistruotų patalpų skaičius nuosekliai didėjo. Plungės r. sav. įregistruotų patalpų skaičius 2016 metais padidėjo 0,87 proc., per penkerius metus – 2,54 proc..

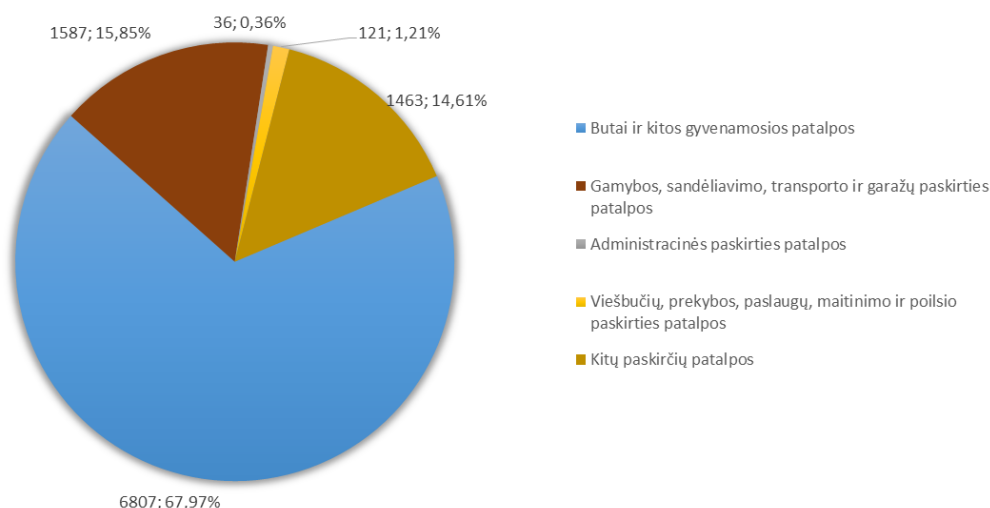


2.115 pav. Pastatų pasiskirstymas Plungės r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.¹⁵

Nekilnojamojo turto registro 2017 sausio 1 d. duomenimis Plungės r. sav. pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 33237 (tai sudaro 77,04 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 6942 (16,09 proc.), sodų paskirties pastatų – 526 (1,22 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 880 (2,04 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,61 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 245 (0,57 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 328 (0,76 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamųjų namų – 393 (0,91 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 297 (0,69 proc.), administracinės paskirties pastatų – 145 (0,34 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 98 (0,23 proc.), gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 27 (0,06 proc.), gydymo paskirties pastatai – 26 (0,06 proc.).

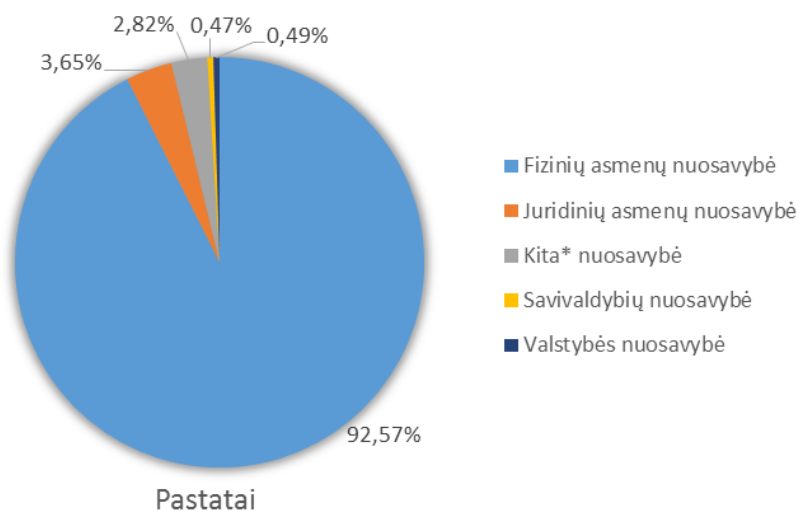
¹⁴Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

¹⁵*Ibid.*



2.126 pav. Patalpų pasiskirstymas Plungės r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.¹⁶

Nekilnojamojo turto registro 2017 sausio 1 d. duomenimis Plungės r. sav. pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų – butų (6793) ir kitų gyvenamųjų patalpų (14), kurios sudaro 67,97 proc. visų įregistruotų patalpų. Gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms (593) sudaro 5,92 proc. Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 1587 (15,85 proc.), administracinės paskirties patalpų – 36 (0,36 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 121 (1,21 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 33 (0,33 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 7 (0,07 proc.), gydymo paskirties patalpos – 22 (0,22 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 808 (8,07 proc.).

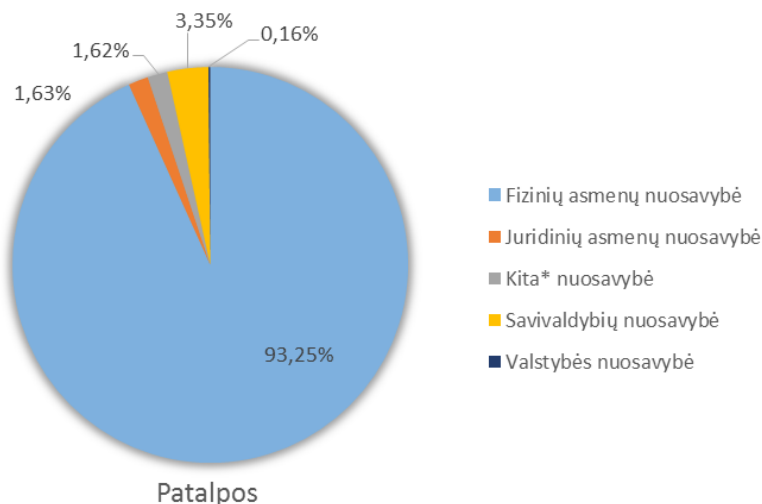


2.137 pav. Pastatų Plungės rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d.¹⁷

¹⁶ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d.

¹⁷ *Ibid.*

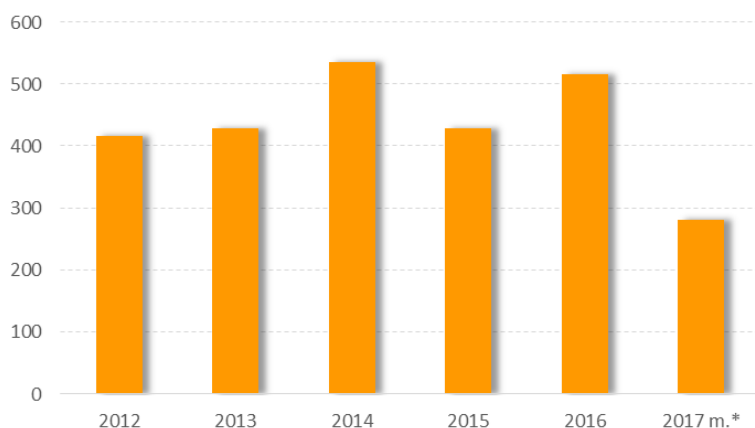
Pastatų pasiskirstymas Plungės r. sav. pagal nuosavybės teisę į juos 2017 sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registro duomenimis yra toks: didžiąją dalį, 92,57 proc. visų įregistruotų pastatų sudaro fizinių asmenų nuosavybė, kita* ir juridinių asmenų nuosavybė sudaro po 2,82 proc. ir 3,65 proc., valstybės nuosavybė – 0,49 proc., mažiausia dalis yra savivaldybės pastatų – 0,47 proc. visų įregistruotų pastatų.



2.148 pav. Patalpų Plungės rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2017 m. sausio 1 d.¹⁸

Patalpų pasiskirstymas Plungės r. sav. pagal nuosavybės teisę į juos 2017 sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registro duomenimis yra toks: didžiąją dalį, 93,25 proc. visų įregistruotų patalpų sudaro fizinių asmenų nuosavybė, kita* ir juridinių asmenų nuosavybė sudaro po 1,62 proc. ir 1,63 proc., savivaldybių nuosavybė – 3,35 proc., mažiausia dalis yra valstybės patalpų – 0,16 proc. visų įregistruotų patalpų.

