

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA****Nr.** SVM-199 (7.21 E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Šiaulių miesto savivaldybė
Vertinimo data	2023-08-01
Ataskaitos surašymo data	2023-01-01–2023-12-15
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Martynas Bukelis Vigita Nainienė

Šiauliai, 2023 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas 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.....	10
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas.....	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	12
2.3. Gyventojų migracija	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	14
2.5. Įmonių skaičius	15
2.6. Nedarbo lygis	16
2.7. Investicijos	17
2.8. Statybos leidimai	18
2.9. Statinių statistiniai duomenys	19
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	25
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	27
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	27
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	29
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	30
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	32
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	34
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	34
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	34
4.3. Laiko pataisa	35
4.4. Vietos įtakos įvertinimas.....	36
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas.....	36
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	37
4.5. Rinkos modeliavimas.....	42
4.6. Ekspertinis vertinimas	42
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	43
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	44
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	44
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	45
5.2.1. Šiaulių miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	45
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	45
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	46
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	47
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	47
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	48
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	50
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	53
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	56
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	56
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas.....	57

7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	57
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	58
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas.....	61
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	61
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	62
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	65
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	66
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	67
10. PRIEDAI	69
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 22 lapai	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 7 lapai	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 5 lapai	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

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. 7 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 skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2023–2025 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2023 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. 1R-29 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2023–2025 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ programos „Teisės sistema“ 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 13-001-11-04-02 TP).

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 Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 str. atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto vertinimas).

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 3 d., nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius 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 galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.);
4. 2020 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2021 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka bus patvirtintos naujos mokestinės vertės.

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

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą apskaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose 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 taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje 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“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigų už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigų už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje 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 mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, minimalaus bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir

savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos", Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. birželio 28 d. nutarimu Nr. 498 „Dėl Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąrašo patvirtinimo“, numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, Lvivo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, 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. Registrų centro 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“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT23-TVCA-00000005-9, galioja nuo 2023 m. vasario 17 d. iki 2024 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT23-TVCA-00000100-6, galioja nuo 2023 m. vasario 17 d. iki 2024 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

- Martynas Bukelis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės vadovas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610);
- Vigita Nainienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000426).

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

- Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;
- Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;
- Lina Kanišauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);
- Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);
- Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);
- Rūta Aguarrab, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

– Jurgita Jagučanskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270);

– Božena Sinickaja, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165).

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos 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 Registrų centro ankstesniais metais atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo patirtis. Informacija apie patvirtintas nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Šiaulių miesto 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.	Šiaulių miesto 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.	Šiaulių miesto 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
5.	Šiaulių miesto 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.	Šiaulių miesto 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
7.	Šiaulių miesto 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.	Šiaulių miesto 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.	Šiaulių miesto 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.	Šiaulių miesto 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.	Šiaulių miesto 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
12.	Šiaulių miesto 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
13.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
14.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-660 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Šiaulių apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
16.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01
17.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2021 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. VE-892 (1.3 E) „Dėl 2021 m. Šiaulių apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
18.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. VE-933 (1.3 E) „Dėl 2022 m. Šiaulių apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01

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

2023 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

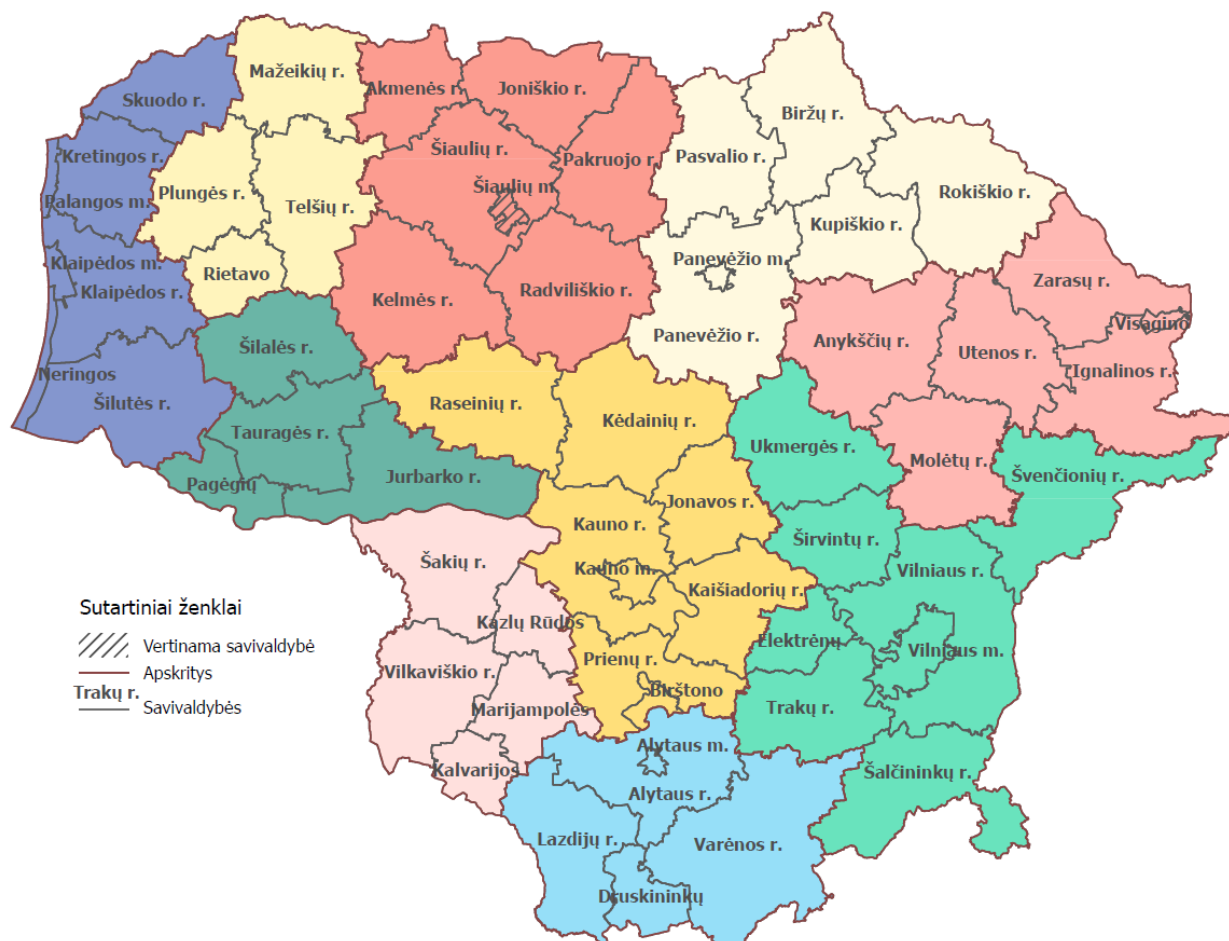
Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 pap., nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita – pateikiami vertinimo ataskaitos 6 priede *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymas – pateikiamas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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 (2.1 pav.).

Apskritis yra aukštesnysis administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. 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). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietas. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

¹ Adresų registro 2023 m. duomenys.

Šiauliai yra Šiaulių apskrities, Šiaulių miesto savivaldybės ir Šiaulių rajono savivaldybės administracinis centras. Tai ketvirtasis pagal gyventojų skaičių šalies miestas, savo metus skaičiuojantis nuo Saulės mūšio, įvykusio 1236 m. rugsėjo 22 d.

Šiaulių miesto savivaldybės (2.1 pav. teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais) teritoriją iš visų pusių supa Šiaulių rajono savivaldybė. Savivaldybės teritorijos plotas – 81 kv. km (0,95 proc. apskrities ploto).

Šiaulių miesto savivaldybė yra šiaurės Lietuvoje, rytinėje Žemaičių aukštumos dalyje, Rytų Žemaičių plynaukštės šiaurėje, Mūšos, Dubysos, Ventos ir Nevėžio upių baseinų takoskyroje. Pietinėje Šiaulių miesto dalyje, tarp pelkių ir durpynų yra vienas didžiausių Lietuvoje – Rėkyvos ežeras. Jo plotas – 1 179 ha, ilgis – 4,7 km, didžiausias plotis – 4,1 km. Miesto centre – Prūdelio tvenkinys, šalia jo – daugiau nei 2 km iš šiaurės į pietus ištįsę susijungę Talkšos ir Ginkūnų ežerai. Per miestą teka Kulpės, Rūdės, Vijolės, Šimšos upeliai. Šiauliuose yra 16 parkų, kurie užima 1 177 ha plotą. Net 3 Šiaulių miesto parkai – Didždvario, Gubernijos ir Rėkyvos, yra įtraukti į Kultūros vertybių registrą. Mieste yra nemažai kultūros paminklų – Šv. Petro ir Povilo bažnyčia, buvę Ch. Frenkelio rūmai, buvusio Šiaulių dvaro (Didždvario) sodyba, centriniai pašto rūmai ir kt.

Mieste yra 2 seniūnijos: Medelyno ir Rėkyvos.

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

2.2. Gyventojų skaičius

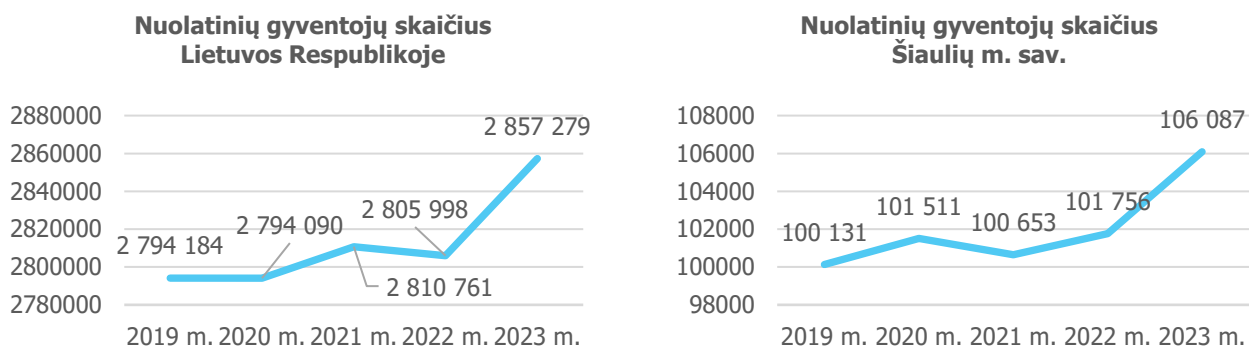
Valstybės duomenų agentūros duomenimis³, 2023 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 857 279 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2022 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 51 281 gyventoju. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2022 m. sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 72 097 žmonėmis daugiau imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 17 592 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2021 m., 2022 m. kūdikių gimė apie 6 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos fiksuotas bendras nuolatinių gyventojų skaičiaus padidėjimas buvo didžiausias nuo duomenų skelbimo pradžios.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁴, 2023 m. pradžioje 68,45 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,55 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 62,48 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,8 žmonės viename kvadratiniam kilometre.

² Šiaulių miesto savivaldybė [interaktyvus]. Šiauliai [žiūrėta 2023-08-23]. Prieiga per internetą: <https://www.siauliai.lt/page/view/394>.

³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

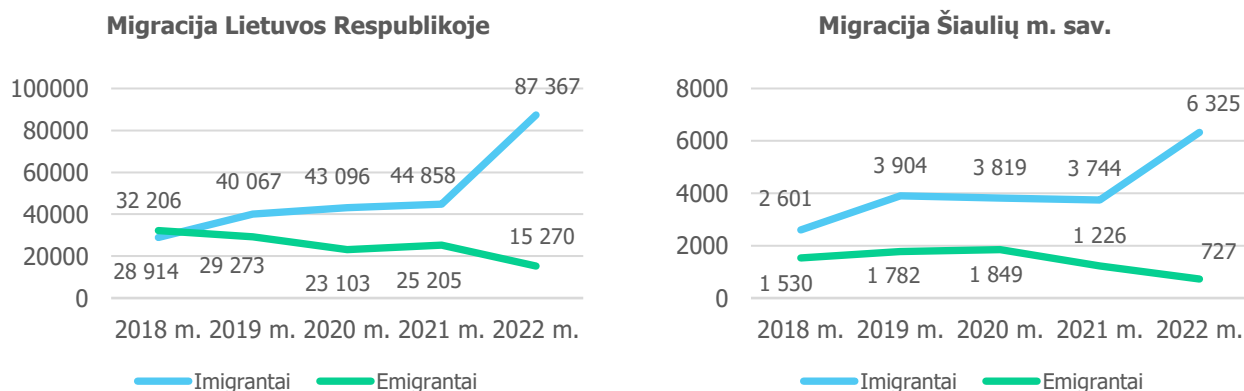
⁴ *Ibid.*

2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius* metų pradžioje⁵

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁶, 2023 m. pradžioje Šiaulių miesto savivaldybėje gyveno 106 087 nuolatiniai gyventojai, tai yra 4 331 gyventojų (4,26 proc.) daugiau nei 2022 m. Nuo 2019 m. iki 2023 m. nuolatinių gyventojų skaičius Šiaulių miesto savivaldybėje padidėjo 5 956 gyventojais (5,95 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 62,41 proc. (66 205 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis Šiaulių miesto savivaldybėje buvo 1 309,7 žmonės viename kvadratiname kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁷, nuo 2019 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2019 m. – 10 794 gyventojai, 2020 m. – 19 993, 2021 m. – 19 653 ir 2022 m. – 72 097. 2022 m. iš šalies emigravo 15 270 gyventojų, t. y. 39,42 proc. mažiau nei 2021 m., imigravo – 87 367 asmenys, t. y. 94,76 proc. daugiau nei prieš metus. 2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, tai – iki šiol Lietuvoje nematytas reiškinys. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2018–2022 m.) padaugėjo 119 245 žmonių.

2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

* Nuolatinių gyventojų skaičius 2022 m. pradžioje – apskaičiuotas remiantis Lietuvos Respublikos 2021 metų visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatais, 2021 m. pradžioje – 2021 m. surašymo duomenys, 2019–2020 m. pradžioje gyventojų skaičius neperskaičiuotas.

⁵ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

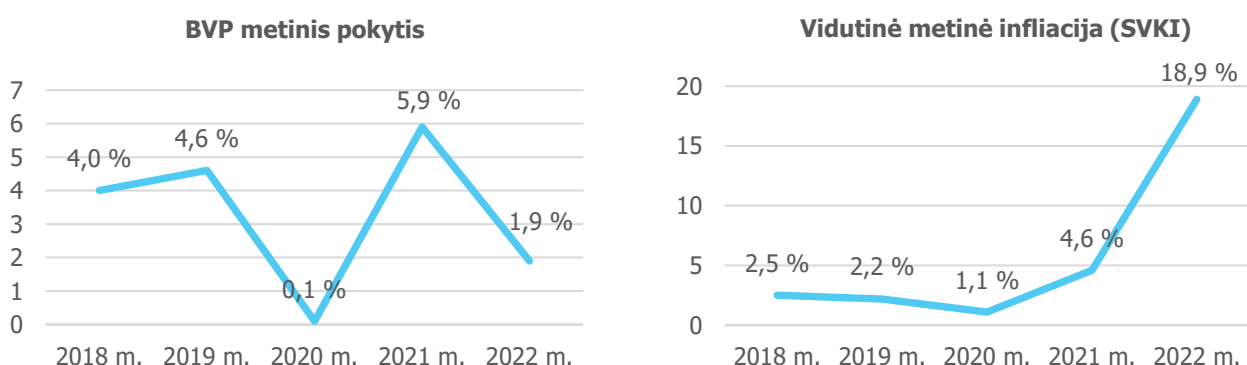
Šiaulių miesto savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2018–2022 m. buvo teigiamas. 2022 m. iš Šiaulių miesto savivaldybės emigravo 727 gyventojai, imigravo – 6 325 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 5 598 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Šiaulių miesto savivaldybėje nuo 2018 m. iki 2022 m. išaugo 13 279 žmonėmis.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁹, 2022 m. Lietuvos ekonomika augo lėčiau nei ankstesniais 2021 m. – metinis BVP pokytis siekė 1,9 proc. Lietuvos Respublikos finansų ministerija skelbia, kad 2022 m. pabaigoje buvo fiksuoti sudėtingesnį laikotarpį pranašaujantys ženklai: IV ketvirtį apdirbamosios gamybos ekonominėje veikloje sukuriamą pridėtinę vertę sumažėjo 2 proc., o didmeninės ir mažmeninės prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veiklose – 2,2 proc., slopstant užsienio paklausai prekių ir paslaugų eksporto pokytis nuo 15,2 proc. per tris pirmuosius 2022 m. ketvirčius sulėtėjo iki 1,3 proc. IV ketvirtį, o namų ūkių išlaidos prekėms ir paslaugoms IV ketvirtį sumažėjo 2,8 proc.¹⁰

Lietuvos banko 2023 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje nurodoma, kad 2022 m. paskutinį ketvirtį neigiamą poveikį Lietuvos ekonomikos augimui darė didelės energijos kainos, sumažėjusi Lietuvoje pagamintų prekių ir paslaugų paklausa pagrindinėse prekybos partnerėse, dėl didelės infliacijos mažėjanti namų ūkių perkamoji galia, taip pat įtakos turėjo ir griežtėjanti pinigų politika. Šie veiksniai nulėmė reikšmingą sukuriamos pridėtinės vertės kritį daugelyje ekonominių veiklų, itin didelis jis buvo žemės ūkyje, apdirbamojoje gamyboje, prekybos ir transporto veiklose.

Lietuvos bankas prognozuoja, kad didėsianti gyventojų perkamoji galia, gausėsiančios investicijos ir gerėsianti užsienio prekybos partnerių padėtis lems tolesnę ūkio plėtrą. Numatoma, kad 2022 m. buvęs neigiamas vidutinis realiojo BVP pokytis per ketvirtį Lietuvoje 2023 m. bus teigiamas. Ekonominį aktyvumą turėtų stiprinti privatusis vartojimas, nes prognozuojama, kad nominaliosios gyventojų pajamos 2023 m. kils daugiau nei kainos. Prie ūkio augimo daugiau nei 2022 m. turėtų prisidėti valdžios sektoriaus investicijos bei numatomas didesnis lėšų iš ES paramos fondų, skiriamų investicijoms, srautas. Taip pat planuojama, jog prekybos partnerių importo pokytis turėtų palankiai veikti eksportuojantį Lietuvos ekonomikos sektorių. Visi šie veiksniai prisidės prie nuoseklaus ūkio augimo stiprinimo. Prognozuojama, kad Lietuvos realusis BVP 2023 m. padidės 1,3 proc., o 2024 m. – 3,2 proc.¹¹



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹²

⁹ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁰ Lietuvos Respublikos finansų ministerija. *Lietuvos stabilumo 2023 metų programa*, 2023 m. balandžio 28 d. [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_Lt.pdf.

¹¹ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

¹² Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

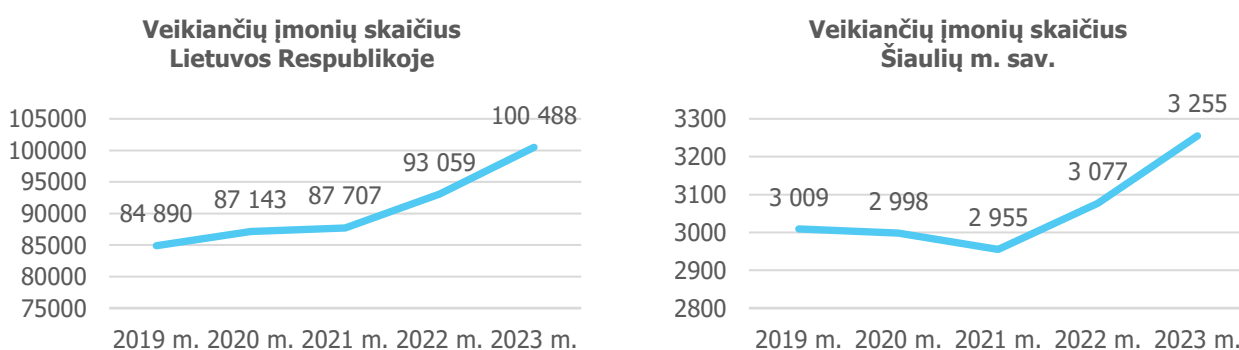
Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹³, vidutinė metinė infliacija 2022 m. Lietuvoje siekė 18,9 proc. ir, lyginant su 2021 m., padidėjo 14,3 procentinių punktų.

Pateiktoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje konstatuojama, kad rinkose nukritus energijos išteklių kainoms, mažėjant ir kitų žaliavų kainų nulemtam infliaciniam spaudimui, metinė infliacija Lietuvoje nuosekliai mažėja. Įvairiose šalyse labiau diversifikavus energijos žaliavų tiekimą ir sumažinus jų naudojimą, tarptautinės šių žaliavų kainos pastebimai sumažėjo. Dėl šios priežasties ir dėl aukštos palyginamosios bazės energijos kainų poveikis bendrajai metinei infliacijai Lietuvoje pastaruoju metu buvo daugiau kaip du kartus mažesnis nei 2022 m. rugsėjo mėn., kai jis buvo pasiekęs piką. Lėčiau kylančios energijos kainos labiausiai prisideda prie bendrosios infliacijos mažėjimo Lietuvoje. Spaudimas kainoms pamažu atslūgsta ir pasaulinėse žemės ūkio produktų rinkose. Padidėjus šių produktų pasiūlai ir kritus jų paklausai, jų kainos minėtose rinkose mažėja. Iš dalies dėl šios priežasties bei dėl aukštos palyginamosios bazės maisto kainų augimas lėtėja ir Lietuvoje. Kitų, o būtent – paslaugų ir pramonės prekių – kainų didėjimas slopsta gerokai menkliau. Šios kainos labiau susijusios su Lietuvos vidaus ekonomine raida, tad joms nemažą poveikį daro vienietinės darbo sąnaudos, o jos iki šiol kyla itin sparčiai ir jų augimo tempas nemažėja. Vis dėlto numatoma, kad jau artimiausiais metais vienietinės darbo sąnaudos didės menkliau, o tai slopinančiai veiks su vidaus ekonomine raida labiau susijusių kainų augimą. Taip pat prie palankesnės kainų raidos turėtų prisidėti ir pasaulinių tiekimo grandinių normalizavimasis, numatomas lėtesnis darbo užmokesčio augimas bei Europos Centrinio Banko vykdomas pinigų politikos griežtinimas. Numatoma, kad aptarti veiksniai lems gana pastebimą bendrosios infliacijos mažėjimą prognozuojamu laikotarpiu. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija 2023 m. sudarys 9 proc., o 2024 m. – 2,7 proc.¹⁴

2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁵, 2023 m. pradžioje šalyje veikė 100 488 įmonės, t. y. 7,98 proc. daugiau nei 2022 m. pradžioje.

Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota apie du trečdalius (61,92 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniuje – 36,23 proc., Kaune – 13,82 proc., Klaipėdoje – 6,03 proc., Šiauliuose – 3,24 proc., Panevėžyje – 2,60 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 73,26 proc., mažosios bendrijos – 17,25 proc., individualiosios įmonės – 8,19 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 1,30 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁶

¹³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁴ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

¹⁵ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁶ *Ibid.*

Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. pradžioje veikė 3 255 įmonės (178 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 45 976 darbuotojai. Šiaulių miesto savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (80,46 proc.) ir mažos įmonės (15,18 proc.). Vidutinės ir didelės įmonės tesudaro 4,36 proc., bet jose dirba 63,76 proc. visų savivaldybėje veikiančiose įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁷, 2022 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 5,9 proc. ir lyginant su 2021 m. sumažėjo 1,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2022 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje – 7 proc. 2022 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose sumažėjo 1,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 1,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2022 m. buvo 5,5 proc., vyrų – 6,4 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2022 m. buvo 157 344 (30,14 proc. mažesnis nei prieš metus), tai sudarė 9 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje skelbiama, kad, nepaisant lėtėjančio ekonominio aktyvumo, dirbančiųjų skaičius šalyje ir toliau auga, tačiau ne taip sparčiai kaip 2022 m. pradžioje. Dirbančiųjų gausėja informacijos ir ryšių, transporto sektoriuose, samda taip pat didėja apgyvendinimo ir maitinimo veiklos įmonėse.

2022 m. antrąjį pusmetį nedarbo lygis šalyje ėmė šiek tiek didėti: daugiausia dėl nekvalifikuotų darbuotojų, nes aukštos kvalifikacijos specialistų vis dar trūksta. Nuo pandeminių metų pabaigos iki pat 2022 m. antrojo pusmečio bedarbių skaičius šalyje nuosekliai mažėjo. 2022 m. viduryje nedarbo lygis šalyje buvo sumažėjęs net iki 5,2 proc. – paskutinį kartą toks mažas nedarbo rodiklis Lietuvoje fiksuotas prieš 15 metų. Spartus darbo jėgos augimas (2022 m. ketvirtąjį ketvirtį fiksuotas 2,2 proc. metinis augimas) tik šiek tiek padidino nedarbo rodiklį, kuris vis dar yra gana žemo lygio. Pakankamai žemas nedarbo lygis šalyje ir didelė darbuotojų samda lemia tai, kad nemaža dalis įmonių susiduria su darbuotojų stygiaus problema. Šiuo metu darbo rinkoje ypač trūkstant kvalifikuotų darbuotojų, matyti, kad jų pasiūla nėra tokia didelė kaip nekvalifikuotų darbuotojų.

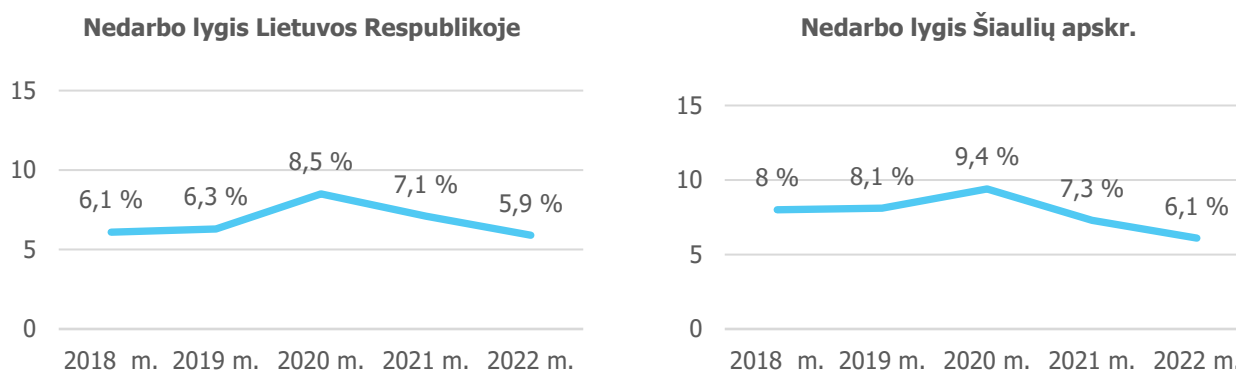
Nors bendras nedarbo rodiklis didėja, palankią situaciją darbo rinkoje rodo mažėjanti ilgalaikių bedarbių dalis. Pandemijos išbalansuotoje darbo rinkoje ilgalaikių bedarbių gretos augo, tačiau šiuo metu ilgalaikių bedarbių dalis bendroje bedarbių struktūroje yra reikšmingai sumažėjusi. 2022 m. ketvirtąjį ketvirtį ilgalaikių bedarbių dalis, palyginti su visų bedarbių skaičiumi, sudarė 38 proc. ir buvo mažesnė nei fiksuota prieš metus (43 proc.).¹⁸

Lietuvos Respublikos finansų ministerijos paskelbtoje Lietuvos stabilumo 2023 metų programoje prognozuojama, kad pablogėję verslo lūkesčiai ir susilpnėjusi eksportuojamos produkcijos paklausa slopins verslo plėtros ir darbuotojų samdos procesus ir neigiamai paveiks nekvalifikuotų ar mažiau kvalifikuotų darbuotojų paklausą, smarkiau gali išaugti jaunimo nedarbas. Numatoma, kad dėl prastos geopolitinės situacijos nulemtų pasekmių 2023 m. užimtų gyventojų skaičius sumažės, o nedarbo lygis, apskaičiuotas pagal gyventojų užimtumo tyrimo metodiką, padidės iki 7 proc. Tikimasi, kad nuo 2024 m. atsigauvant ekonominiam aktyvumui nedarbo lygis ims palaipsniui mažėti ir sudarys 6,8 proc., o vėlesniais vidutinio laikotarpio metais priartės prie 6 proc.¹⁹

¹⁷ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁸ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

¹⁹ Lietuvos Respublikos finansų ministerija. *Lietuvos stabilumo 2023 metų programa*, 2023 m. balandžio 28 d. [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_Lt.pdf.

2.6 pav. Nedarbo lygis²⁰

Šiaulių apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis²¹, nedarbo lygis Šiaulių apskrityje per metus sumažėjo 1,2 procentinio punkto nuo 7,3 proc. 2021 m. iki 6,1 proc. 2022 m.

Šiaulių miesto savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2022 m. buvo 4 535, tai sudarė 7,2 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Šiaulių apskrityje šis rodiklis siekia 8,8 proc.).

2022 m. Šiaulių apskrityje buvo 122,8 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (63,93 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 17,59 proc., statybos sektoriuje – 9,20 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 9,28 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis²², tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2022 m. pabaigoje siekė 29 735,7 mln. Eur, t. y. 9,69 proc. daugiau nei prieš metus (2021 m. pabaigoje TUI sudarė 27 109,42 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2022 m. pabaigoje buvo 10 397 Eur (2.7 pav.) arba 7,62 proc. didesnės nei prieš metus.

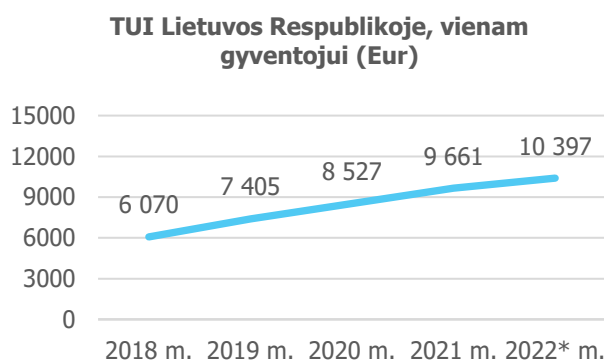
Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2022 m. buvo Vokietija (investuota 5 644,35 mln. Eur), Švedija (investuota 3 230,98 mln. Eur), Estija (investuota 3 085,15 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 518 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 046,52 mln. Eur), Latvija (investuota 1 656,43 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 445,77 mln. Eur), Kipras (investuota 1 443,93 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 340,01 mln. Eur) ir Danija (investuota 1 077,67 mln. Eur).

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2021 m. duomenimis, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 20 481,96 mln. Eur, Kauno – 2 468,88 mln. Eur, Klaipėdos – 1 801,82 mln. Eur, Telšių – 625,36 mln. Eur, Panevėžio – 544,51 mln. Eur, Šiaulių – 512,44 mln. Eur, Alytaus – 235,4 mln. Eur, Utenos – 215,35 mln. Eur, Marijampolės – 142,16 mln. Eur, Tauragės – 82,03 mln. Eur.

²⁰ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²³

Valstybės duomenų agentūra vertinimo metu nėra paskelbusi 2022 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2021 m. duomenys. 2021 m. duomenimis, Šiaulių miesto savivaldybėje TUI sudarė 336,16 mln. Eur, tai yra 35,6 proc. daugiau nei 2020 m., kai TUI buvo 247,91 mln. Eur.

2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis²⁴, 2022 m. išduoti 7 302 (26,67 proc. mažiau nei 2021 m.) statybos leidimai 8 426 naujiems gyvenamiesiems pastatams statyti ir 702 (11,25 proc. mažiau nei 2021 m.) statybos leidimai 1 009 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti.

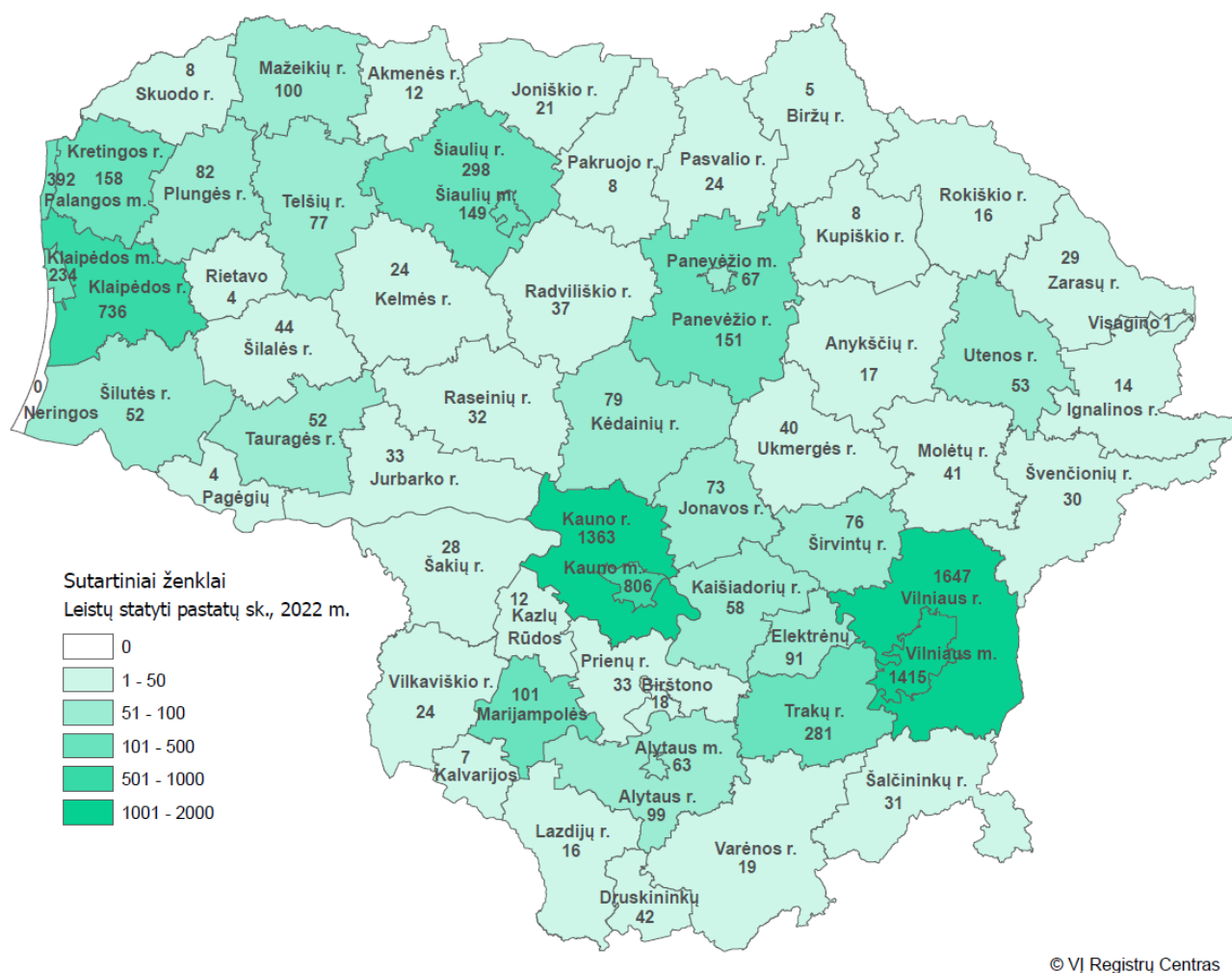
2022 m. baigti statyti 8 694 nauji gyvenamieji pastatai (1 605,4 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 8 428 pastatai (1 206,8 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų – 261 pastatas (396,2 tūkst. m²), ir 5 bendrabučiai (2,4 tūkst. m²).

2022 m. baigti statyti 833 nauji negyvenamieji pastatai (1 483,4 tūkst. m²), iš kurių 138 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (201,1 tūkst. m²), 44 įstaigų pastatai (348,5 tūkst. m²), 53 transporto ir ryšių pastatai (36,9 tūkst. m²), 227 pramoniniai pastatai ir sandėliai (534,8 tūkst. m²), 17 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (62 tūkst. m²), 7 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai (5,8 tūkst. m²), 12 kultūros ir sporto renginių pastatų (16,2 tūkst. m²), 165 negyvenamieji ūkiniai pastatai (199,8 tūkst. m²) ir 170 kitos paskirties negyvenamųjų pastatų (78,3 tūkst. m²).

* Išankstiniai 2022 m. duomenys.