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.159 pav. 2013–2017* m. Plungės rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**19}

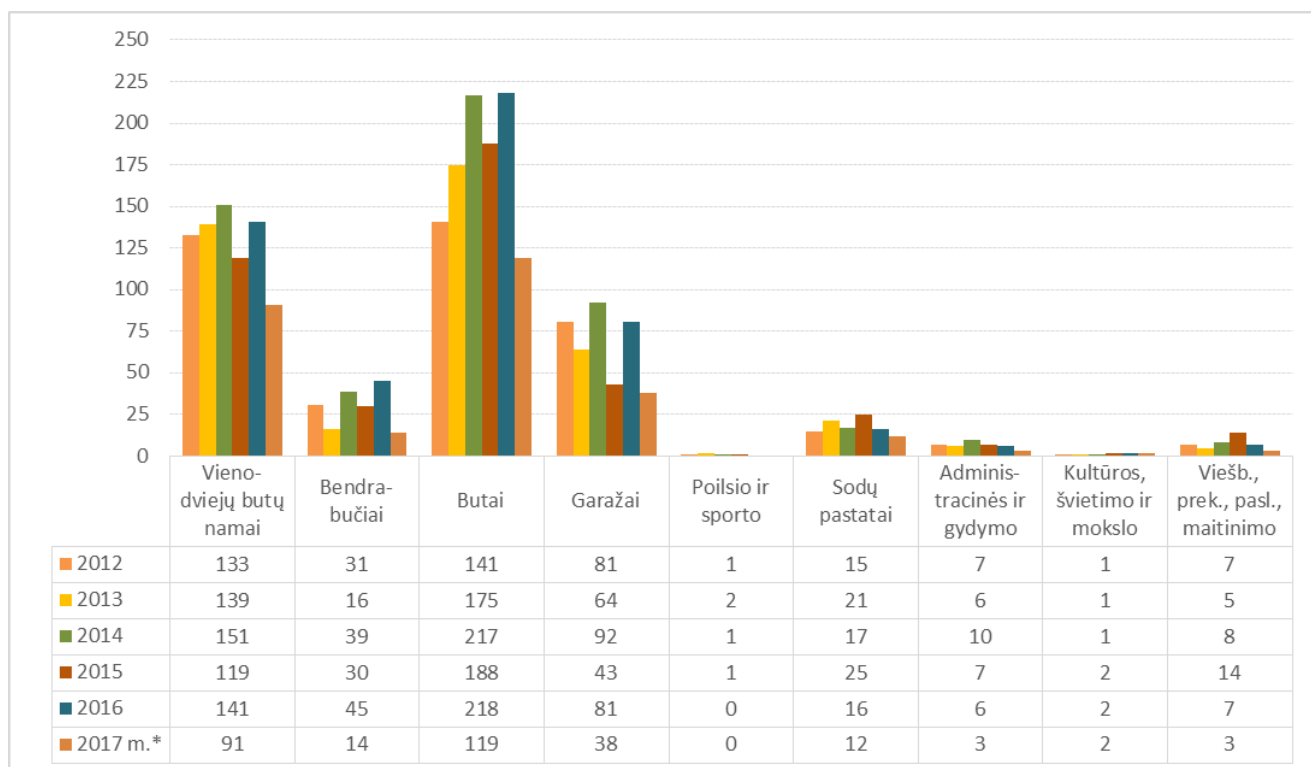
¹⁸ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d.

* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinių ūkio paskirties pastatų.

¹⁹ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

Plungės r. sav. 2012–2017* metais pastebimas netolygus pastatų ir patalpų pirkimo-pardavimo sandorių skaičiaus kitimas. Didžiausias rinkos aktyvumas buvo 2014 ir 2016 metais. Tikėtinas didesnis nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas 2017 metais, nes jau per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruoti 282 nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoriai.



2.1610 pav. 2013–2017* m. Plungės rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes²⁰

Plungės r. sav. per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai ir butai. 2017 metais tikėtinas didesnis vieno–dviejų butų namų rinkos aktyvumas, nes jau per pirmus septynis mėnesius įvyko 91 tokio turto sandoris. Butų rinka taip pat yra pakankamai aktyvi ir tikėtina, kad 2017 metais bus aktyviausia per analizuojamą laikotarpį. Garažų ir sodų pastatų pardavimų skaičius išlieka kiekvienais metais panašus ir sudaro atitinkamai 10-19 proc., t. y. apie 3-6 proc. nuo visų pardavimų per metus. Bendrabučių vidutiniškai per metus parduota apie 7 proc., administracinių ir gydymo – apie 1 proc., komercinių ir paslaugų – apie 2 proc., kultūros švietimo ir mokslo – apie 0,3 proc., poilsio ir sporto paskirties turto rinka yra pasyvi – per 5 su puse metų įvyko 5 šios turto paskirties sandoriai.

* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų.

²⁰ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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).

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, taikomus vertinimo metodus nustato Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju arba pajamų metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu) nekilnojamas turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Tačiau nesant arba trūkstant 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:

$$RV = PK + PV,$$

čia: RV – vertinamo objekto rinkos vertė,
PK – palyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,
PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimu pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r,$$

čia: OV – vertinamo objekto rinkos vertė,
GP – grynosios pajamos,
r – kapitalizavimo norma.
Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

čia: BP – bendrosios pajamos už nuomą,
I – išlaidos ir rezervai.

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnojamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai ir verčių zonos, kurias nustato valstybės įmonė 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 m³ (1 m² ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

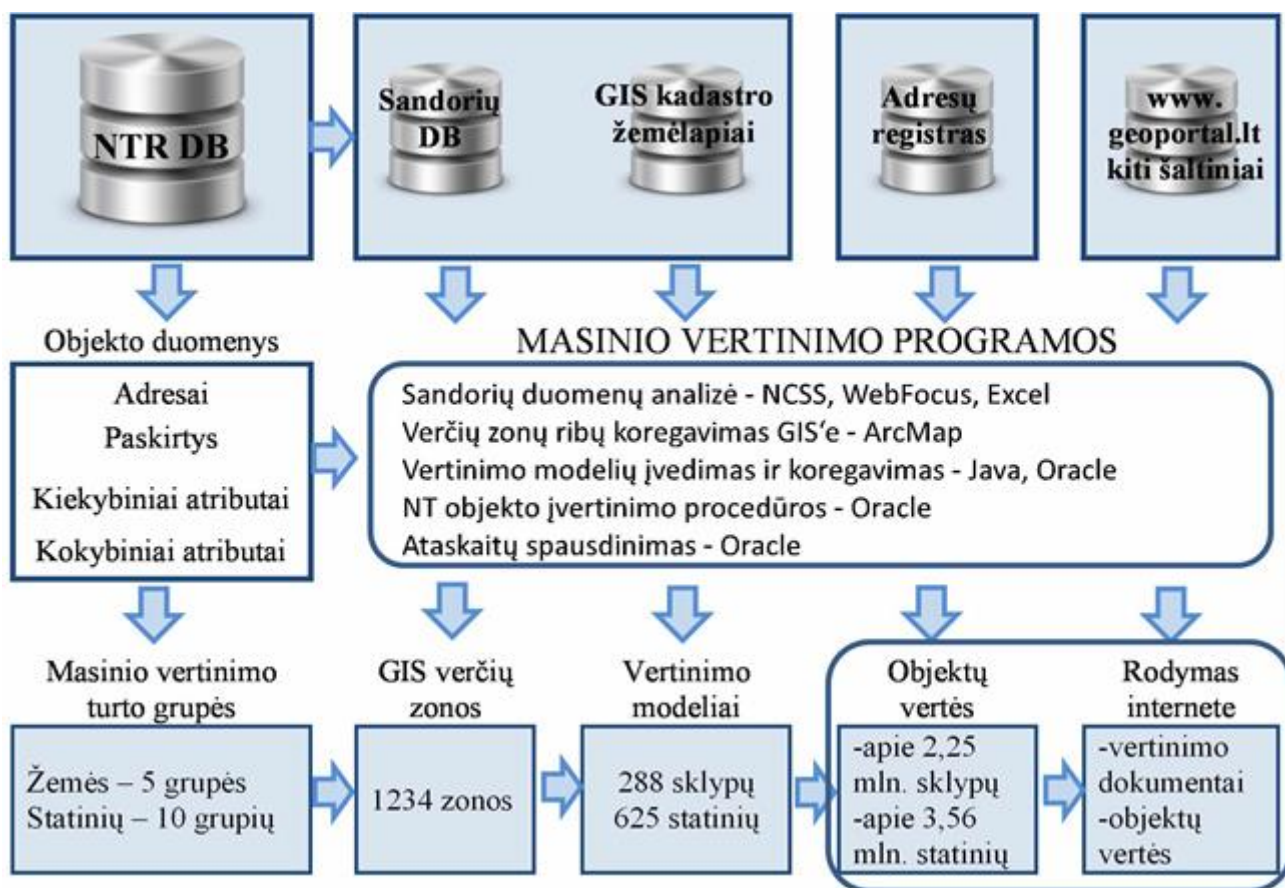
2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas 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.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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. Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendros taisyklės

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*. Vertinimo modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

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

1. aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
2. žemės sklypo nuosavybės formos ir fizinių savybių;
3. nekilnojamojo turto valdymo formos;
4. nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimų;
5. nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
6. nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
7. 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 (3.2 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

1. komerciškumą;
2. vienodas apmokėjimo sąlygas;
3. kilnojamojo turto nebuvimą;
4. vienodą sandorių laiką.