²³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁴ *Ibid.*



© VĮ Registrų Centras

2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁵

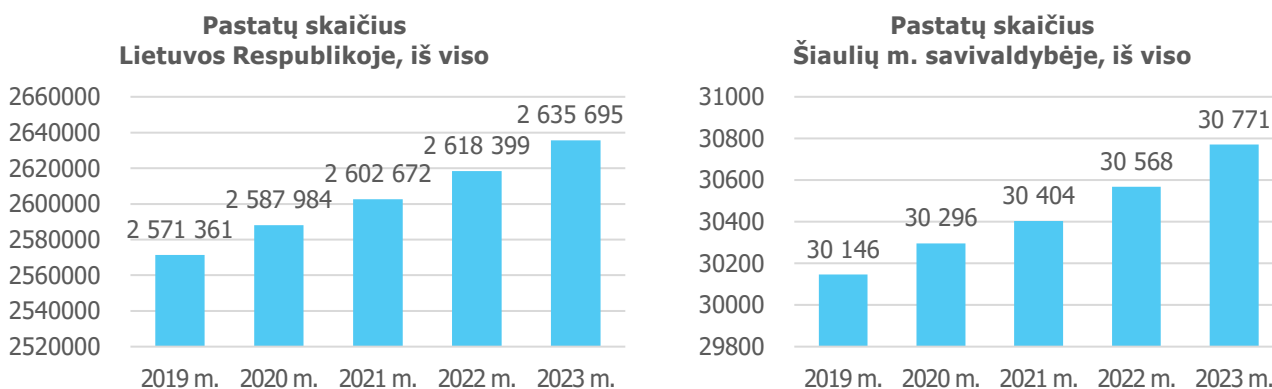
Šiaulių miesto savivaldybėje 2022 m. iš viso leista statyti 149 naujus pastatus, iš jų 116 gyvenamųjų ir 33 negyvenamuosius pastatus.²⁶

2.9. Statinių statistiniai duomenys

Registrų centro duomenimis, nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2023 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2023 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 635 695 pastatai, tai yra 17 296 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir tai buvo didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus bei 64 334 pastatais (2,50 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 14 688 (0,57 proc.) fiksuojamas 2021 m. pradžioje.

²⁵ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

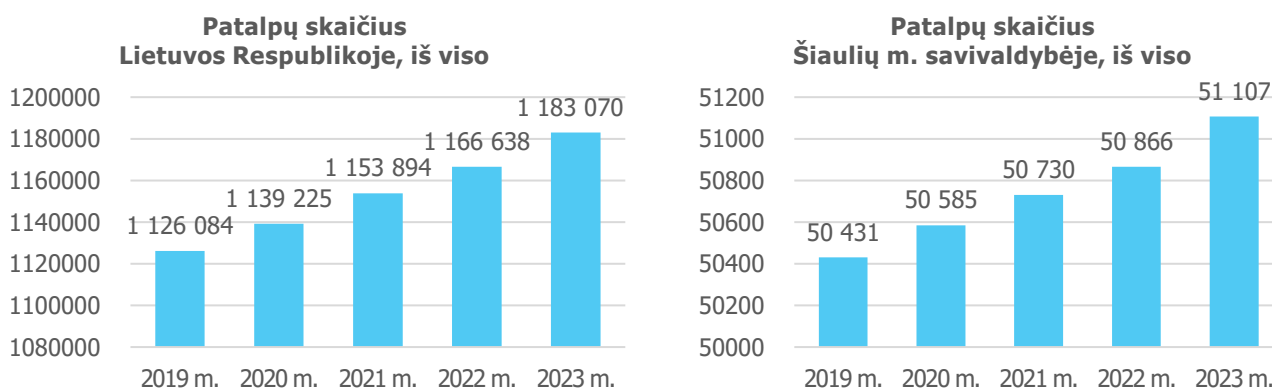
²⁶ *Ibid.*



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁷

Registru centro duomenimis, 2023 m. sausio 1 d. Šiaulių miesto savivaldybėje buvo įregistruotas 30 771 pastatas, tai yra 203 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir 625 pastatais (2,07 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 108 pastatai (0,36 proc.) fiksuojamas 2021 m. pradžioje, didžiausias – 203 pastatai (0,66 proc.) – 2023 m. sausio 1 d.

Registru centro duomenimis, nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2023 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2023 m. sausio 1 d. buvo įregistruota 1 183 070 patalpų, tai yra 16 432 patalpomis (1,41 proc.) daugiau nei prieš metus ir tai buvo didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus bei 56 986 patalpomis (5,06 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 12 744 (1,10 proc.) fiksuojamas 2022 m. pradžioje.

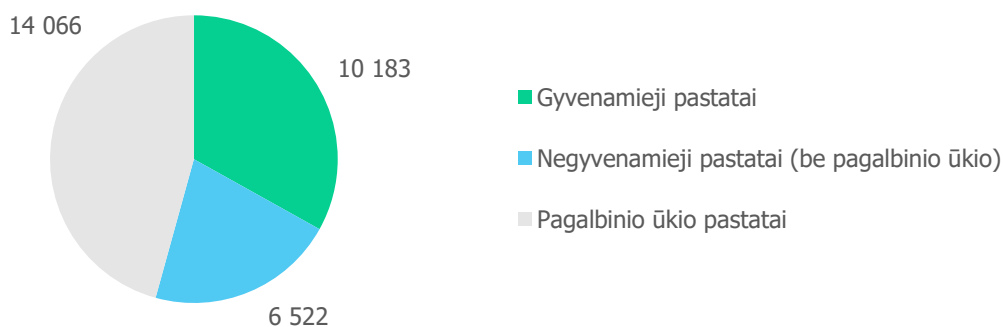


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁸

Registru centro duomenimis, 2023 m. sausio 1 d. Šiaulių miesto savivaldybėje buvo įregistruotos 51 107 patalpos, tai yra 241 patalpa arba 0,47 proc. daugiau nei prieš metus ir 676 patalpomis (1,34 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 136 patalpos (0,27 proc.) fiksuojamas 2022 m. pradžioje, didžiausias – 241 patalpa (0,47 proc.) – 2023 m. sausio 1 d.

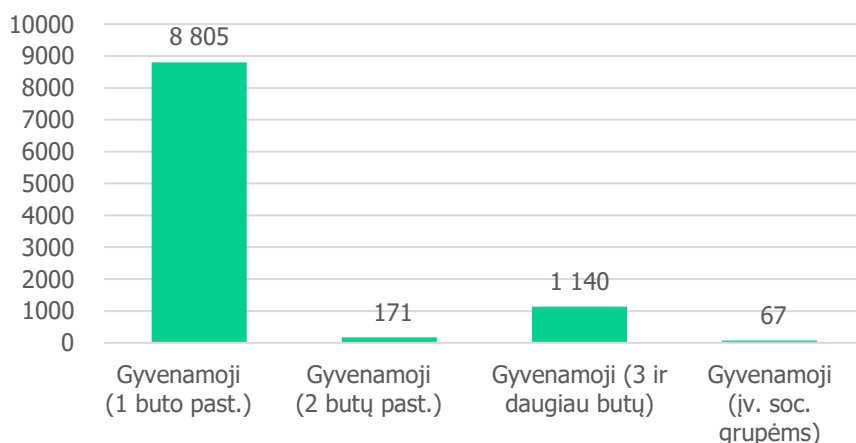
²⁷ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

²⁸ *Ibid.*



2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d.²⁹

Registrų centro duomenimis, Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 10 183 gyvenamieji pastatai ir 20 588 negyvenamieji pastatai, iš jų 14 066 – pagalbinio ūkio pastatai.

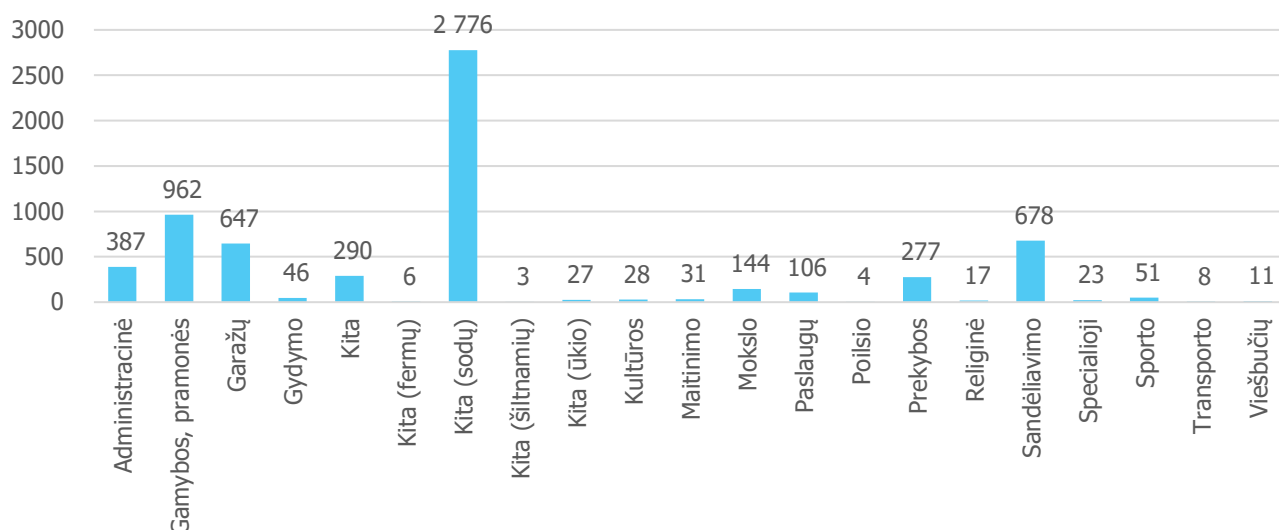


2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³⁰

Registrų centro duomenimis, Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų pastatų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (vieno buto pastatų) paskirties – 8 805. Gyvenamosios (dviejų butų pastatų) paskirties pastatų buvo įregistruota 171, gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių pastatų) paskirties pastatų – 1 140, gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 67.

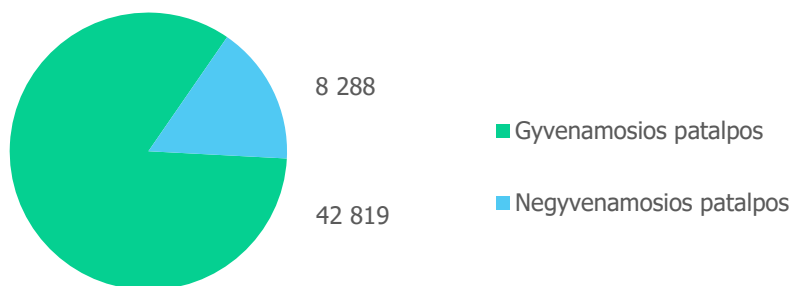
²⁹ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

³⁰ *Ibid.*



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³¹

Registų centro duomenimis, Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota kitos (sodų) paskirties – 2 776. Administracinės paskirties pastatų buvo įregistruota 387, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 962, garažų paskirties pastatų – 647, gydymo paskirties pastatų – 46, kitos paskirties pastatų – 290, kitos (fermų) paskirties pastatų – 6, kitos (šiltnamių) paskirties pastatų – 3, kitos (ūkio) paskirties pastatų – 27, kultūros paskirties pastatų – 28, maitinimo paskirties pastatų – 31, mokslo paskirties pastatų – 144, paslaugų paskirties pastatų – 106, poilsio paskirties pastatų – 4, prekybos paskirties pastatų – 277, religinės paskirties pastatų – 17, sandėliavimo paskirties pastatų – 678, specialiosios paskirties pastatų – 23, sporto paskirties pastatų – 51, transporto paskirties pastatų – 8, viešbučių paskirties pastatų – 11.

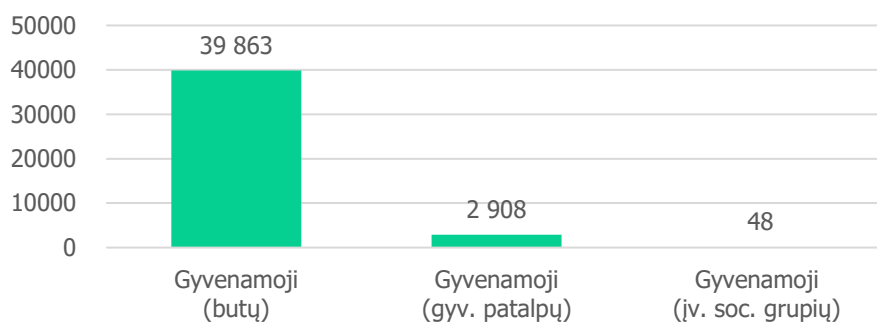


2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d.³²

Registų centro duomenimis, Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 8 288 negyvenamosios patalpos ir 42 819 gyvenamųjų patalpų.

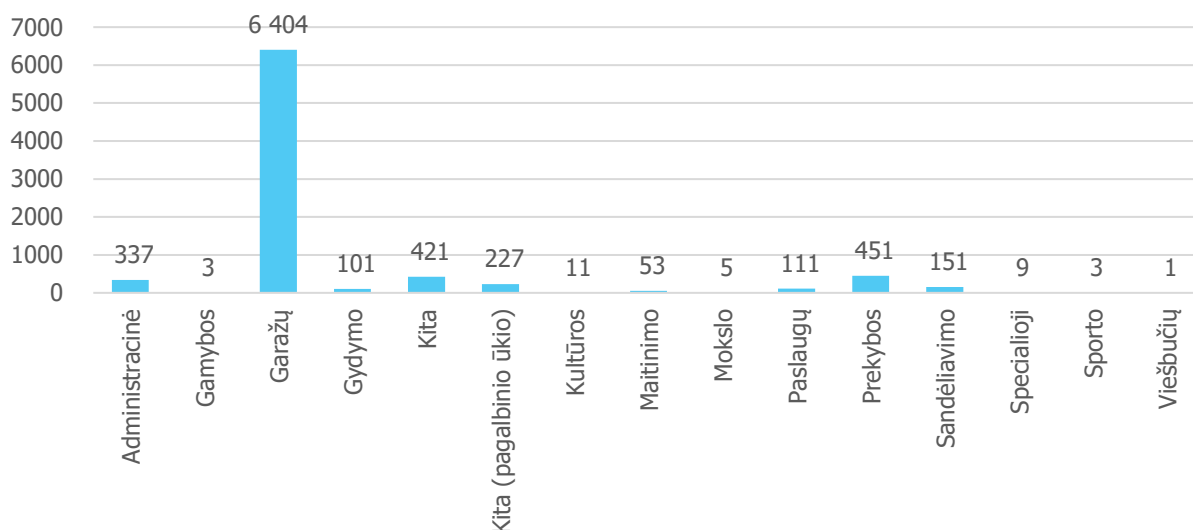
³¹ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

³² *Ibid.*



2.15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³³

Registų centro duomenimis, Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (butų) paskirties – 39 863. Gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų buvo įregistruota 2 908, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 48.

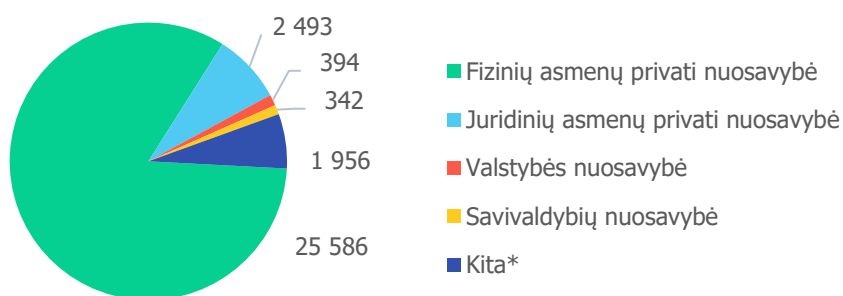


2.16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³⁴

Registų centro duomenimis, Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties – 6 404. Administracinės paskirties patalpų buvo įregistruota 337, gamybos paskirties patalpų – 3, gydymo paskirties patalpų – 101, kitos paskirties patalpų – 421, kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpų – 227, kultūros paskirties patalpų – 11, maitinimo paskirties patalpų – 53, mokslo paskirties patalpų – 5, paslaugų paskirties patalpų – 111, prekybos paskirties patalpų – 451, sandėliavimo paskirties patalpų – 151, specialiosios paskirties patalpų – 9, sporto paskirties patalpų – 3, viešbučių paskirties patalpų – 1.

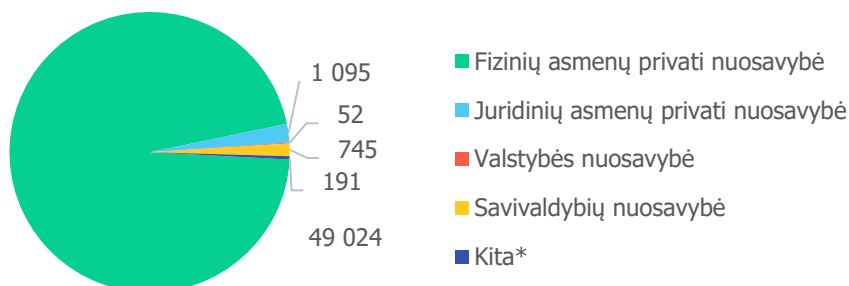
³³ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

³⁴ *Ibid.*



2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2023 m. sausio 1 d.³⁵

Registru centro duomenimis, pastatai Šiaulių miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2023 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 25 586 pastatai, juridiniams asmenims – 2 493 pastatai, valstybės nuosavybė – 394 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 342 pastatai, kita nuosavybė – 1 956 pastatai.



2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Šiaulių miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2023 m. sausio 1 d.³⁶

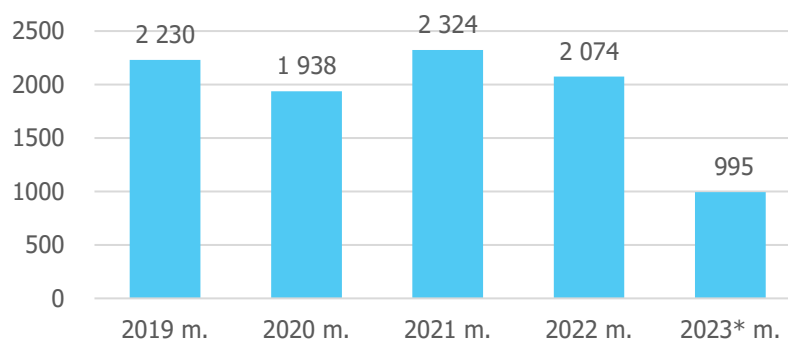
Registru centro duomenimis, patalpos Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 49 024 patalpos, juridiniams asmenims – 1 095 patalpos, valstybės nuosavybė – 52 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 745 patalpos, kita nuosavybė – 191 patalpa.

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

³⁵ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

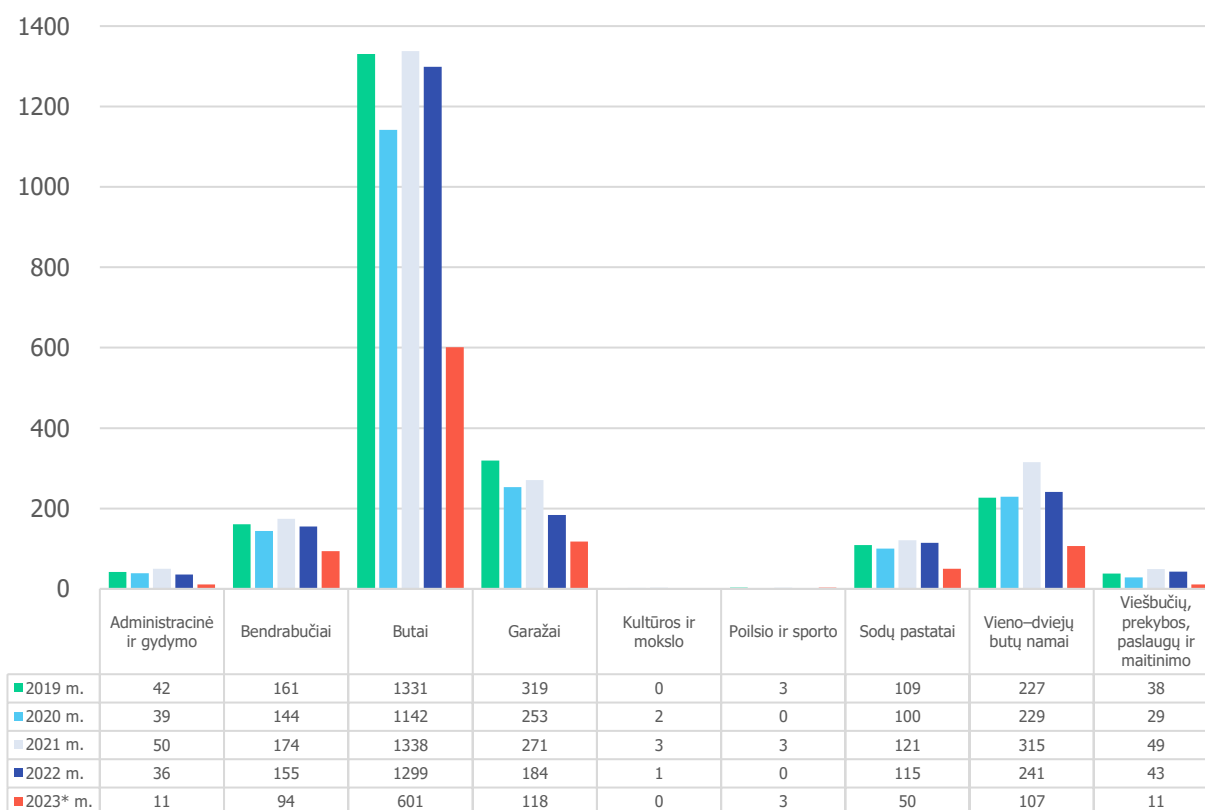
³⁶ *Ibid.*

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.19 pav. 2019–2023* m. Šiaulių miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**³⁷

Šiaulių miesto savivaldybėje 2022 metais buvo parduoti 2 074 pastatai ir patalpos, t. y. 10,76 proc. mažiau negu 2021 metais. Šiaulių miesto savivaldybėje per analizuojamą 2019–2023* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų parduota 2021 m. (2 324), mažiausiai – 2020 m. (1 938). Lyginant 2020 m. su 2019 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 13,09 proc., o 2021 m. buvo perleista 19,92 proc. daugiau objektų nei 2020 m. 2023 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.20 pav. 2019–2023* m. Šiaulių miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³⁸

* Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateikiamas be pagalbinio ūkio paskirčių grupės.

³⁷ Nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazės 2023 m. duomenys.

³⁸ *Ibid.*

Šiaulių miesto savivaldybėje iš viso 2019–2023* m. laikotarpiu parduotas 9 561 pastatas ir patalpa. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai, vieno–dviejų butų namai, garažai, bendrabučiai ir sodų pastatai. 2022 m. daugiausiai parduota butų – 1 299, tai yra 2,91 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleisti 1 338 butai. Šiaulių miesto savivaldybėje aktyvi vieno-dviejų butų namų rinka: 2022 m. perleistas 241 vieno-dviejų butų namas, tai yra 23,49 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleista 315 vieno-dviejų butų namų. 2022 m. parduoti 184 garažai, tai yra 32,10 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleistas 271 garažas. 2022 m. parduoti 155 bendrabučiai, tai yra 10,92 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleisti 174 bendrabučiai. 2022 m. parduota 115 sodų pastatų, tai yra 4,96 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleistas 121 sodų pastatas.

Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, sodų pastatų, administracinės ir gydymo, kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.

* Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis bei 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.

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 metodais. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu.

Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankamumą, patikimumą, išsamumą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamas turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirčių grupes. Paskirčių grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigto statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirčių grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (2 butų past.)		
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)	Butai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (butų)		
3.	Gyvenamoji (iv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinė	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažai	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros	Kultūros 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 – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina;
 PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu pateikiamas 4 skyriuje.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų 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 masinio vertinimo būdu aprašymas pateikiamas 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 didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamas turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnojamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai ir verčių zonos, kurias nustato 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 eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje;
3. nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

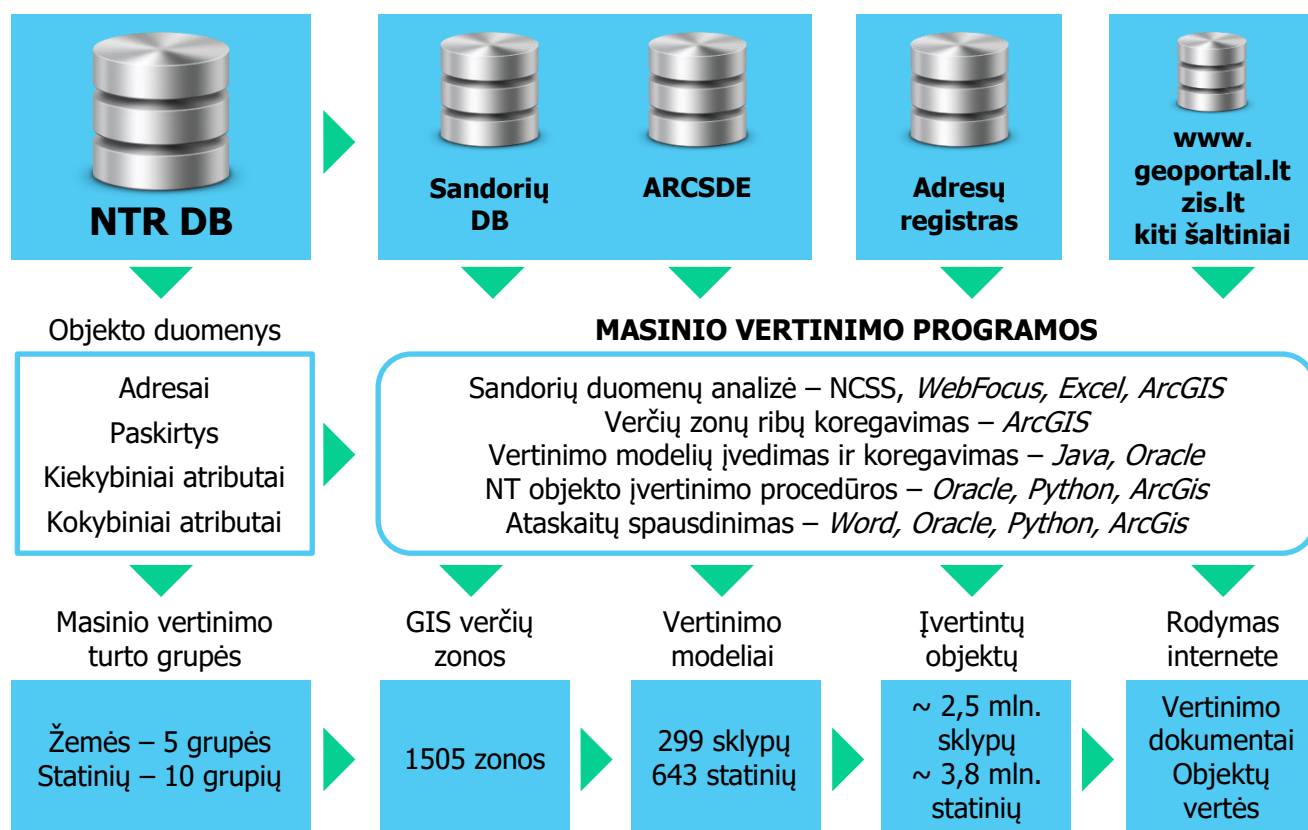
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro duomenų bazės, interneto puslapis <https://www.geoportal.lt> informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

1. sandorių duomenų analizę;
2. verčių zonų ribų koregavimą;
3. vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
4. nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
5. ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. nekilnojamojo turto vertinimo modelis apibrėžiamas kaip *matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro 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, neturi būti atsižvelgiama 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.

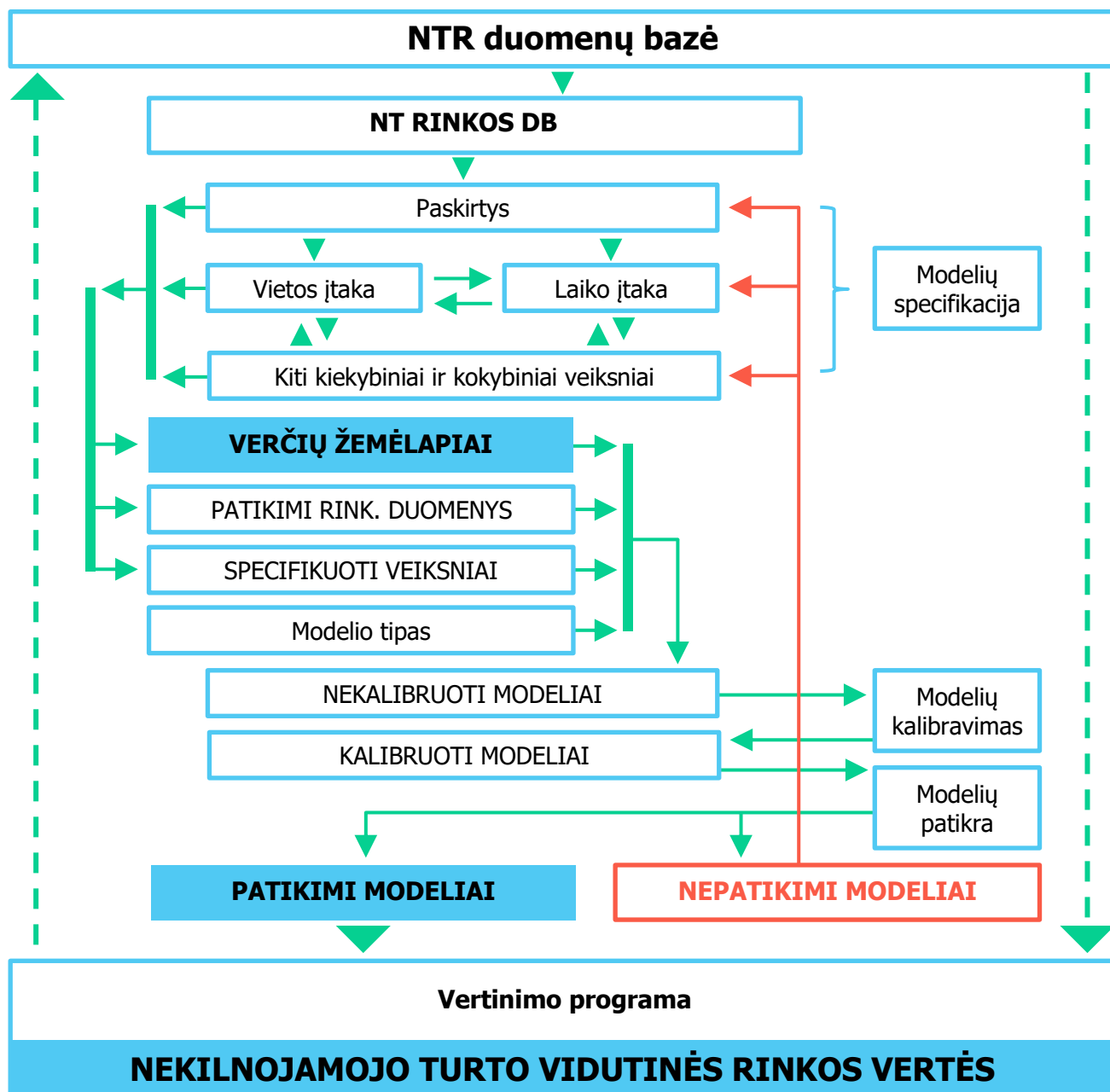
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 – kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 pateikiami ataskaitos 4.3 poskyryje. 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 sandorių kainas, 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 zonų žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateikiamos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Kokybiniai faktoriai matricai sudaryti paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje verčių 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 sudarymo schema

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:

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

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

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 pateikiamas 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 apžvelgti toliau šiame poskyryje.

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) parodo, 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 – kelių nepriklausomų veiksnių įtakos išraiška lygtimi. 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 $F=t^2$, kaip ir Stjudento, naudojamas vieno ar kito regresijos kintamojo reikšmingumui nustatyti.

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams, taikant lyginamąjį metodą, sudaryti panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

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 panaudota Registrų centro nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje 2019–2023* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų, pagalbinio ūkio pastatų, garažų, vieno–dviejų butų namų ir bendrabučių sandorių, atitinkamai 6 115, 1 822, 1 216, 1 169 ir 802 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio patalpų paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Šiaulių miesto savivaldybės 2019–2023* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė		Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
			Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai		1169	4	2316	484	329	390
Butai		6115	2	2494	880	302	868
Bendrabučiai		802	10	1720	453	250	386
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo		169	9	2101	576	364	523
Administracinė ir gydymo		200	13	2524	517	388	423
Garažai		1216	3	1157	194	139	154
Kultūros ir mokslo		6	22	715	296	244	278
Poilsio ir sporto		6	205	735	388	180	341
Sodų pastatai		505	10	1522	353	285	255
Pagalbinio ūkio	pastatų	1822	1	501	23	21	19
	patalpų	92	5	299	110	63	91

* Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., 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 nekilnojamajam 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 2023 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

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

Porinė pardavimų analizė. Atrinkami 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, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požūriu pagal formulę:

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

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

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

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

- čia t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs 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 apskaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos verčių 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.

Šiaulių miesto savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučiai, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo;

garažų; kultūros ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2023-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime vietos įtaka įvertinama 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 p.).

Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. 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 nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir verčių aptarimo metu.

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

Verčių zonoms 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 p. reikalavimų:

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

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

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

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 p.).

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir 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 priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto

objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos 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 <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint lauką – *verčių zonos*; žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą.

Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateikiamas vertinimo ataskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Šiaulių miesto savivaldybėje sudaryta 31 verčių zona.

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

Vilniaus gatvės pėsčiųjų dalis nėra didelė nei savo teritorija, nei užstatymu, o esami architektūriniai–urbanistiniai apribojimai neleidžia atsirasti didesniai nekilnojamojo turto pasiūlos kiekiui. Vilniaus gatvės pėsčiųjų bulvare įsikūrusios kavinės, barai, naktiniai klubai, parduotuvės. Dalis Vilniaus gatvės (bulvaro) buvo sutvarkyta 2005–2009 metais. Tuomet rekonstruota 735 m ilgio atkarpa nuo Tilžės gatvės iki Žemaitės gatvės (visas Vilniaus g. bulvaro ilgis – 1,28 km). Kitos Vilniaus gatvės pėsčiųjų bulvaro dalies ir amfiteatro rekonstrukcija užbaigta 2022 metais.

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

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

Šioje verčių zonoje prie Tilžės ir Algirdo Juliaus Greimo g. sankryžos pastatytas prekybos ir pramogų kompleksas „Saulės miestas“ su integruota autobusų stotimi, taip pat naujas komercinės paskirties pastatas pakeitė šios miesto centro dalies veidą ir tapo patraukliu traukos centru. Užbaigta šioje verčių zonoje esančių Dvaro ir Varpo gatvių rekonstrukcija. Taip pat rekonstruota šioje verčių zonoje esanti pagrindinė miesto aikštė – Prisikėlimo aikštė.

44.5 verčių zona. Tai penkta pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Šiaulių miesto verčių zona, apimanti Žemaitės gatvę su jai priklausančiais statiniais nuo Vytauto g. iki Aušros al., Aušros alėją su jai priklausančiais statiniais nuo Žemaitės g. iki Vasario 16-osios g., dalį Vasario 16-osios gatvės. Ši verčių zona buvo atskirta nuo 44.4 verčių zonos dėl mažesnio patrauklumo, o tuo pačiu ir dėl šiek tiek žemesnių nekilnojamojo turto kainų nei 44.4 verčių zonoje. Šioje verčių zonoje taip pat ribota žemės sklypų, pastatų ir patalpų, tinkamų komercinei veiklai, pasiūla.

44.6 verčių zona. Tai centrinės miesto dalies zona, einanti žiedu aplink 44.4 ir 44.5 verčių zonas, esanti arti pagrindinių įstaigų, prekybos centrų, autobusų bei geležinkelio stočių, Šiaulių miesto centrinio ir Didždvario parkų. Ši verčių zona išskirta, nes čia užfiksuotos mažesnės nekilnojamojo turto sandorių bei pasiūloje esančio turto kainos nei nekilnojamojo turto, esančio gretimose 44.4 ir 44.5 verčių zonose. Pažymėtina, kad tolstant nuo miesto centro mažėja tiek vertės, tiek verčių skirtumai tarp skirtingų tipų turto. Verčių zona labai patraukli ir gyvenamuoju požiūriu. Šią teritoriją renkasi nekilnojamojo turto vystytojai naujų daugiabučių gyvenamųjų namų statybai.

44.7 verčių zona. Tai didelė verčių zona, apimanti keletą miesto rajonų, kurie nuo miesto centro nutolę vienodu spinduliu. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną, nes, tolstant nuo miesto centro ir lyginant vertes su 44.6 verčių zona, skirtumas tarp nekilnojamojo turto kainų – didesnis nei 15 proc.