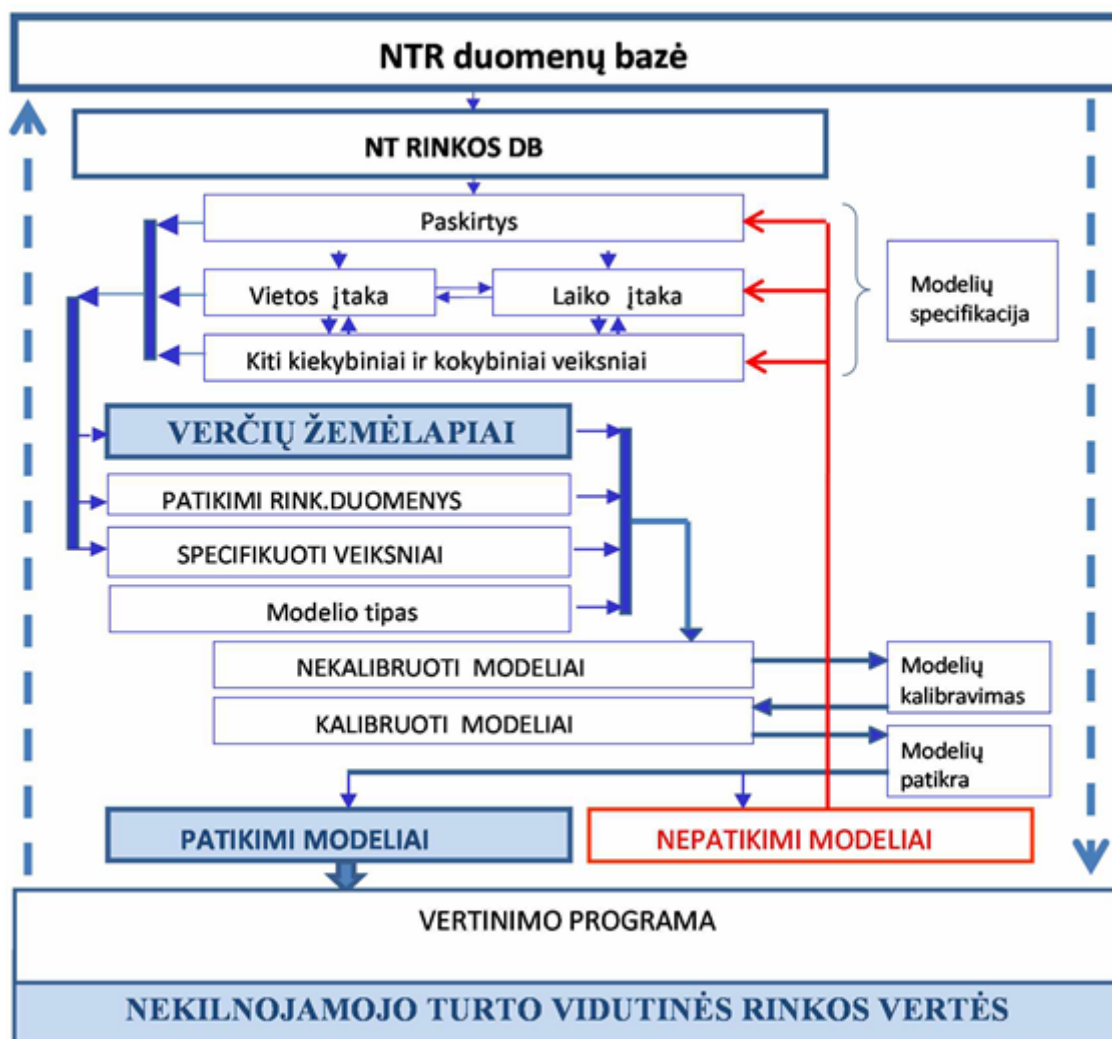
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 4.3 skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiento analizę 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.

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 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 lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Modelio tipas parenkamas atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, verčių zonų sprendinius ir nekilnojamojo turto rinkos duomenis. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius:

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Hibridinis modelis. Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

$$S = S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times b_i^{X_i} \times \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p}),$$

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

Nustačius reikšmingus veiksnis ir parinkus modelio tipą, atliekamas *modelio kalibravimas*. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos

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

Modelių patikra. Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Modelis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje.

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistiniai rodikliai trumpai apžvelgiami toliau šiame skyriuje.

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

Koreliacija (koreliacinis ryšys) rodo, 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 $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiento formulė:

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

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

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

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

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

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

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

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. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modelių, taikant lyginamąjį metodą, sudarymui 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.

Duomenų analizės ir vertinimo modelių sudarymo būdai parenkami atsižvelgiant į rinkos duomenų kiekį nekilnojamojo turto verčių zonose. Jei yra pakankamas sandorių skaičius, rinkos analizė atliekama ir masinio vertinimo modeliai parengiami taikant statistinius metodus. Analizės rezultatai įvertinami pagal statistinius patikimumo kriterijus. Neaktyvios rinkos verčių zonose gali būti taikomas rinkos modeliavimas arba ekspertinis vertinimas.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą lyginamuoju metodu sudaro 4 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Modelio specifikacija.
3. Modelio kalibravimas.
4. Modelio patikra.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti įvykę pastatų ir patalpų sandoriai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Plungės rajono savivaldybės teritorijoje 2013–2017* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta vieno–dviejų butų namų ir butų sandorių, atitinkamai 815 ir 251 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinių ūkio paskirčių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Plungės rajono savivaldybės 2013–2017* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	251	11	736	190	137	180
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	815	12	1177	355	169	348
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	137	11	1111	177	156	141
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	33	26	658	266	165	229
Administracinės ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	19	14	653	140	170	82
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	280	11	175	56	33	50
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas						

* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Iš viso:	2	53	55	54	1	54
Poilsio ir sporto paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	3	77	810	565	425	810
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	83	26	568	199	131	168
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	2458	1	134	7	8	4
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	82	11	79	28	16	25

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 punktu, nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys turtui vertinti nenaudojami.

4.3. 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 2017 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

1. porinė pardavimų analizė;
2. perpardavimų analizė;
3. pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė;
4. daugianarė regresinė analizė.

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

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

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

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

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

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

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

ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė. 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 parodo kainų kitimo vidutinį tempą (tendenciją) analizuojamu laikotarpiu grafiškai ir matematine išraiška.

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

Plungės rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (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); pardavimo kainos 2017-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

Masiniame nekilnojamojo turto vertinime 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. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

Nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 8 str.).

Plungės rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą aplikaciją, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje aplikacijoje 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 pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 straipsnio reikalavimų:

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

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

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

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, nustatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 9 str.).

GIS aplikacijoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapi, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS sistemų naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje www.regia.lt/zemelapis/. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, paieškos laukuose įvedant statinio unikalų numerį arba jo adresą.

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

4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Plungės rajono savivaldybėje sudarytos 10 verčių zonos, iš kurių rajono centre – 4, likusioje savivaldybės teritorijoje – 6.

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

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

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

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

35.2. zona apima Babrungo k., Glaudžių k., Jovaišiškės k., Kalniškių k., Kaušėnų k., Lieplaukalės k., Macenių k., Milašaičių k., Nausodžio k., Noriškių k., Pakerų k., Prūsalių k., Truikių k., Užlieknio k., Varkalių k., kurie yra išsidėstę aplinkui Plungės miestą. Šiuose kaimuose yra Plungės mieste dirbančių žmonių namų valdos, žemės ūkio paskirties žemės sklypai bei sodininkų bendrijų žemės sklypai, taip pat yra nedidelė dalis komercinės paskirties ir pramonės bei sandėliavimo paskirties žemės sklypų. Tai priemiesčio zona, rinkoje turinti didėjančią nekilnojamojo turto paklausą, kurią lemia patogus susisiekimas su miestu, miesto vandentiekio, kanalizacijos (Varkalių kaime) komunikacijos, galimybės ateityje patogiai vystyti įvairią ūkinę – gamybinę ir smulkią komercinę veiklą, nes Plungės miesto zonose laisvų žemės sklypų yra nedaug. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainos yra didesnės negu kituose rajono miesteliuose ir kaimuose (išskyrus zoną 35.3. aplinkui Platelių ežerą), tačiau mažesnės nei Plungės mieste, todėl išskirta į atskirą žemės verčių zoną.

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

branduolinių raketų, grasinusių daugeliui Vakarų Europos valstybių, bazę. Dabar šis įrenginių kompleksas labai domina turistus ir yra gausiai lankomas. Paplatelės k. yra VI „Telšių regiono keliai“ poilsio bazė, poilsio namai „Linelis“, „Banga“ bei kitos privačios poilsiavietės ir keli kempingai.

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

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

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

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

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

Masinio vertinimo modeliuose atskiru kintamuoju įvertinama rekonstrukcijos metų įtaka vidutinei rinkos vertei, jei pastatas buvo rekonstruotas.

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

4.7. Ekspertinis vertinimas

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

Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti palyginamąjį arba pajamų metodą.

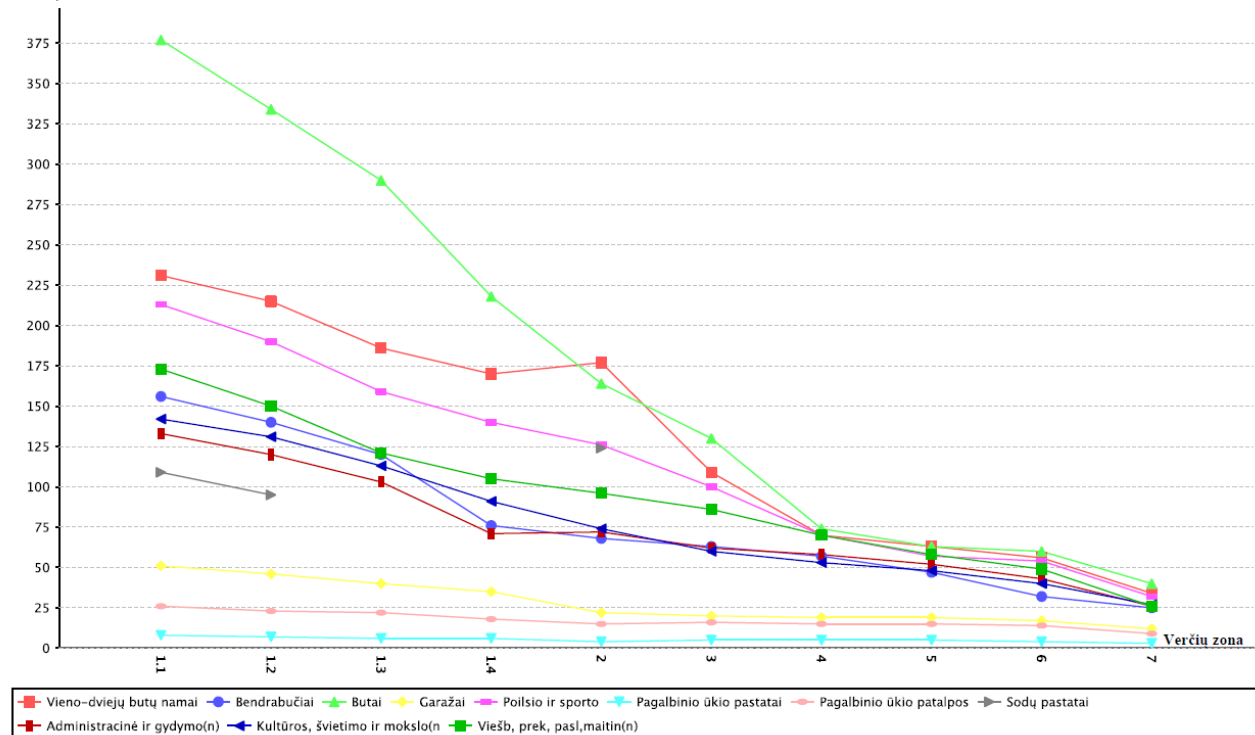
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

Plungės rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

Plungės r. sav.

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

Vertė, Eur



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2016 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Plungės r. savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatas. Poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų (patalpų) nuomos sandorių fiksuojama mažai, todėl jų vertinimui taikant pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir siekiant tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad 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 grynųjų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

1. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
2. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu taikytas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas nuomojant vertinamą turtą bei apskaičiuojant ir taikant kapitalizavimo normą.

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu 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.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą pajamų metodu sudaro 8 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

$$((BP \times (Užim \text{ proc.} / 100)) - (MokV \times (NTm \text{ proc.} / 100) + VRV \times (Drau \text{ proc.} / 100) + BP \times (Vald \text{ proc.} / 100) + BP \times (Remo \text{ proc.} / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$$

čia: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$

čia: vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
 0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
 12 – mėnesių skaičius.

5.1 lentelė. Masinio vertinimo modelio pajamų metodu kintamieji ir jų sutrumpinimai

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Plungės rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Plungės r. sav. pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>					
6	2,07	1,89	0,28	1,16	3,22
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>					
32	4,32	3,00	0,77	0,77	23,15

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Plungės r. sav. užfiksuotų nuomos sandorių skaičius buvo nepakankamas vertinimo modeliams sudaryti, taikant pajamų metodą. Papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinant Plungės r. sav. komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Plungės r. sav., Skuodo r. sav., Telšių r. sav. nuomos kainos.

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – 1 m²/mėn. – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos

neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. 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.

Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.2.3. 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.

Vietos veiksnys įvertinamas sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 poskyryje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Telšių rajono savivaldybė turi 17 verčių zonų, verčių zonų žemėlapiu sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Telšių r. savivaldybėje 2017 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

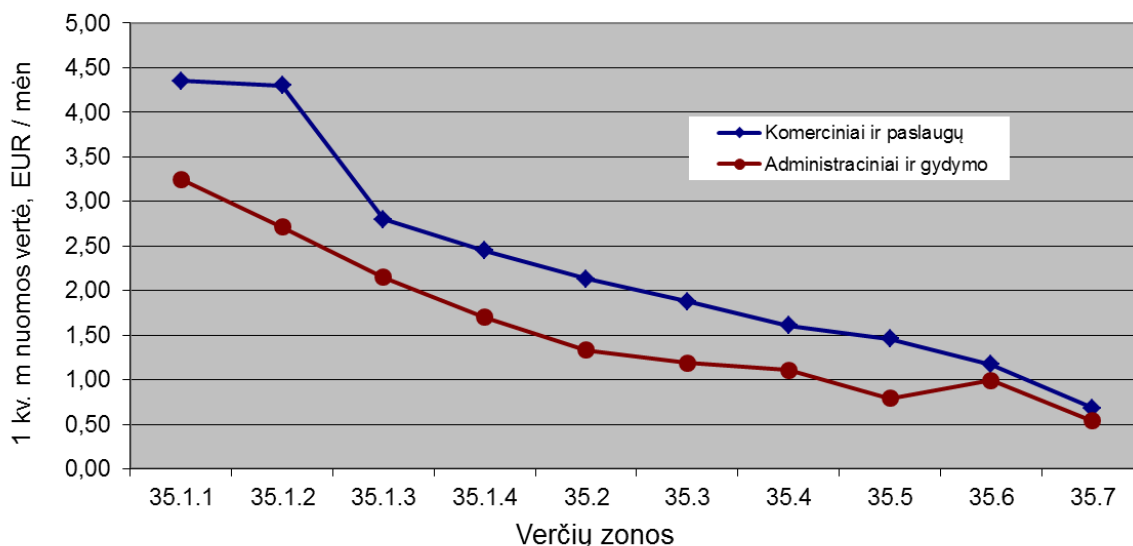
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio 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 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1 pav.



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

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) 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 – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Plungės rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo (gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,8$, administracinės paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,25) = 0,75$.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Plungės rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.3 lentelėje.

5.3 lentelė. Plungės r. sav. nuomos kainų duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>					
71	7,72	2,20	40,67	0,02	3,45
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>					
135	13,03	3,56	51,57	0,02	484,00

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Plungės r. savivaldybės 2016 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T1-135 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė $\times$ 0,005.

Statinio mokesstinė vertė skelbiama interneto puslapyje

http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp.

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

3. Turto valdymo išlaidos – 1–2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienu metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

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

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

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

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

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

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

Sumavimo metodu kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., 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 supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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.

Rinkos analogų metodas. Tai vienas iš plačiausiai taikomų kapitalizacijos normos nustatymo būdų. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal sudarytų vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo sandorių kainas, taikant formulę:

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

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 apskaičiuoti labai atidžiai ir remiantis rinkos duomenimis.

Plungės rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizacijos normų, paskirčių įtaka kapitalizacijos normai nenustatyta.