Panagrinėjus pasiūlą, matyti, kad visų paskirčių turtas šioje verčių zonoje turi gan aktyvią rinką, yra paklausus ir nepigus. Tačiau žemės rinkos kainos, o kartu ir viso nekilnojamojo turto kainos, labai svyruoja ir tai daugiausia priklauso nuo infrastruktūros. Didesnė kaina pasižymi nekilnojamas turtas, esantis arčiau miesto centro, ramiose vietose, toliau nuo magistralinių gatvių (M. K. Čiurlionio, S. Daukanto, Darželio, Skirgailos, Grafo Zubovo), mažesnė – nekilnojamas turtas, esantis kvartale už „4 vėjų“ – Daušiškių, J. Žemaičio, Pumpučių gatvėse, taip pat prie geležinkelio ruožo (Geležinkelio gatvė), pramoninių objektų (Sodo gatvė). Aukštas kainas turi komercinės paskirties nekilnojamas turtas, esantis pagrindinių gatvių sankryžose.

44.8 verčių zona. Tai Medelyno senąjį ir Spindulio gyvenamųjų namų rajonus bei dalį Gubernijos pramoninio rajono apimanti verčių zona. Šioje teritorijoje nutiestos visos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Pagrindinė gatvė – Birutės. Ji judriausia, pasižymi didžiausiu eismo srautu, ja važinėja visuomeninis transportas, šioje gatvės įsikūrusi mokykla, prekybos centras „Tau“ bei kiti komercinės paskirties objektai. Šioje verčių zonoje esančio nekilnojamojo turto vertei įtaką daro šalia esantis pramoninis rajonas. Čia, po daugybės stambių įmonių bankrotų (AB „Šiaulių maistas“, AB „Šiaulių pienas“ ir kt.), įsikūrusios tebegyvuojančios pramonės įmonės: AB „Venta“, UAB „Putokšnis“, AB „Naujoji Rūta“. Riba tarp Medelyno ir pramoninio rajono zonos yra Marijampolės gatvė, kurios vienoje pusėje – namų valdos, kitoje – pramoniniai objektai, sandėliai, įvairios dirbtuvės.

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

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

44.10 verčių zona. Ši verčių zona apima šiaurinėje miesto dalyje esančius sodininkų bendrijos „Gubernija“ mėgėjų sodus, besiformuojantį individualių gyvenamųjų namų kvartalą Vinkšnėnų gatvėje ir pačiame miesto pakraštyje esantį Gubernijos pramoninį rajoną, kuriame yra susitelkusios įvairios gamybinės-sandėliavimo įmonės. Ši verčių zona buvo išskirta dėl mažesnių tiek gyvenamosios, tiek komercinės ir pramonės-sandėliavimo paskirties nekilnojamojo turto kainų nei 44.8 verčių zonoje. Tai lemia nepatogus susisiekimas, atstumas nuo miesto centro, infrastruktūros nebuvimas, mažiau patraukli vietovė.

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

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

Tai verčių zona, kuriai didelę įtaką daro kaimyninės zonos. Verčių zonos dešinėje, kitoje Radviliškio gatvės pusėje yra nepatrauklus, neturintis gero vardo, o tuo pačiu ir visų rūšių nekilnojamojo turto paklausos Zoknių rajonas (44.13 verčių zona). Tačiau verčių zonos kairėje, kitoje Serbentų gatvės pusėje yra Šimšės rajonas (44.7 verčių zona), kuriame situacija visiškai kitokia, čia nekilnojamojo turto kainos nemažos, tik čia mažai tuščių sklypų, beveik visi užstatyti, todėl 44.12 verčių zona yra tarsi 44.7 verčių zonos individualių gyvenamųjų namų kvartalo tęsinys. Ir nekilnojamojo turto kainos 44.12 verčių zonoje yra mažesnės dėl nesutvarkytos infrastruktūros, didesnio atstumo iki miesto centro. Komercinės paskirties turtas yra paklausus tik palei judrią Radviliškio gatvę.

44.13 verčių zona. Tai miesto pietryčiuose esanti, labiausiai nuo miesto centro nutolusi verčių zona, kurioje nekilnojamas turtas turi vienas žemiausių kainų mieste. Ši verčių zona apima Rėkyvos ir Zoknių rajonus su daugiabučiais ir individualiais gyvenamaisiais namais, bei keliais stambiais pramonės objektais. Daugiausia tuščių, neužstatytų plotų yra link Rėkyvos, tačiau gyvenamosioms statyboms jie ne itin tinkami – vietovė pelkėta.

Didžiąją šios verčių zonos dalį užima mėgėjų sodų teritorija. Šiuo metu labai populiari mėgėjų sodams skirtoje žemėje kurti individualias namų valdas. Standartinis žemės sklypas – 6 arai.

Iki šiol ši verčių zona dėl nepatogios vietos nebuvo laikoma patrauklia nei pramonei, nei komercinei veiklai, toli nuo pagrindinių gatvių, kitų pramonės objektų, tačiau greta veikiančios oro uostas, Šiaulių laisvoji ekonominė zona bei pramoninis parkas keičia šios vietovės patrauklumą.

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

44.15 verčių zona. Tai anksčiau suformuotas individualių gyvenamųjų namų rajonas Pabaliuose. Žemės sklypams, skirtiems individualiai gyvenamajai statybai, esantiems palei Serbentų gatvę, kurios viduriu ir eina šios verčių zonos riba, didelę įtaką daro kitapus įsikūręs Pabalių turgus, prekybinės bazės, pramoniniai objektai. Daroma įtaka yra neigiama dėl didelio triukšmo, automobilių srauto, atvykstančių ir išvykstančių krovinių mašinų, tuo pačiu didesnės taršos. Verčių zonos teritorijoje yra virš 530 gyvenamųjų namų, standartinis sklypas 6–8 arai.

44.16 verčių zona. Tai pietvakarinėje Pramonės gatvės pusėje besikuriantis Pabalių rajono tęsinys. Analizuojant nekilnojamojo turto sandorius bei pasiūlą, pastebėjome, kad žemės sklypų, esančių šioje Pramonės gatvės pusėje rinkos kaina yra žemesnė, todėl naująjį Pabalių gyvenamųjų namų rajoną išskyrėme į atskirą verčių zoną. Teritorijoje yra virš 270 gyvenamajai statybai skirtų žemės sklypų, privalumas – sklypų dydžiai, kurie svyruoja nuo 10 iki 20 arų.

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

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

44.18 verčių zona. Tai kita pramoninio rajono dalis, esanti pietvakarinėje Pramonės gatvės pusėje nuo Išradėjų gatvės su jai priklausančiais sklypais iki Tilžės gatvės. Tolstant nuo Pramonės gatvės,

pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties nekilnojamojo turto kaina tolygiai mažėja kaip ir 44.17 verčių zonoje. Gyvenamasis nekilnojamas turtas šioje verčių zonoje neturi paklausos, tai lemia nepatogus susisiekimas, atstumas iki miesto centro, infrastruktūros nebuvimas, nepatraukli vietovė.

44.19 verčių zona. Tai verčių zona, kurią sudaro Pagėgių ir Žaliūkių gyvenamųjų namų rajonai abipus Tilžės gatvės. Tai panašūs, senesnės statybos gyvenamieji rajonai. Iš pirmo žvilgsnio Žaliūkių rajono nekilnojamojo turto vertės turėtų būti aukštesnės, nes tai senas, ramus, tvarkingas rajonas, bet jo vertei neigiamą įtaką daro palei Preilos gatvę nutiesta geležinkelio linija. Išanalizavus rinkos sandorius, pasiūloje esančius objektus, matyti, kad kitoje gatvės pusėje esantis Pagėgių gyvenamasis kvartalas nėra prastesnis, jame žymiai daugiau naujų statybų, tik jo vertei įtaką daro šalia esantis pramoninis rajonas (44.17 verčių zona). Pvz.: labai ramios Girulių, Kanapių gatvelės, bet už jų – AB „Vairo“ siena, kuri eina palei visą gatvę. Ragainės gatvės pabaigoje prasideda prekybos bazės. Prasčiausios šiame rajone – Kauno ir Verdulių gatvės, esančios šalia geležinkelio ruožo.

Šioje verčių zonoje, Žaliūkių ir Voveriškių gatvių kampe, 2007 m. baigtas statyti 48 butų gyvenamasis namas, prie Tilžės gatvės duris atvėrė „Impuls“ sveikatingumo kompleksas ir „Lidl“ parduotuvė.

Šiai verčių zonai yra priskirta Pramonės gatvė, prie kurios komercinės bei pramonės ir sandėliavimo paskirties nekilnojamas turtas turi paklausą. Pramonės gatvėje susikongregavusios transporto įmonės bei automobilių centrai Volkswagen, Toyota, Ertona, prekybos ir pramogų centras „Bruklinas“ su nebaigtu statyti biurų-viešbučio kompleksu, įvairios pramonės, prekybos įmonės.

44.20 verčių zona. Tai šiuolaikiškas, homogeniškas gyvenamųjų namų kvartalas pietiniame miesto rajone, Dainų parke, prie Žaliūkių gatvės. Šios verčių zonos vertei turi įtaką graži aplinka, puikus vaizdas pro langą, daug žalumos aplinkui, nes greta – parkas, nemaži žemės sklypai. Teritorijoje yra apie 60 gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, sklypai – 10–12 arų. Nekilnojamojo turto vertės nemažina šalia esanti judri Architektų gatvė, nes palei ją yra apsauginė žalioji juosta.

Taip pat šioje verčių zonoje, J. Jablonskio gatvėje, iškilo „Šiaulių arena“ (daugiafunkcinis kompleksas – sporto ir koncertų arena). Šalia esančiame Paukščių take – naujas VĮ Registrų centro pastatas bei du nauji daugiabučiai gyvenamieji namai.

Šiai verčių zonai priskirti ir kitapus Architektų gatvės esantys Žaliūkių malūnas, Šiaulių Moters ir vaiko klinika bei šalia įsikūręs naujas Malūno Parko kvartalas, kurį sudaro 20 privačių namų valdų sklypų, 3 dvibučiai namai ir 12 butų daugiabutis gyvenamasis namas.

44.21 verčių zona. Tai verčių zona, apimanti pietinę pagrindinės miesto gatvės – Tilžės gatvės, dalį. Tai labai paklausus rajonas, turintis aukštas komercinio nekilnojamojo turto kainas. Prie pat gatvės esančiuose komercinės paskirties žemės sklypuose įsikūrę prekybos centrai „Akropolis“, „Lidl“, „Iki“, degalinės, gydymo įstaigos, viešbutis-kavinė „Tomas“, parduotuvė-salonas „Iris“. Pirmieji daugiabučių gyvenamųjų namų aukštai taip pat naudojami komercijai. Čia įsikūrusios įvairios prekybos, paslaugų ir gydymo įstaigos.

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

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

44.23 verčių zona. Tai verčių zona, apimanti pietinėje miesto dalyje esantį Gytarių daugiabučių gyvenamųjų namų mikrorajoną. Šis rajonas buvo atskirtas nuo 44.22 verčių zonos dėl mažesnių

nekilnojamojo turto kainų. Komercinės ir pramonės-sandėliavimo paskirties nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje taip pat neturi tokios paklausos kaip 44.22 verčių zonoje, tai lemia didesnis atstumas iki miesto centro. Prie šios verčių zonos taip pat buvo priskirta buvusios Nuklono gamyklos teritorija, kurioje šiandien įsikūrusios įvairia veikla užsiimančios įmonės.

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

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

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

44.25 verčių zona. Tai individualių gyvenamųjų namų statybai suformuoto rajono verčių zona, apimanti Verduliukų gyvenamąjį mikrorajoną. Šią verčių zoną daugiausia sudaro gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, kur pamažu dygsta individualūs gyvenamieji namai. Anksčiau suformuotoje rajono dalyje standartinis žemės sklypas yra 6–7 arai (Tauro, Pikeliškės, Jotvingių, Žiemgalių gatvės), vėliau suformuoti žemės sklypai jau didesni – po 9–20 arų (Mokytojų, Aisčių, Sprudeikos gatvės).

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

44.26 verčių zona. Tai verčių zona, besiribojanti su Gegužių, Lieporių, Dainų kaimais ir Verduliukų mikrorajonu. Šią verčių zoną sudaro gyvenamųjų teritorijų ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Privatūs žemės ūkio paskirties žemės savininkai keičia paskirtį, padalija žemės sklypus ir parduoda privatiems pirkėjams arba bendrovėms, taip formuojasi naujų gyvenamųjų namų kvartalai. Neigiami faktoriai, lemiantys šios verčių zonos žemės vertę: neišplėtotą infrastruktūrą.

44.27 verčių zona. Tai miesto pakraštyje individualių gyvenamųjų namų statybai suformuota teritorija, apimanti Verdulių gyvenamąjį mikrorajoną, kur suformuoti nauji žemės sklypai, tačiau čia nėra jokios infrastruktūros, o tai lemia mažas nekilnojamojo turto kainas. Šioje verčių zonoje dominuoja 20 arų gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai.

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

44.28 verčių zona. Šiaulių pramoninis parkas, Šiaulių laisvoji ekonominė zona, Tarptautinis Šiaulių oro uostas, Lietuvos kariuomenės karinių oro pajėgų Aviacijos bazės teritorija.

2008 m. pradėjęs veikti Šiaulių pramoninis parkas, kuriame įrengta visa infrastruktūra reikalinga plyno lauko investicijoms, ilgai nesulaukė investuotojų. Bet šiandien beveik 60 ha ploto parkas užpildytas. Šiaulių pramoniniame parke šiuo metu yra 1 laisvas sklypas. Ateityje planuojama paruošti dar du sklypus, skirtus investuotojams. Nuo Šiaulių pramoninio parko įkūrimo 14 įmonių jau yra investavusios daugiau kaip 57,8 mln. Eur, parko įmonėse dirbančių darbuotojų skaičius siekia 6 110.³⁹

³⁹ Globalūs Šiauliai [interaktyvus] [žiūrėta 2023-08-22]. Prieiga per internetą: <https://globalus.siauliai.lt/investuoti/>.

Šiaulių laisvoji ekonominė zona – įkurta specialios paskirties 132 ha teritorija. Laisvoji ekonominė zona yra greta svarbiausių šalies transporto arterijų – valstybinės reikšmės magistralinio kelio Panevėžys–Šiauliai bei Šiaulių tarptautinio oro uosto. Už 6 km nuo Šiaulių centro įkurta specialioji zona taip pat yra lengvai pasiekiami miesto viešuoju transportu, todėl sudaro sąlygas mieste gyvenantiems darbuotojams patogiai pasiekti savo darbo vietas. Laisvosios ekonominės zonos teritorija yra padalinta į įvairaus dydžio sklypus nuo 1 ha iki 25 ha, kurie papildomai gali būti sujungti ar perskirstyti pagal investuotojo poreikius.⁴⁰

44.29 verčių zona. Tai miesto pakraštyje individualių gyvenamųjų namų statybai suformuota teritorija, apribota Gailių, Bačiūnų, E. Karpio gatvėmis ir geležinkeliu, išsidėsčiusi tarp mėgėjų sodų prie Rėkyvos ežero ir rytinės miesto ribos, kur suformuoti nauji žemės sklypai. Čia nėra jokios infrastruktūros, o tai lemia mažas nekilnojamojo turto kainas. Teritorijoje yra virš 170 gyvenamajai statybai skirtų žemės sklypų, kurių plotai svyruoja nuo 4,5 iki 20 arų.

44.30 verčių zona. Tai Baltarusių, Estų, Latvių, Lenkų gatvių kvartalas, esantis tarp Aukštabalio, Baltų, Statybininkų, Garažų gatvių, kur suformuota teritorija individualių namų statybai, tačiau čia nėra jokios infrastruktūros, o tai lemia mažas nekilnojamojo turto kainas.

44.31 verčių zona. Žaliūkių kaimas. Šis kaimas gyventojų pageidavimu nuo 2023 m. sausio 1 d. prijungtas prie Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos. Šiaulių miesto prieigose esančio kaimo teritorija sulaukia gyventojų susidomėjimo, čia aktyviai kuriasi nauji individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Šiaulių miesto kaimynystė, patogus susisiekimas, nutiestos komunikacijos, ribota žemės sklypų, skirtų gyvenamųjų namų ar kitos paskirties objektų statybai, pasiūla Šiaulių mieste daro įtaką nekilnojamojo turto, esančio Žaliūkių kaime, paklausai ir kainoms, kurios yra ganėtinai aukštos.

4.5. 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 vidutinei rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos 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.

4.6. Ekspertinis vertinimas

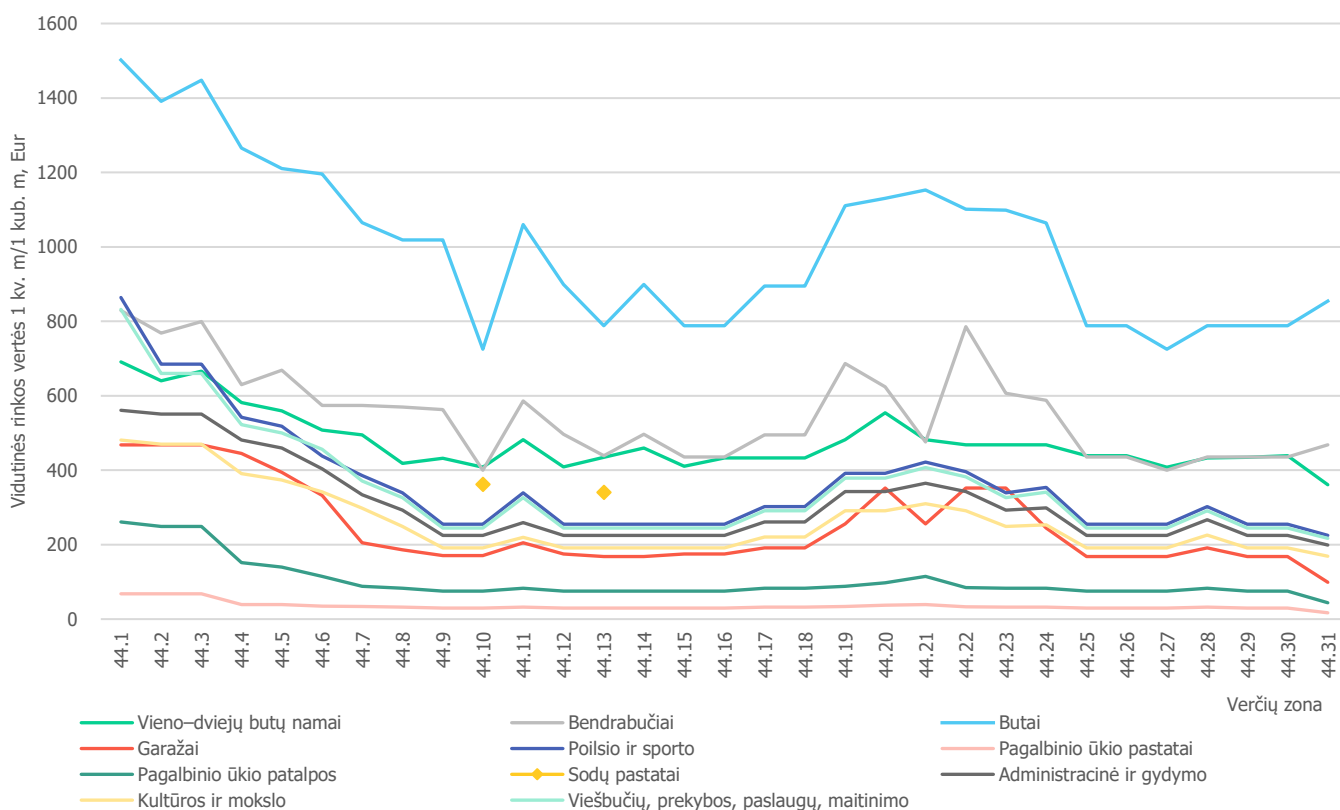
Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai 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 lyginamąjį arba pajamų metodą.