Plungės rajono savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Išsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2017/06/14	Plungės r. sav.	Plungė	Vytauto g.	Prekybos	6130	19,25	772	12,88
2016/01/14	Plungės r. sav.	Plungė	Senamiesčio a.	Prekybos	9500	44,57	1124	12,24
2015/11/27	Plungės r. sav.	Plungė	A. Vaišvilos g.	Prekybos	32000	74,63	3337	12,11
2015/07/28	Plungės r. sav.	Plungė	Telšių g.	Prekybos	152687	313,93	15497	10,16
2015/07/28	Plungės r. sav.	Plungė	Telšių g.	Prekybos	178264	313,93	15497	8,69
2014/10/30	Plungės r. sav.	Plungė	A. Vaišvilos g.	Prekybos	36796	88,20	4245	11,54
2014/07/24	Plungės r. sav.	Plungė	Stoties g.	Prekybos	24618	68,61	3179	12,91
2017/05/17	Plungės r. sav.	Plungė	Stoties g.	Prekybos	77000	129,60	4199	14,85
2015/09/08	Plungės r. sav.	Jovaišiškė	Beržų g.	Prekybos	36932	95,68	2178	10,69
2017/01/12	Plungės r. sav.	Plateliai	Žemaičių Kalvarijos g.	Prekybos	33880	34,91	687	8,59
2016/04/06	Rietavo sav.	Girdvainiai	Klevų g.	Prekybos	6000	133,68	799	13,57
2015/05/28	Rietavo sav.	Girėnai	Aitros g.	Maitinimo	22000	432,83	2567	11,87
Kapitalizavimo norma priimama								12,00
2015/09/03	Plungės r. sav.	Plungė	Vytauto g.	Administracinė	30044	183,60	4452	14,79
2015/08/07	Plungės r. sav.	Plungė	Vytauto g.	Administracinė	101000	628,58	14462	14,29
2017/03/16	Plungės r. sav.	Plungė	Salantų g.	Administracinė	286650	641,27	9967	11,97
2015/02/24	Plungės r. sav.	Plungė	Lentpjūvės g.	Administracinė	121640	814,67	13344	11,06
2015/09/03	Plungės r. sav.	Žemaičių Kalvarija	Telšių g.	Gydymo	4071	33,59	377	9,28
2015/12/29	Rietavo sav.	Rietavas	Laisvės a.	Gydymo	22000	44,97	566	11,46
2014/12/02	Rietavo sav.	Rietavas	Palangos g.	Administracinė	121640	59,45	673	7,90
2017/02/20	Rietavo sav.	Maldučiai	Žemaičių g.	Gydymo	9502	69,80	723	12,57
Kapitalizavimo norma priimama								12,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

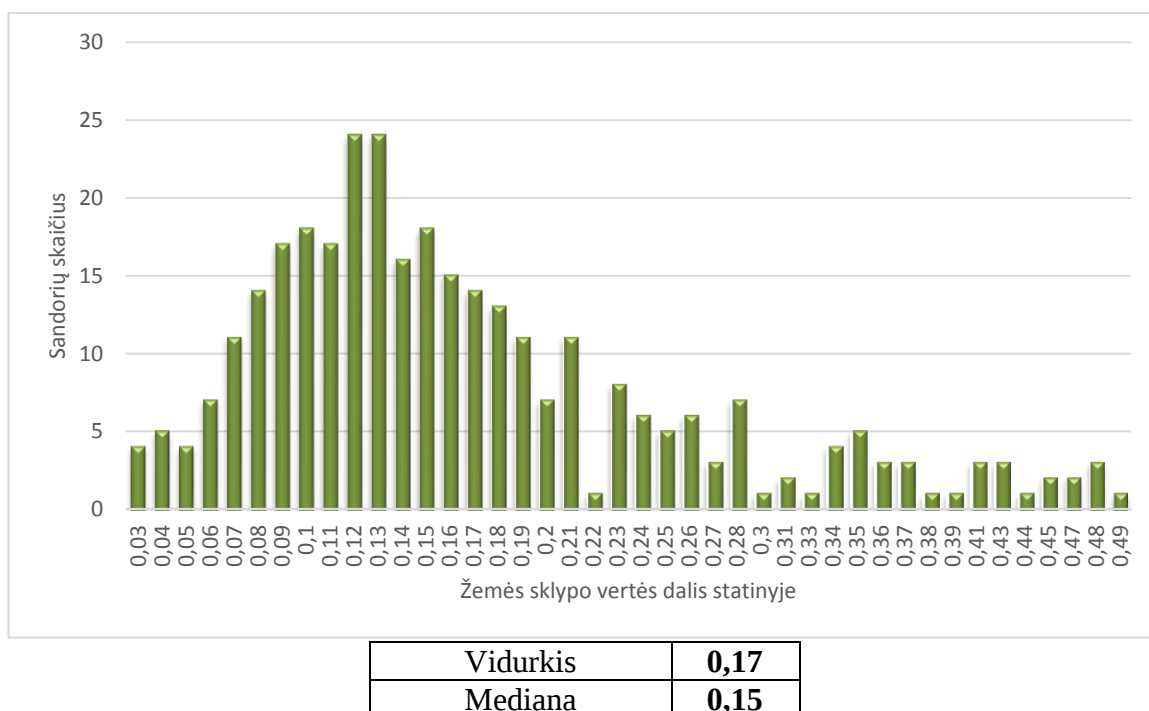
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.5 lentelėje:

5.5 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė, Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0.05	250 000×0.05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0.94	250 000×0.94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0.01	250 000×0.01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė, nustatyta masiniu vertinimu	350 000				250 000

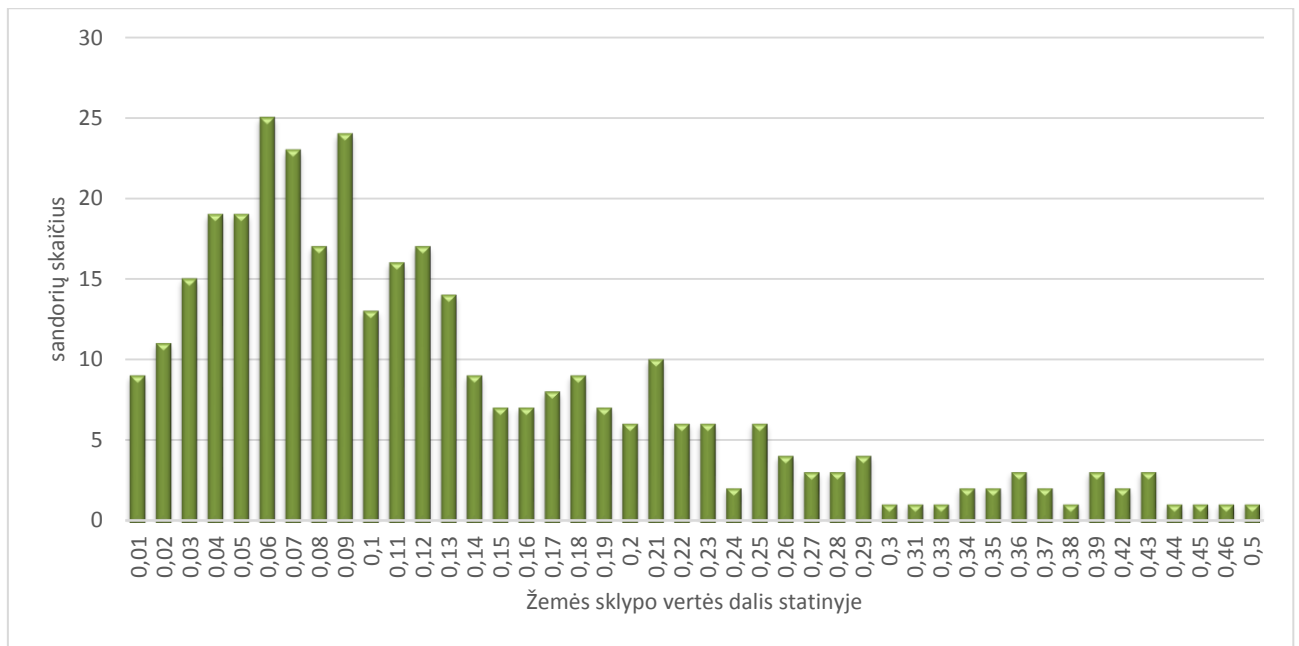
Norint nustatyti žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2012–2017* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav.



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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 322 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.

* 2017 – sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.



Vidurkis	0,13
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 344 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių pokytis, proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
35.1.1	74	132,53	166,44	-20,37%
35.1.2	22	120,50	139,28	-13,49%
35.1.3	51	93,45	104,13	-10,26%
35.2	14	76,76	67,09	14,42%
35.3	16	74,44	70,56	5,50%
35.4	3	67,65	62,74	7,82%
35.5	8	52,90	51,74	2,26%
35.6	7	56,82	69,48	-18,23%
35.7	26	27,34	29,35	-6,85%
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
35.1.1	167	218,55	227,18	-3,80%
35.1.2	29	214,78	237,56	-9,59%
35.1.3	23	132,66	141,38	-6,17%
35.2	21	137,30	131,05	4,77%
35.3	14	109,17	111,86	-2,41%
35.4	7	88,19	100,32	-12,09%
35.5	6	76,59	94,20	-18,70%
35.6	6	55,25	70,89	-22,06%
35.7	37	35,54	40,86	-13,02%

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Plungės rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2017 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

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. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių, Telšių rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto

registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas 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 metodinį neapibrėžtumą, taip pat į oficialių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomos sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“ ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar ×	daugyba;
^1,1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252;
=	lygybė;

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsysis
Bpl	Bendras plotas
PgNPl	Pagalbinis nenaudingas plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
StRek	Statybos-rekonstr. metų intervalai
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas

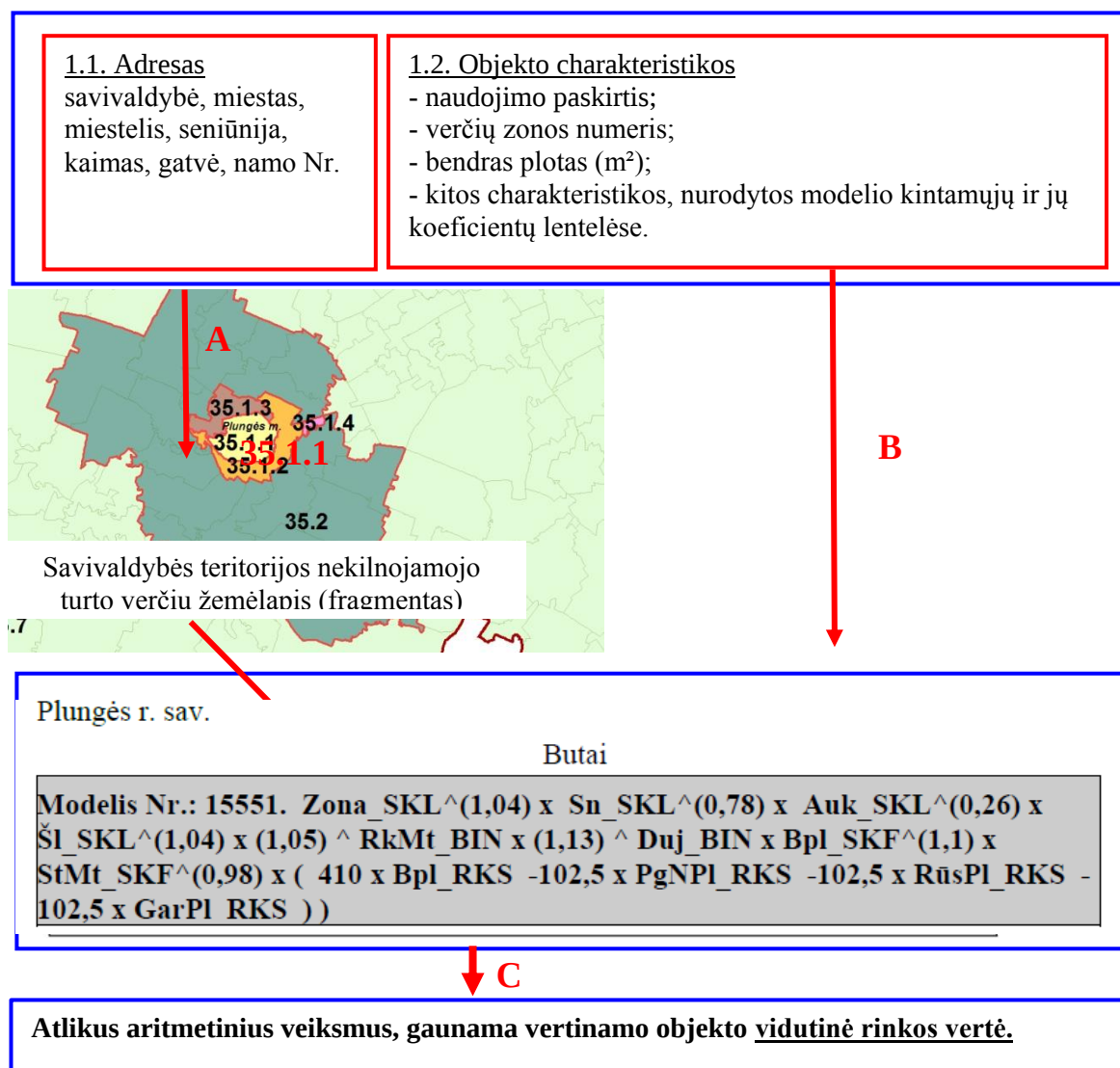
Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas

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

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant lyginamąjį metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

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 GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).



7.1 pav. Nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

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

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

VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Plungės r. sav.

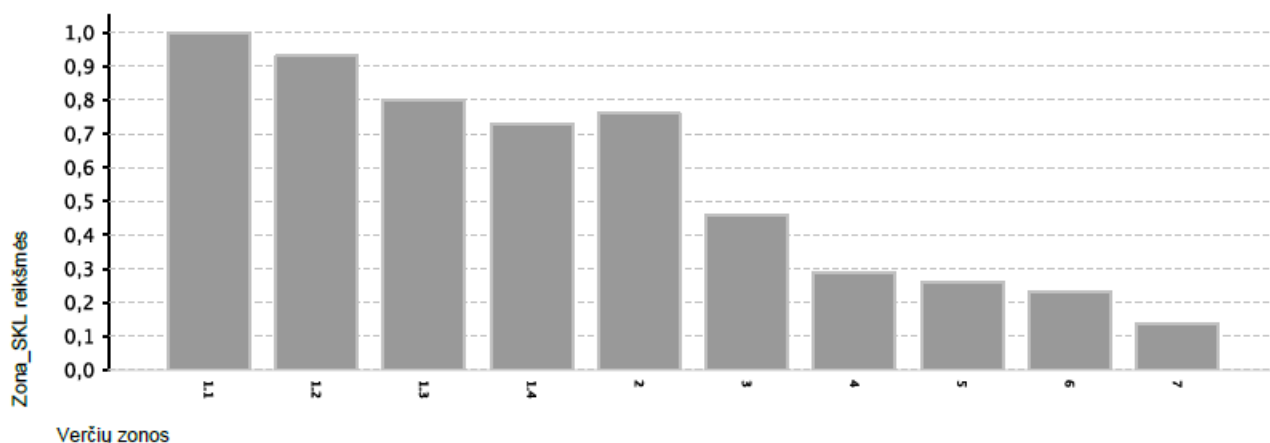
Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 15548. $Zona_SKL^{(0,96)} \times Sn_SKL^{(0,28)} \times Šl_SKL^{(1,08)} \times (1,14)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{Duj_BIN} \times (1,07)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(0,6)} \times (235 \times Bpl_RKS - 58,75 \times PgNPI_RKS - 58,75 \times RūsPI_RKS - 58,75 \times GarPI_RKS)$

7.2 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelis)

Plungės m., Aušros gatvė yra 35.1.1 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2 poskyryje „Zonų aprašymas“. Gyvenamoji (1 buto pastatų) paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

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

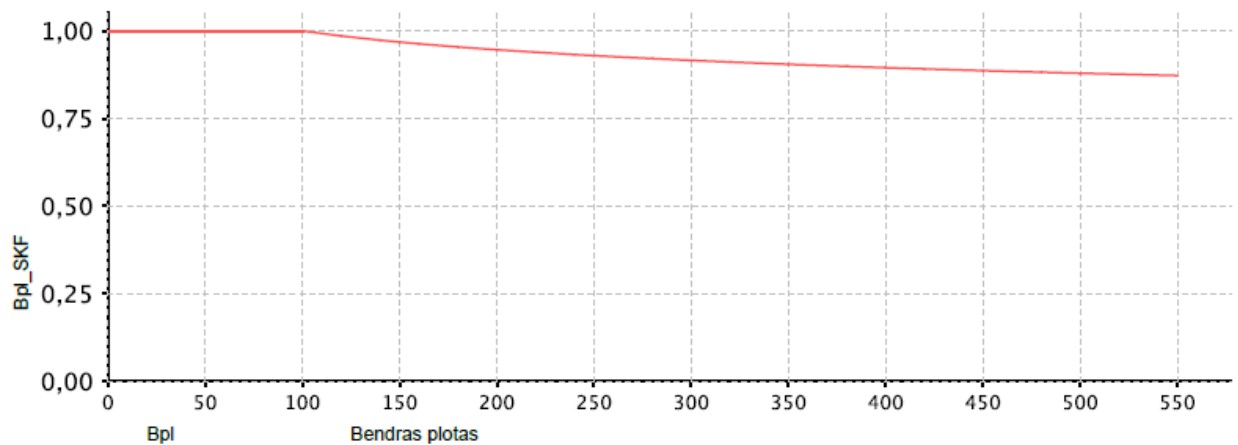
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.07	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