⁴⁰ Globalūs Šiauliai [interaktyvus] [žiūrėta 2023-08-22]. Prieiga per internetą: <https://globalus.siauliai.lt/investuoti/>.

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikiama 4.1 pav.



4.1 pav. Šiaulių miesto 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 – 2023 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.

Šiaulių miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis 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. 5 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 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 grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Vertinant nekilnojamąjį turtą 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 Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota 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 grynujų 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:

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

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

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

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

b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina;

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

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

12 – mėnesių skaičius.

5.1 lentelė. Vertinimo modelių, sudarytų taikant pajamų metodą, kintamieji ir jų trumpiniai

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinys
Draudimo išlaidų tarifas, proc.	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.	Vald%
Einamojo remonto išlaidos, proc.	Remo%
Užimtumo procentas, proc.	Uzim%
Kapitalizavimo normos rodiklis, proc.	r
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koeficientas	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. Šiaulių miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Šiaulių miesto savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	466	0,36	85,38	14,90	16,58	8,16
Administracinė ir gydymo	235	0,13	81,50	8,63	12,95	5,00

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 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 pateikiami ataskaitos 4.3 poskyryje. 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 kainų 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 paskirčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Šiaulių miesto savivaldybė turi 31 verčių zoną, verčių zonų žemėlapių sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje.

Šiaulių miesto savivaldybėje 2023 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų 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 verčių 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:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

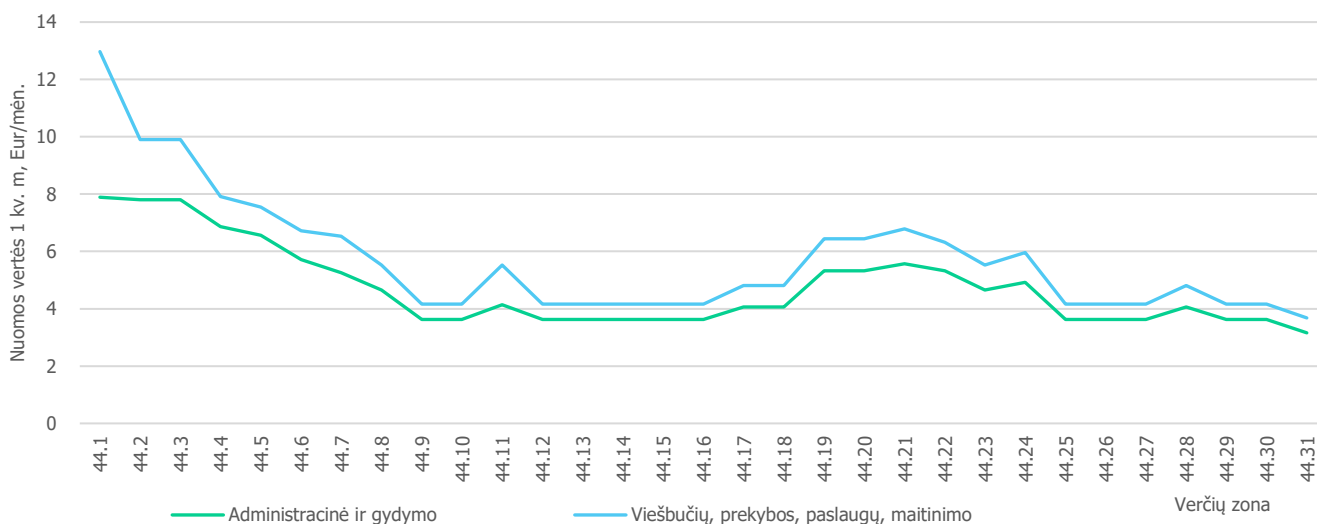
b_0 – konstanta;

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

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

5.2.4. 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 pateikiamas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikiama 5.1 pav.



5.1 pav. Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikalioji patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius vertinimo modelius vertinimo dieną – 2023 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.

Šiaulių miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

Grynosios metinės pajamos = bendrosios metinės pajamos – išlaidų 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.

$$\text{Bendrosios metinės pajamos} = (\text{vidutinė nuomos vertė}) \times \text{vertinamo objekto bendras objekto plotas} + (-25 \text{ proc. nuo pagalbinio ploto}) \times 12,$$
 čia 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Šiaulių miesto savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo nekilnojamojo turto neužimtumas yra: viešbučių paskirties – 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,30) = 0,70$, administracinės, gydymo, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių – 15 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,15) = 0,85$.

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

5.3 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis	Administracinė ir gydymo	0,7
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,7
Draudimas	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 18 d. sprendimu Nr. T-267 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,7 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė × 0,007.

Interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un-skelbiama-statinio-mokesstinė-vertė>.

2. Draudimo išlaidos – 0,1 proc. vertinamo objekto vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmokos dydis dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos ir priklauso nuo draudimo apsaugos apimties 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 – 2 proc. bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

4. Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. 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.

Skačiuojant savininko išlaidas priimama, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų 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.

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Svarstant, 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 nekilnojamas turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

1. rinkos analogų metodas;
2. paskolos padengimo koeficiento metodas (angl. *debt coverage ratio approach*);
3. susietų investicijų metodas (angl. *band of investment approach*);
4. susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. sumavimo metodas.

Paskolos padengimo koeficiento metodu ir **susietų investicijų metodu** kapitalizavimo norma skaičiuojama, kai naudojamos skolinamos 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 lyginamuosius 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 palaipsninio 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 kapitalizavimo normos nustatymo būdų. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal sudarytų vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo sandorių kainas, taikant formulę:

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

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.

Šiaulių miesto 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 kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

Šiaulių miesto savivaldybėje administracinės, gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Verčių zona	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2023-05	Šiaulių m. sav.	44.4	Dvaro g.	Prekybos	60000	82,24	5766	9,61
2023-04	Šiaulių m. sav.	44.2	Vilniaus g.	Prekybos	280000	317,22	23870	8,53
2023-01	Šiaulių m. sav.	44.2	Vilniaus g.	Maitinimo	233000	312,59	16631	7,14
2023-01	Šiaulių m. sav.	44.4	Tilžės g.	Prekybos	70000	71,38	5110	7,30
2022-08	Šiaulių m. sav.	44.6	Dvaro g.	Administracinė	38400	74,48	2828	7,36
Kapitalizavimo norma priimama (taikoma 44.1–44.6 verčių zonose)								8
2023-02	Šiaulių m. sav.	44.10	J. Basanavičiaus g.	Administracinė	85000	302,02	6499	7,65
2022-10	Šiaulių m. sav.	44.19	Vairo g.	Prekybos	113107	123,11	7913	7,00
2022-08	Šiaulių m. sav.	44.24	Krymo g.	Paslaugų	23391	63,16	2328	9,95
2022-05	Šiaulių m. sav.	44.22	Aido g.	Prekybos	7000	11,75	677	9,67
2022-04	Šiaulių m. sav.	44.7	Vilniaus g.	Prekybos	75000	141,43	7655	10,21
Kapitalizavimo norma priimama (taikoma 44.7–44.31 verčių zonose)								9

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 srutai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi, vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masinio vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

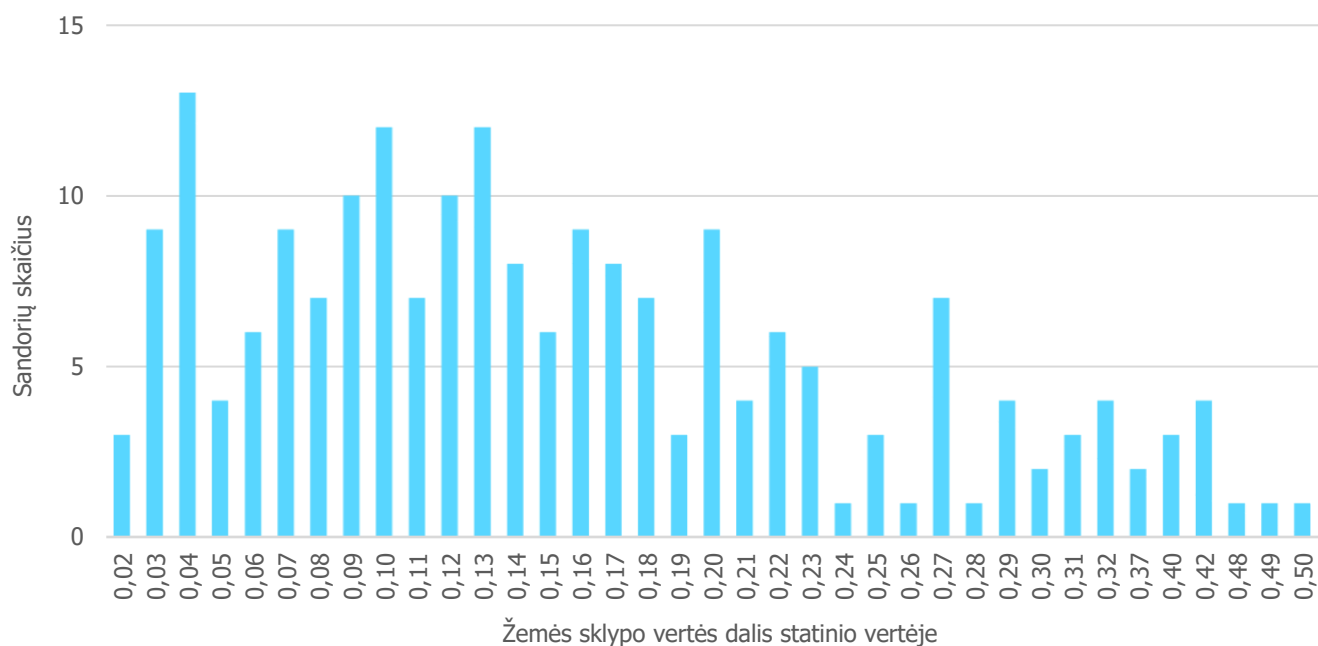
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	Sandorio suma 250 000, Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500 / 350 000	0,05	$250\,000 \times 0,05$	12 500
Pastatas	329 000	329 000 / 350 000	0,94	$250\,000 \times 0,94$	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500 / 350 000	0,01	$250\,000 \times 0,01$	2 500
Iš viso	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjamos visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2019–2023* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 ir 5.3 pav.



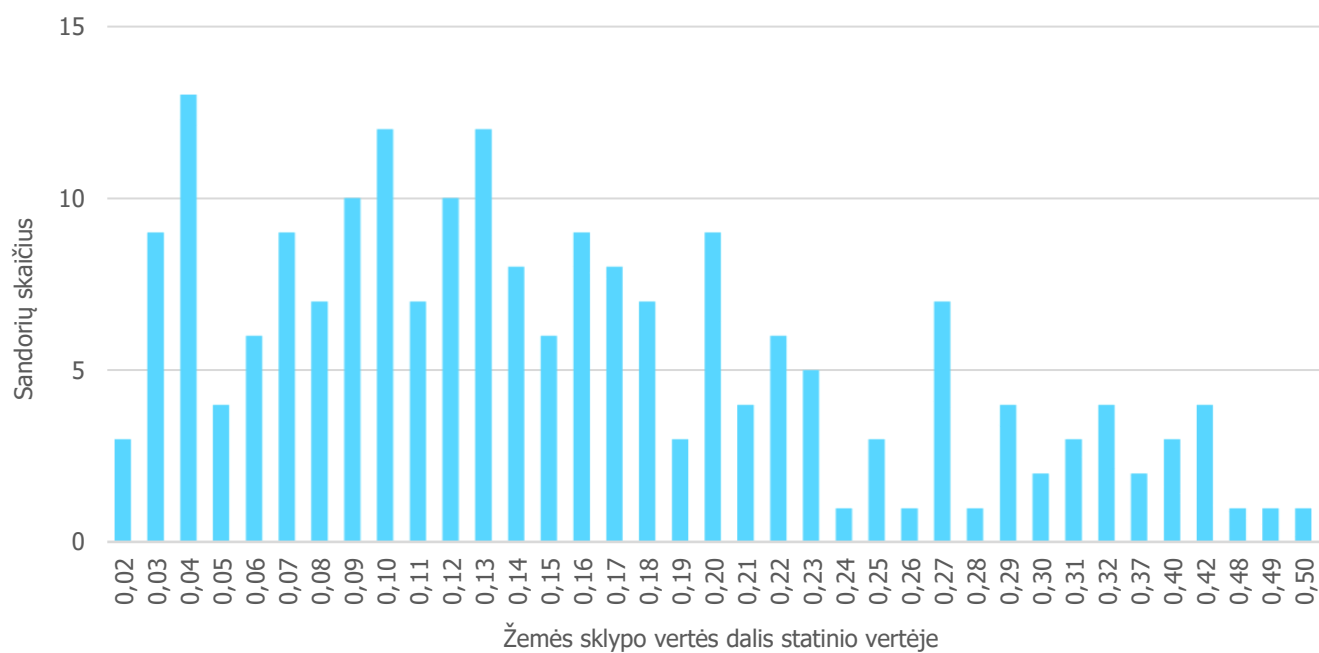
Vidurkis	0,16
----------	------

Mediana	0,14
---------	------

5.2 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinio vertėje miestuose-savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 205 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 14 proc.

* Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.



Vidurkis	0,13
----------	------

Mediana	0,10
---------	------

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 298 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje 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 metodais nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
44.1	9	583,56	565,19	3,25
44.2	11	615,03	594,02	3,54
44.3	10	611,13	589,75	3,62
44.4	146	505,94	494,79	2,25
44.5	45	450,28	441,60	1,96
44.6	151	407,54	395,30	3,10
44.7	82	347,49	333,12	4,32
44.8	55	283,93	276,76	2,59
44.10	47	230,41	228,67	0,76
44.11	2	256,17	250,80	2,14
44.12	6	247,45	244,83	1,07
44.13	24	241,10	239,19	0,80
44.16	16	248,70	246,06	1,07
44.17	43	279,80	267,26	4,69
44.18	24	265,82	253,53	4,85
44.19	71	343,70	325,64	5,54
44.20	3	329,78	313,56	5,17
44.21	15	463,01	430,87	7,46
44.22	29	364,78	344,94	5,75
44.23	18	296,70	288,04	3,01
44.24	15	316,75	320,39	-1,14
44.26	4	228,68	227,07	0,71
44.28	19	292,26	274,22	6,58
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
44.1	57	985,70	955,64	3,15
44.2	23	784,98	729,35	7,63
44.3	41	732,70	677,58	8,13
44.4	178	520,29	480,78	8,22
44.5	46	651,07	615,60	5,76
44.6	156	527,09	477,54	10,37

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
44.7	89	436,16	414,64	5,19
44.8	49	356,64	333,61	6,90
44.10	9	259,05	245,02	5,72
44.12	13	323,10	305,70	5,69
44.13	11	297,96	282,95	5,30
44.14	3	342,51	323,00	6,04
44.15	5	305,18	288,62	5,74
44.17	38	296,19	272,18	8,82
44.18	7	328,22	302,01	8,68
44.19	60	444,90	419,19	6,13
44.20	2	432,54	409,93	5,51
44.21	41	387,98	354,62	9,41
44.22	109	434,09	398,43	8,95
44.23	23	370,76	342,41	8,28
44.24	33	416,99	408,42	2,10
44.25	3	291,97	275,22	6,09
44.26	7	289,07	271,22	6,58
44.28	1	335,55	309,51	8,41
44.29	1	288,45	272,93	5,69
44.31	1	321,39	307,26	4,60

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2023 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirčių objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo 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 Šiaulių miesto 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 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 ir 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 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;
/	dalyba;
^{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
Kanal	Nuotekų šalinimas
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPI	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai*
AmPb	Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

**Tuo atveju, kai Nekilnojamojo turto registre įrašyti nekilnojamojo turto rekonstravimo ir kapitalinio remonto metai, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę taikomi tik vėlesni rekonstravimo arba kapitalinio remonto pabaigos metai.*

Prie vertinimo 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

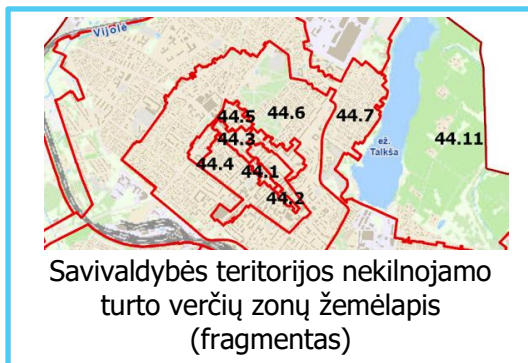
Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant lyginamąjį metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės, nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklės).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.

Nekilnojamojo turto adresas:
savivaldybė, miestas, miestelis,
kaimas, gatvė, Nr.

Nekilnojamojo turto charakteristikos:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- statybos metai;
- kitos charakteristikos, nurodytos vertinimo modelio kintamųjų ir jų reikšmių lentelėse.