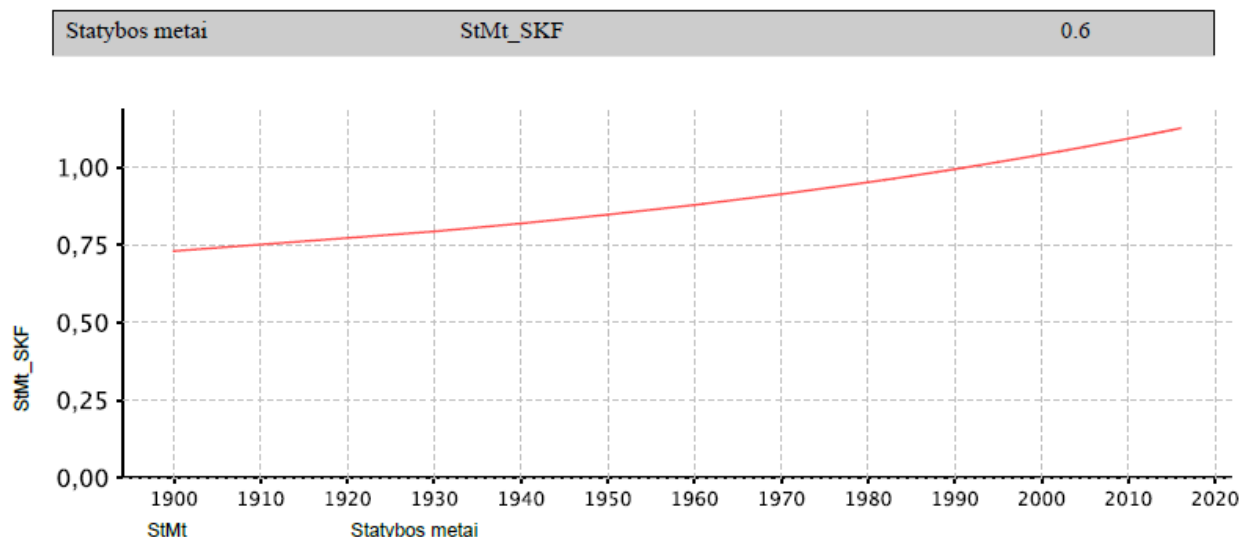
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Plungės r. sav.

Vieno-dviejų butų namai



7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės)

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

$$S = 1^{(0,96)} * 1^{(0,28)} * 1,04^{(1,08)} * (1,14)^{0} * (1,05)^{1} * (1,07)^{1} * 1^{(1)} * 0,8962^{(0,6)} * (235 * 88,03 - 58,75 * 0 - 58,75 * 43,44 - 58,75 * 0) = 19903 \text{ euro.}, \text{ suapvalinus} - 19\,900 \text{ euro.}$$

Išvada. Plungės m., Aušros g., gyvenamosios (1 buto pastatų) paskirties pastato, esančio 35.1.1 zonoje, 1965 metų statybos, plytų sienų, su vietiniu centriniu šildymu, komunaliniu vandentiekiu ir gamtinėmis dujomis, 88,03 m² bendro ploto (rūsio plotas – 43,44 m²), vidutinė rinkos vertė yra 19 900 euro.

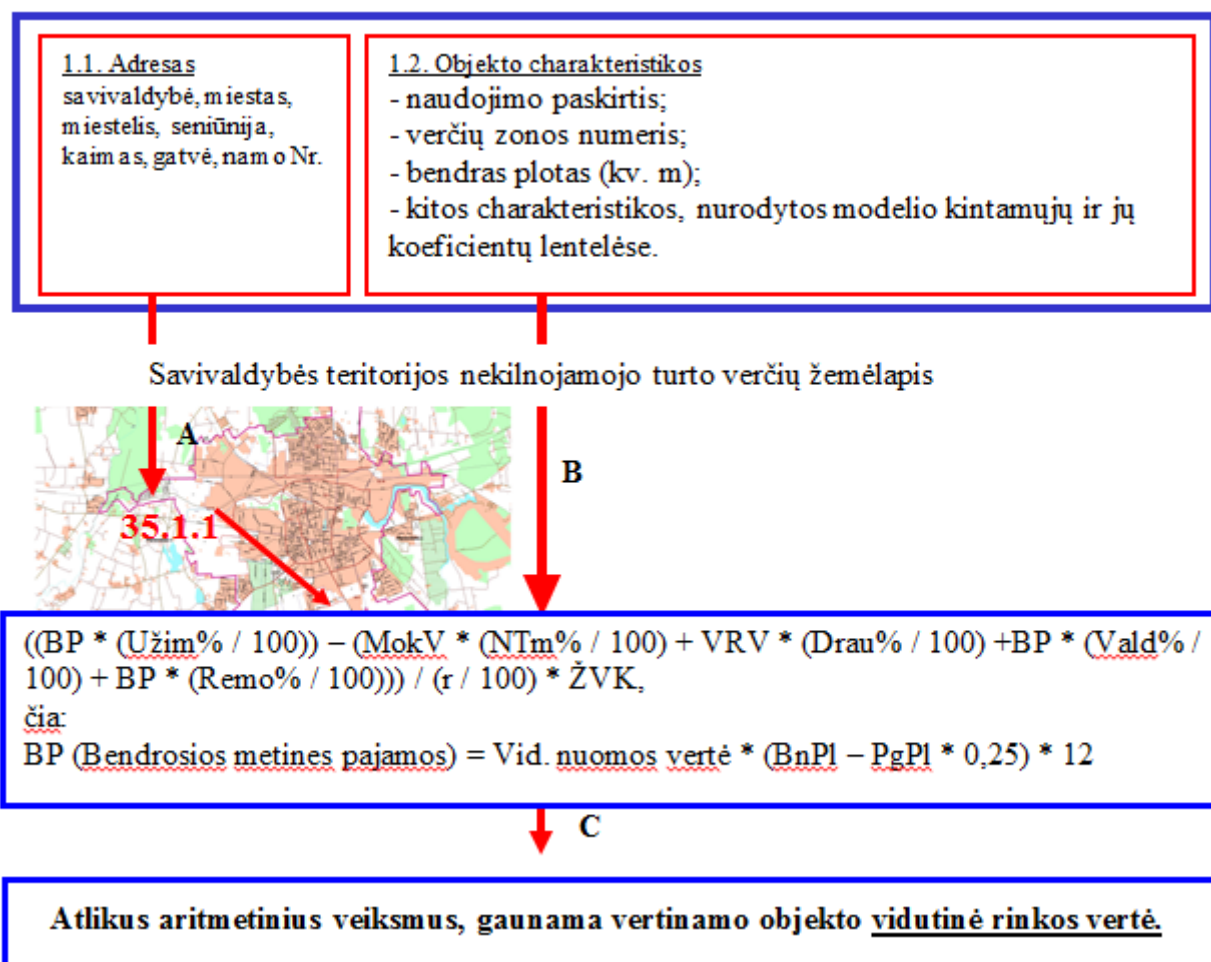
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė lyginamuoju metodu.

7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas

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

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant pajamų metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

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 GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2 pav. A rodyklė).