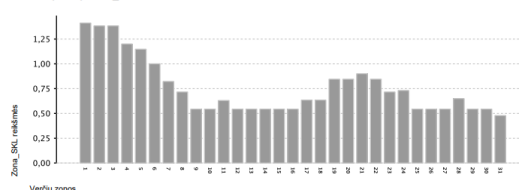


Vertinimo modelis

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 25219. $Pask_SKL^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(0.958)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.05)} \times Šl_SKL^{(1.1)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.8)^{Auk_BIN} \times (1.1)^{Auk11_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.937)} \times StMt_SKF^{(0.964)} \times (558 \times Bpl_RKS - 140 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė

7.1 pav. Nekilnojamojo turto 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: Šiaulių miestas, Dvaro g. 50..60;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 44.4;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1950;
- rekonstravimo metai: nėra;
- kapitalinio remonto metai: nėra;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra;
- aukštas, kuriame yra patalpa: 1-as;
- sienų medžiaga: plytos;
- šildymas: bendras centrinis šildymas;
- nuotekų šalinimas: komunalinis;
- bendras plotas: 300,61 m²;
- pagalbinis plotas: 122,15 m².

Administracinės paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal administracinės ir gydymo paskirčių grupės vertinimo modelį:

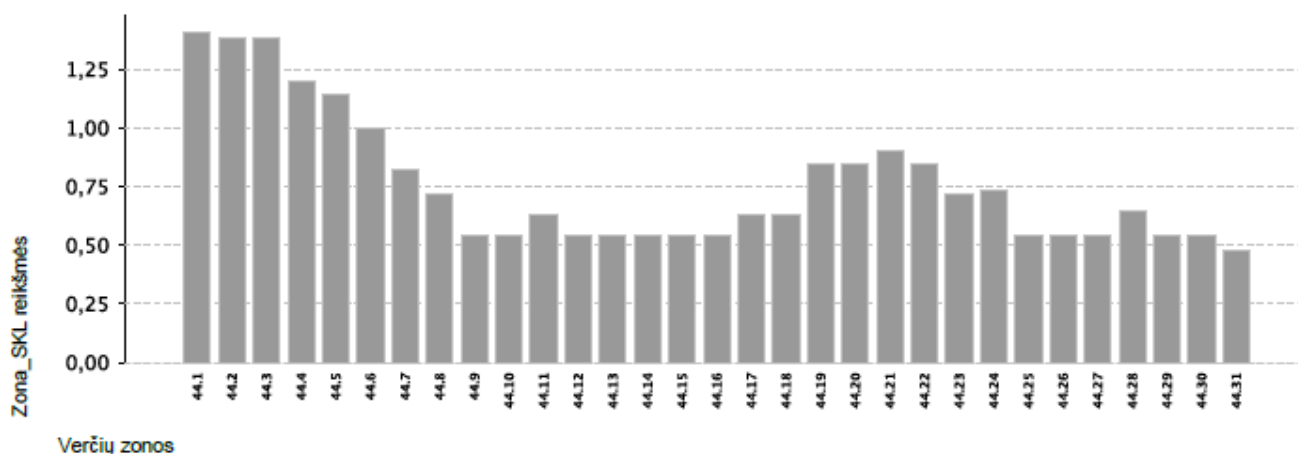
Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 25219. $Pask_SKL^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(0.958)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.05)} \times Šl_SKL^{(1.1)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.8)^{Auk_BIN} \times (1.1)^{Auk11_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.937)} \times StMt_SKF^{(0.964)} \times (558 \times Bpl_RKS - 140 \times PgPl_RKS)$

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

Šiaulių miesto Dvaro g. 50..60 yra 44.4 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vertinimo modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė		1.0	Gydymo	0.98	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	1.0	2000-2009	1.07	2010-2019	1.1
2020-2025	1.15				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.05	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.956
Gelžbetonio plokštės	0.937	Medis su karkasu	0.657	Metalas su karkasu	0.956
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.956	Plastikas su karkasu	0.67
Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu	1.0

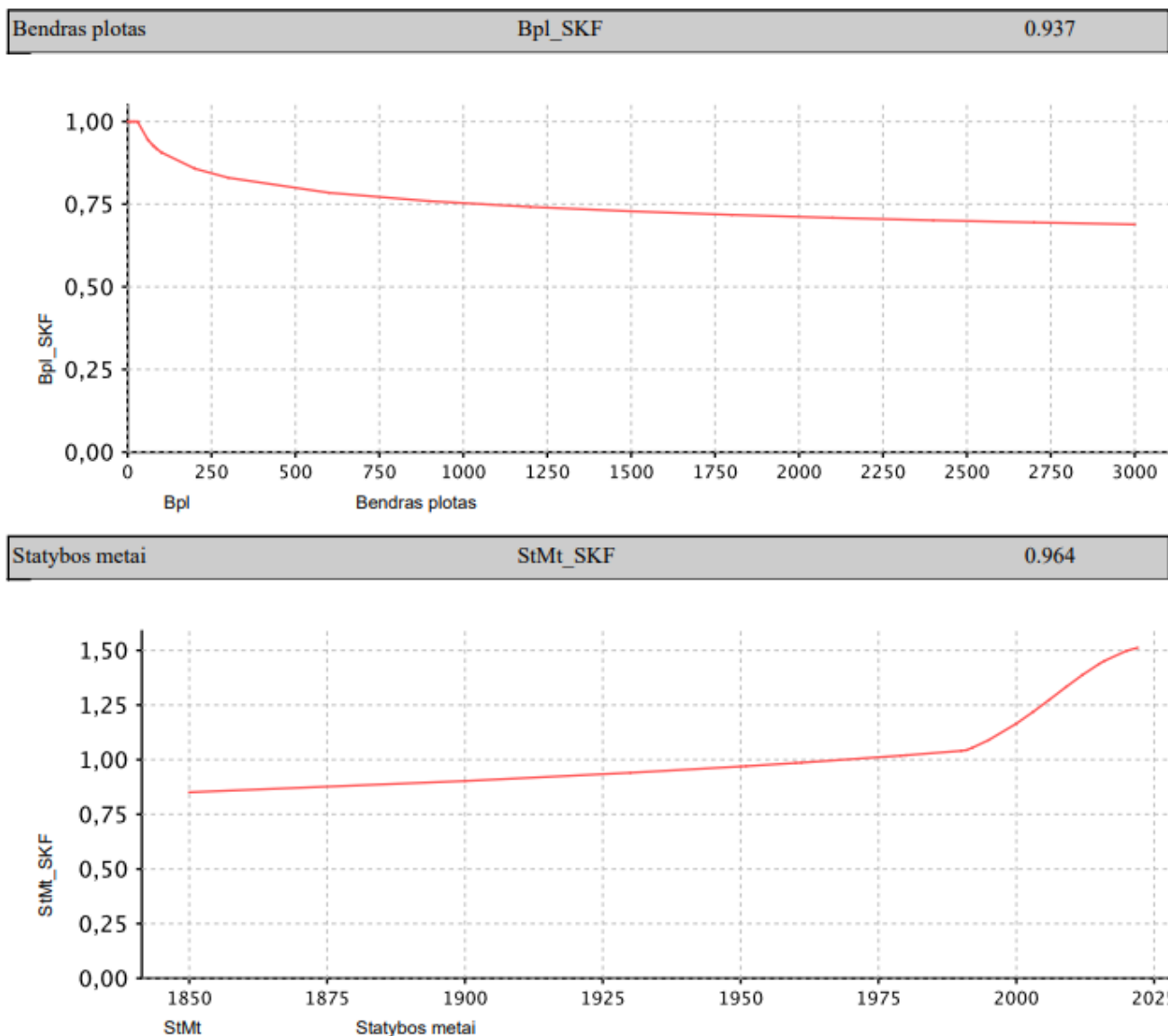
Šildymas		Pagrindas: Š1_SKL		Laipsnis: 1.1	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.91	Nėra	0.91
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

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

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

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0



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 ir atliekame aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1^1 \times 1,20^{0,958} \times 1^1 \times 1^1 \times 1,05 \times 1^1 \times 1,1 \times 1,1^0 \times 0,8^0 \times 1,1^1 \times 0,95^0 \times 0,8297^{0,937} \times 0,9688^{0,964} \times (558 \times 300,61 - 140 \times 122,15) = 160\,674 \text{ Eur, suapvalinus – } 161\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada. Vertinamų 300,61 m² bendro ploto administracinės paskirties patalpų, esančių Šiaulių mieste, Dvaro g. 50..60, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 161 000 Eur.

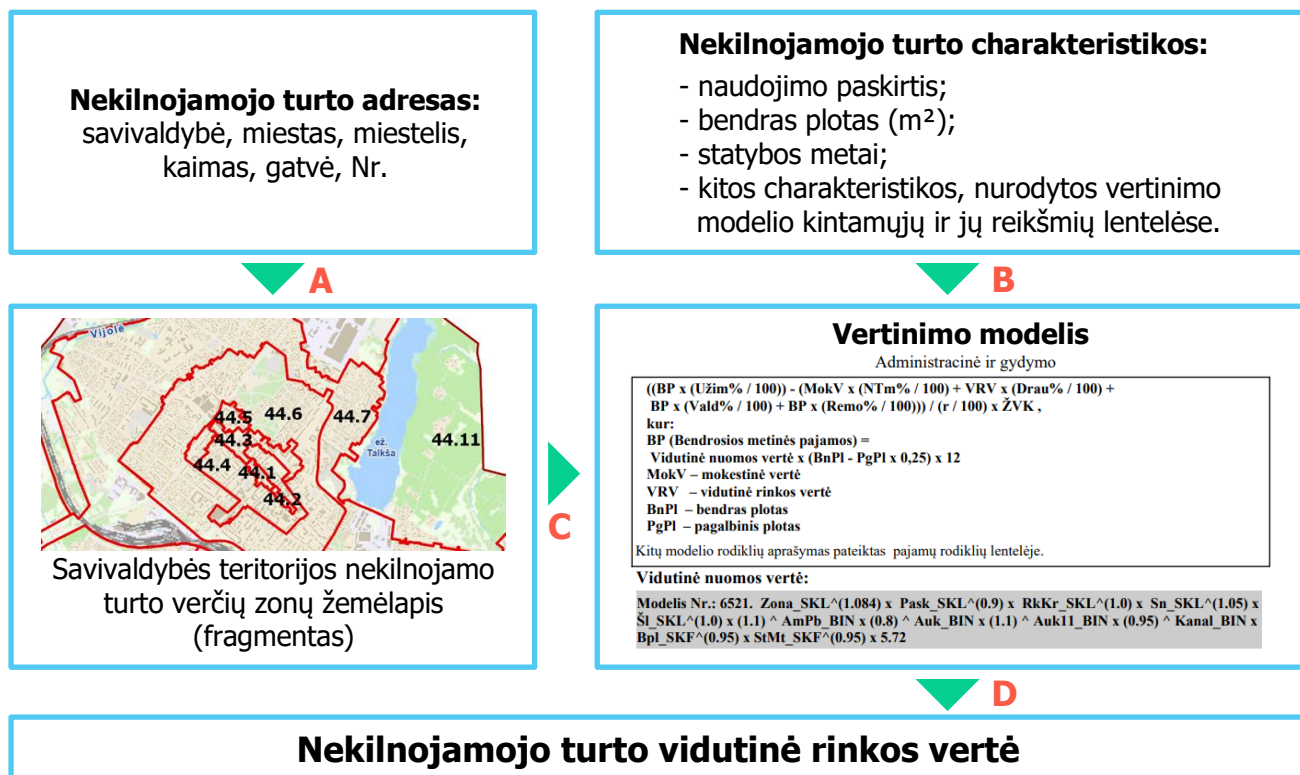
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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 nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).
4. Pagal nekilnojamojo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės, nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklės).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.4 pav. Nekilnojamojo turto 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: Šiaulių miestas, Dvaro g. 50..60;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 44.4;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1950;
- rekonstravimo metai: nėra;
- kapitalinio remonto metai: nėra;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra;
- aukštas, kuriame yra patalpa: 1-as;
- sienų medžiaga: plytos;
- šildymas: bendras centrinis šildymas;
- nuotekų šalinimas: komunalinis;
- bendras plotas: 300,61 m²;
- pagalbinis plotas: 122,15 m².

Administracinės paskirties objekto vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal administracinės ir gydymo paskirčių grupės vertinimo modelį:

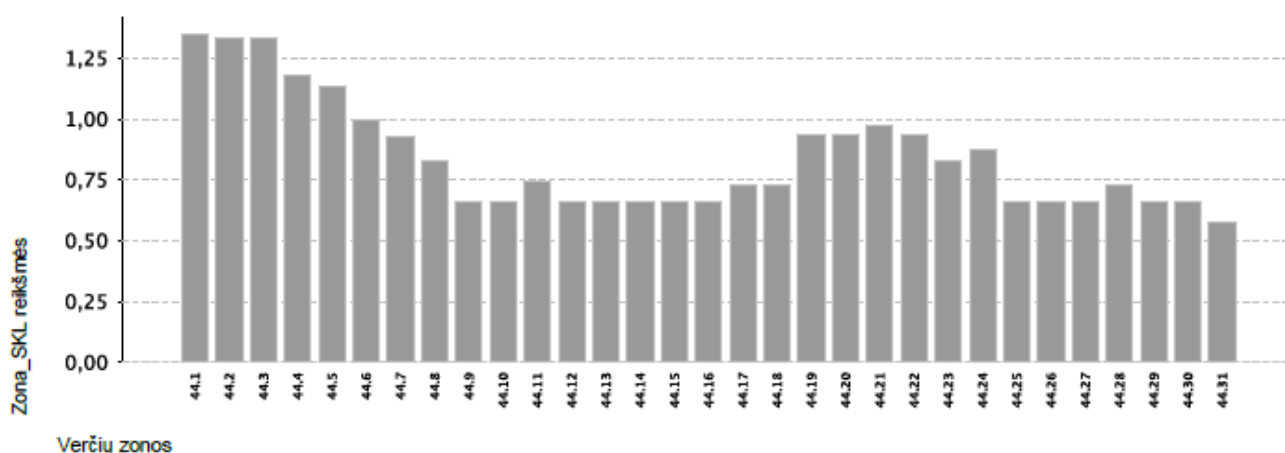
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6521. $Zona_SKL^{(1.084)} \times Pask_SKL^{(0.9)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.05)} \times Šl_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.8)^{Auk_BIN} \times (1.1)^{Auk11_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.95)} \times StMt_SKF^{(0.95)} \times 5.72$

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

Šiaulių miesto Dvaro g. 50..60 yra 44.4 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vertinimo modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9
Administracinė	1.0	Gydymo	0.97

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	1.0	2000-2009	1.07	2010-2019	1.1
2020-2025	1.15				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.05	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.956
Gelžbetonio plokštės	0.935	Medis su karkasu	0.657	Metalas su karkasu	0.956
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.956	Plastikas su karkasu	0.67
Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Š1_SKL		Laipsnis: 1.0	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.91	Nėra	0.91
Ind. centrinis šildymas	1.0				

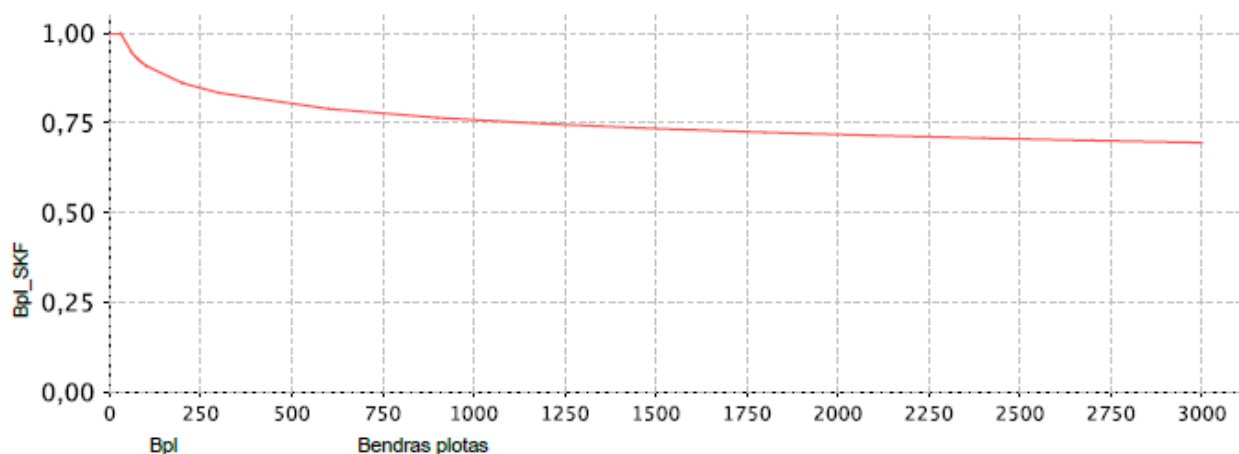
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

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

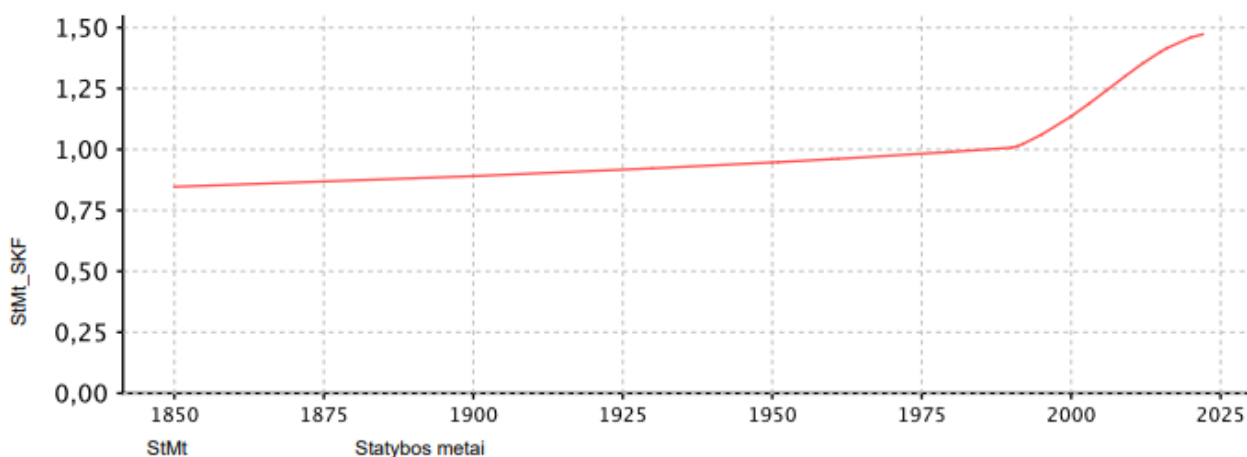
Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.1	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.95	
----------------	--	---------	--	------	--



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



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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį ir atliekami aritmetiniai veiksmai:

Vidutinė nuomos vertė = $1,183^{1,084} \times 1^{0,9} \times 1^{1,05} \times 1^{1,1} \times 0,8^{0,1} \times 0,95^{0,8335} \times 0,95^{0,9467} \times 5,72 = 6,03 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$

Apskaičiavus vertinamo objekto 1 m² vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojama viso objekto vidutinė rinkos vertė pagal formulę:

Administracinė ir gydymo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokesstinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Administracinė									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas								0,1	
r		Kapitalizavimo norma									
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8		
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9		
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9		
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9		
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9		
44.26	9	44.27	9	44.28	9	44.29	9	44.30	9		
44.31	9										
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas								0,7	
Remo%		Remonto išlaidų procentas								2	
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas								2	
Užim%		Užimtumo procentas								85	
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas								0,86	

7.7 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (vertinimo modelis ir kitų modelio rodiklių aprašymas)

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$BP = 6,03 \times (300,61 - 122,15 \times 0,25) \times 12 = 19542 \text{ Eur.}$$

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

$$S = ((19542 \times (85/100)) - (141000 \times (0,7/100) + 161000 \times (0,1/100) + 19542 \times (2/100) + 19542 \times (2/100))) / (8/100) \times 0,86 = 157\,821 \text{ Eur, suapvalinus} - 158\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada. Vertinamų 300,61 m² bendro ploto administracinės paskirties patalpų, esančių Šiaulių mieste, Dvaro g. 50..60, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu yra 158 000 Eur.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 p. 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 1 000 eurų – sveikais skaičiais (pvz., 544,20 apvalinama į 544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pvz., 8 294 apvalinama į 8 290);
3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pvz., 95 296 apvalinama į 95 300);
4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pvz., 775 294 apvalinama į 775 000).