7.4 pav. Nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

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

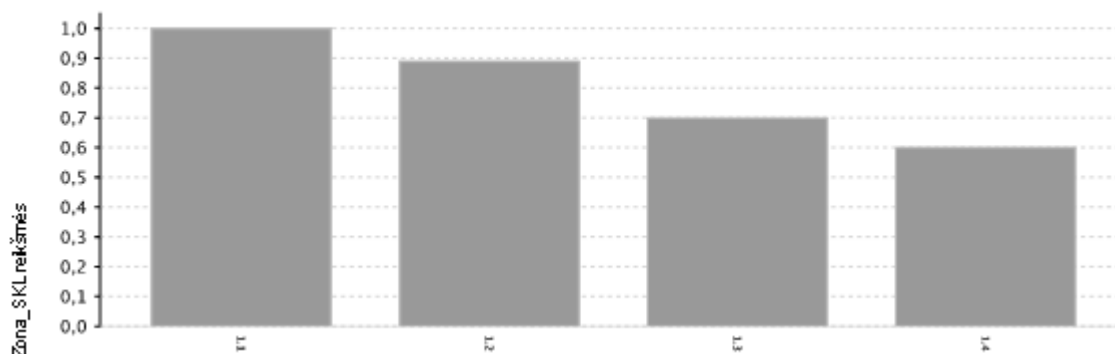
Prekybos paskirties grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

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

7.5 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (pagalbinis vertinimo modelis, vidutinei nuomos vertei nustatyti)

Vytauto g. Plungės mieste yra 35.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi. Prekybos, paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.16	
Alumobetonas	0.92	Asbestcementinis sukarbasu	0.55	Eldekliai	1.0
Celobetonio plokštės	0.94	Kitos medžiagos	0.78	Medis sukarbasu	0.62
Metalas sukarbasu	0.87	Molis	0.6	Monolitinis gelbetonis	0.95
Plastikas sukarbasu	0.6	Plytos	1.0	Rąstai	0.84
Stiklas sukarbasu	0.9				

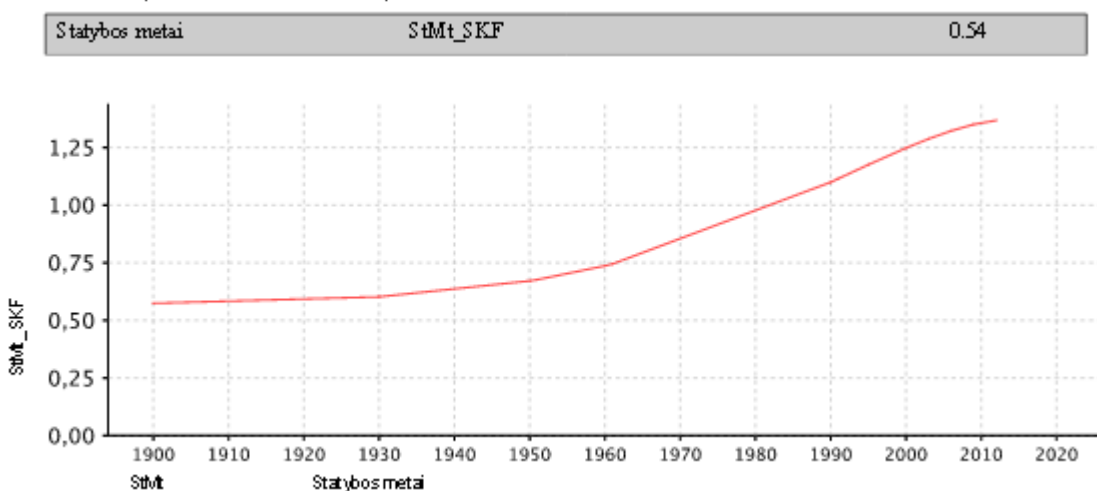
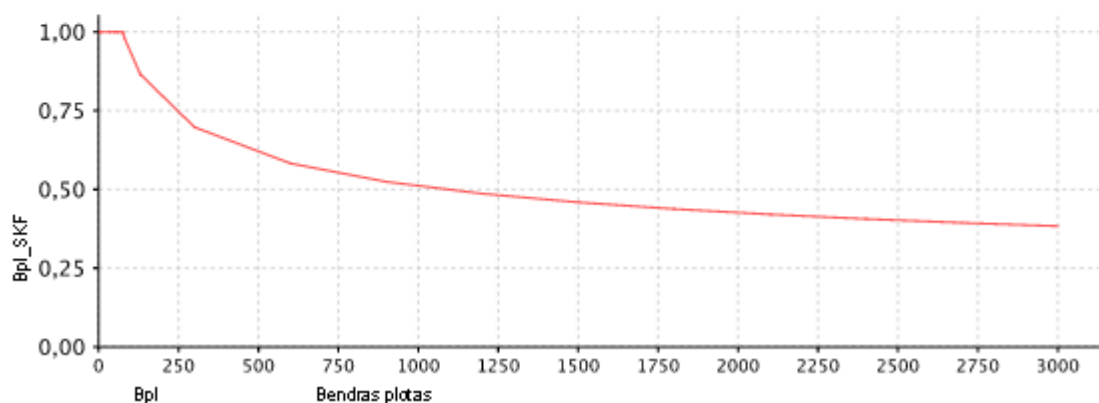
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	1.0	1-2	1.0	3-99	0.9

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

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

Rūsiai		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

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



7.6 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (pagalbinio vertinimo modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės)

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

$$S = 1,00^{(0,89)} \times 1,00^{(0,14)} \times 1,00^{(1,16)} \times 1,00^{(1,00)} \times 1,00^{(1,03)} \times 1,20^{(1,00)} \times 1,02^{(0,00)} \times 1,09^{(1,00)} \times 1,10^{(1,00)} \times 1,07^{(0,00)} \times 1,0^{(0,58)} \times 0,61^{(0,54)} \times 4,16 = 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,200 \times 1,000 \times 1,090 \times 1,100 \times 1,000 \times 1,000 \times 0,766 \times 4,16 = 4,60 \text{ Eur.}$$

Suskaiciavus vertinamo objekto 1 m² vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

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

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelių rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

7.2 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (vertinimo modelis ir kitų modelio reikšmių aprašymas))

Atliekame skaičiavimus:

$$BP = 4,60 \times (19,25 - 0 \times 0,25) \times 12 = 1063 \text{ Eur.}$$

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

$$((1063 \times (80/100)) - (5840 \times (0,5/100) + 5780 \times (0,1/100) + 1063 \times (2/100) + 1063 \times (2/100))) / (12/100) \times 0,90 = 5790 \text{ Eur.}$$

Išvada: prekybos patalpų, esančių Vytauto g. 7, Plungė, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 5790 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė, apvalinama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 punkte nustatyta tvarka.

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Pagal šią ataskaitą apskaičiuojamos Plungės rajono savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės.

Ši ataskaita yra vieša ir skelbiama valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje www.registrucentras.lt. Pagal ataskaitą apskaičiuotos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos taikant masinį vertinimą, yra skelbiamos valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt, įvedus statinio unikalų numerį.

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės įsigalioja Registrų centro direktoriaus įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui

Arvydas Bagdonavičius

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

Loreta Dūdienė

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

Tomas Ramanauskas

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“;
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“;
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 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. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. 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;
13. 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;
14. 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;
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2016 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2016;
16. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017;
17. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
18. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
19. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
20. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
21. Ward, Richard D. Seminara medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;

22. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
23. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
24. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
25. 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;
26. Tumelionis, A. Nekilnojamajo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf;
27. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
28. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
29. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

PRIEDAI

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



**PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS
TARYBA**

**SPRENDIMAS
DĖL 2017 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFO
NUSTATYMO**

2016 m. gegužės 26 d. Nr. T1-135
Plungė

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

1. Nustatyti Plungės rajono savivaldybės teritorijoje 2017 metams nekilnojamojo turto mokesčio tarifą – 0,5 procento nekilnojamojo turto mokesinės vertės, išskyrus netvarkomą arba apleistą, arba nenaudojamą, arba naudojamą ne pagal paskirtį nekilnojamąjį turtą, kuriam taikomas 3 procentų mokesčio tarifas.

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

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

Savivaldybės meras

Audrius Klišonis

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

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu valstybės įmonė Registrų centras nuo 2017 m. rugsėjo 18–29 d. pristatė Plungės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2017 m. rugsėjo 1 d. buvo paskelbta leidinyje „Plungė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

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

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

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

Loreta Dūdienė

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

Tomas Ramanauskas

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

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Trumpas pareiškimo turinys	Parašas
				2014 m. rugpjūtį mėn 18 d. – 2014 m. rugpjūtį mėn 19 d. susipažinti su Plungės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais patvirtu- oti vienas interesantas. Prašau ir pasiūlymus dėl Plungės rajo savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų iš visuomenės nagauti.	
				VYRIAUSIOJI VERTINTOJA LORETA DŪDIENĖ	
				VYRESNYSIS VERTINTOJAS TOMAS RAMANAUSKAS	

4. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, valstybės įmonė Registrų centras 2017-09-11 raštu Nr. (1.1.31) s-7709 „Dėl 2017 m. žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ paprašė Plungės rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

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

Loreta Dūdienė

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

Tomas Ramanauskas