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintais Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Masinio vertinimo dokumentų pagrindu apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį, skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj>. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt/map/regia2>.

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės įsigalioja Registrų centro generalinio direktoriaus įsakyme nustatyta tvarka.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vadovas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000426)

Vigita Nainienė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. 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“.
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 finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“.
10. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), įsigalioja 2022 m. sausio 31 d. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą:
[https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20\(2\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20(2).pdf).
11. European Valuation Standards (EVS), The European Group of Valuers' Associations, 2020. Prieiga per internetą:
https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf.
12. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
13. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
14. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
15. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
16. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
17. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
18. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
19. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.

20. 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.
21. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
22. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2023 m. Valstybės įmonė Registrų centras.
23. Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
24. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2023 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.
25. Lietuvos stabilumo 2023 metų programa, 2023 m. balandžio 28 d. Lietuvos Respublikos finansų ministerija. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_lt.pdf.
26. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Vilnius, 2011.
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.

10. PRIEDAI

Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikiami atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

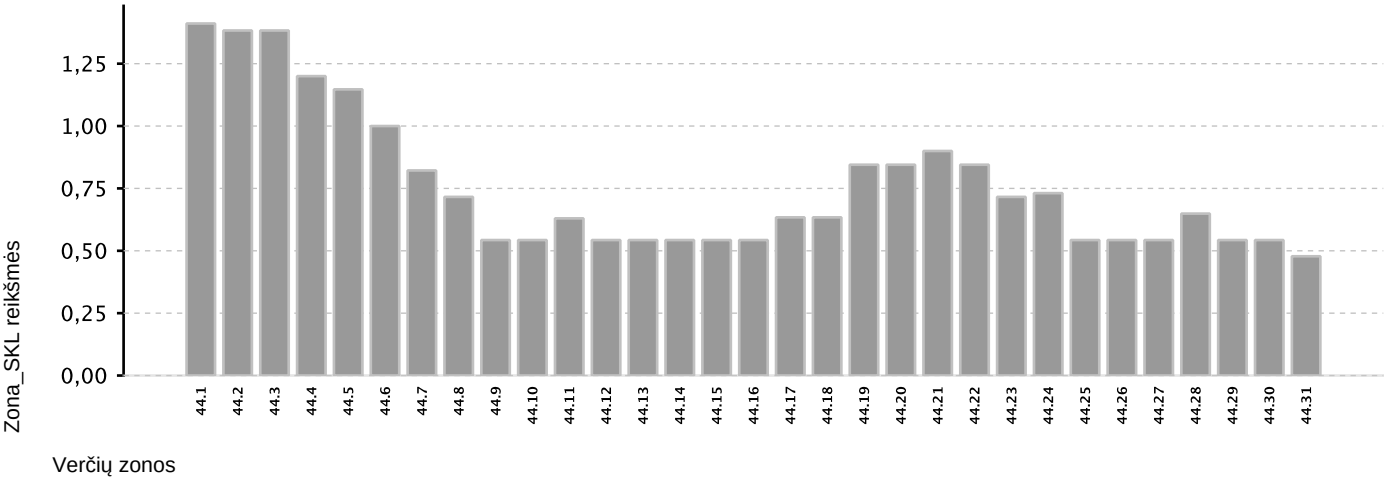
2024 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 25219. $Zona_SKL^{(0.958)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.05)} \times Šl_SKL^{(1.1)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.8)^{Auk_BIN} \times (1.1)^{Auk11_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.937)} \times StMt_SKF^{(0.964)} \times (558 \times Bpl_RKS - 140 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
	Administracinė	1.0	Gydymo	0.98	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1999	1.0	2000-2009	1.07	2010-2019
	2020-2025	1.15			1.1

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.05	
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.937	Medis su karkasu	0.657	Metalas su karkasu
	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.956	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu
					1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.1	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.91	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	1.0			0.91

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
	1000-2004	0.0	2005-2025	1.0	

Aukštas	Laipsnis: Auk_BIN			Pagrindas: 0.8	
---------	-------------------	--	--	----------------	--

0-0	1.0	1-100	0.0
-----	-----	-------	-----

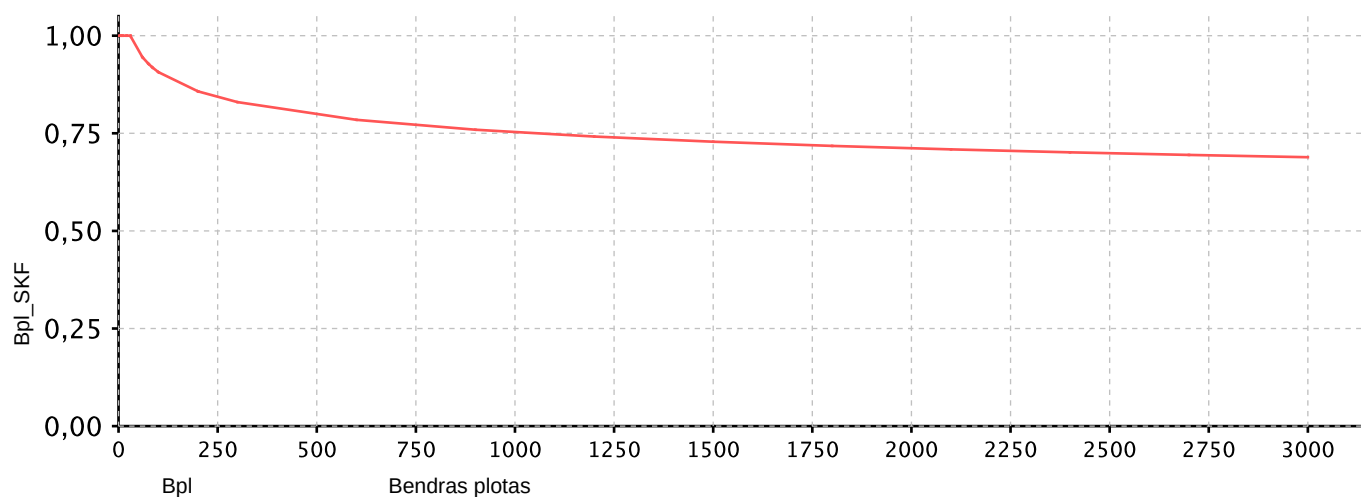
Vieno aukšto arba pirmas aukštas	Laipsnis: Auk11_BIN			Pagrindas: 1.1	
----------------------------------	---------------------	--	--	----------------	--

1-1	1.0
-----	-----

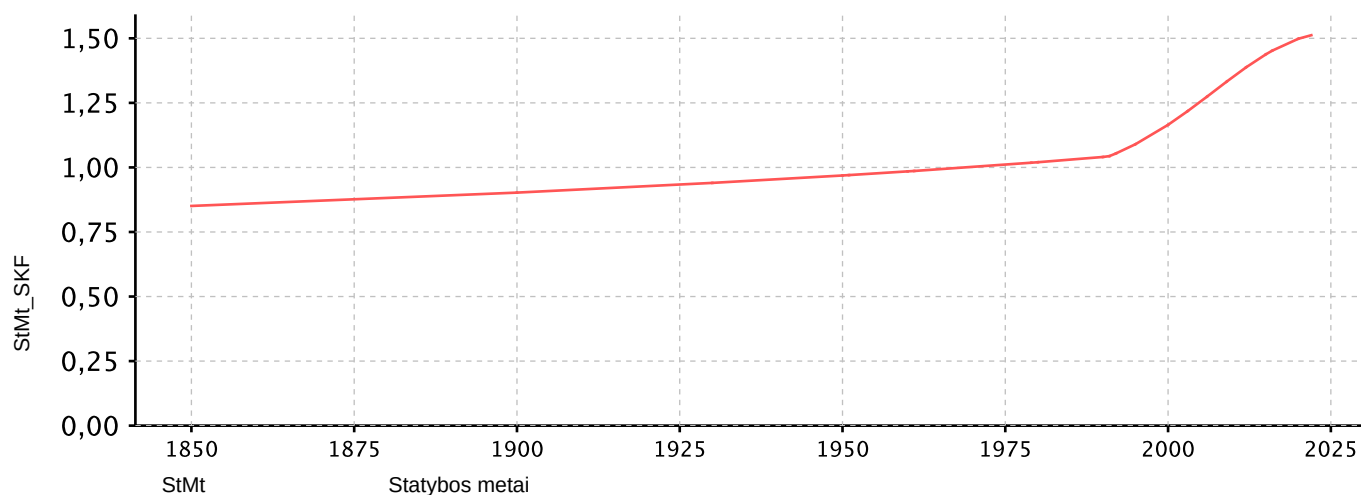
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
-------------------	---------------------	--	--	-----------------	--

Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0
---------------------	-----	------	-----	----------------------------	-----

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.937	
----------------	---------	--	--	-------	--



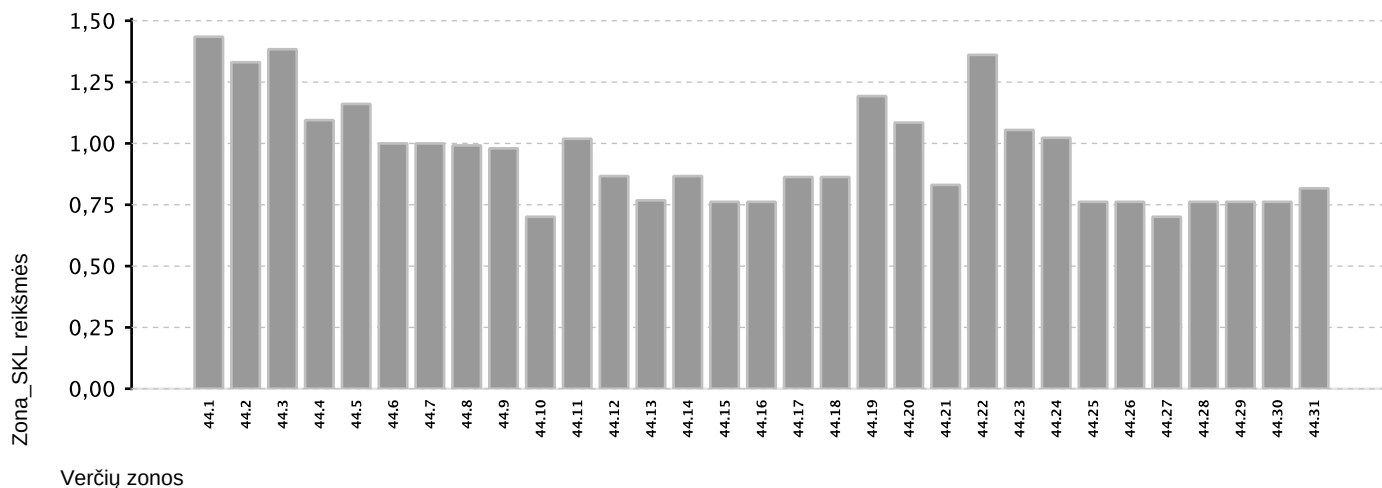
Statybos metai	StMt_SKF			0.964	
----------------	----------	--	--	-------	--



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 25215. $Zona_SKL^{(1.017)} \times RkKr_SKL^{(1.042)} \times Sn_SKL^{(0.894)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{Auk1_BIN} \times (0.96)^{AukV_BIN} \times (1.03)^{Rūs_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.981)} \times StMt_SKF^{(1.105)} \times (496 \times Bpl_RKS - 174 \times PgNPl_RKS - 174 \times RūsPl_RKS - 174 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL			Laipsnis: 1.042	
	1000-1999	1.0	2000-2009	1.06	2010-2019	1.1
	2020-2025	1.14				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.894	
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.996
	Gelžbetonio plokštės	0.981	Medis su karkasu	0.546	Metalas su karkasu	0.9
	Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.987	Plastikas su karkasu	0.5
	Plytos	1.0	Rąstai	0.599	Stiklas su karkasu	0.85

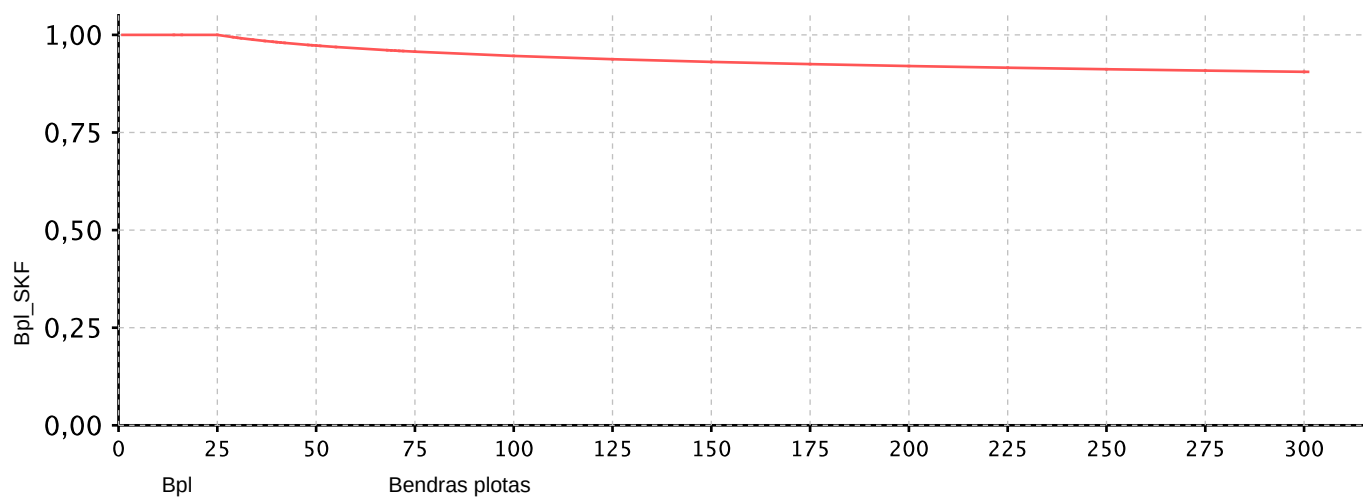
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
	1000-2004	0.0	2005-2025	1.0	

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.95	
	1-1	1.0			

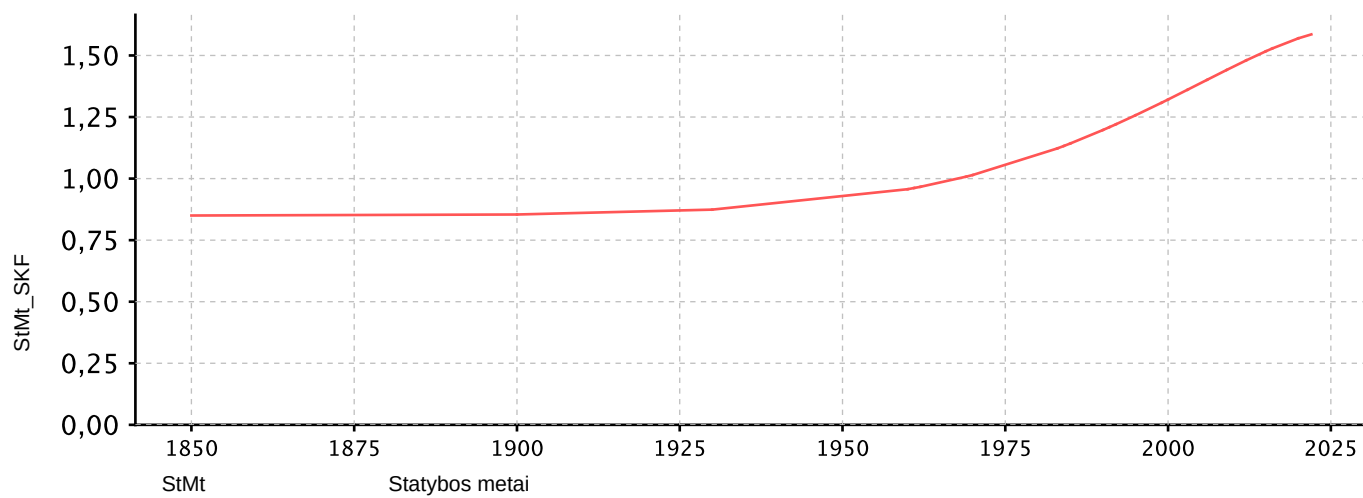
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.96	
	1-1	1.0			

Rūsysis		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.03	
	Nėra	0.0	Yra	1.0	

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.981	
----------------	--	---------	--	-------	--



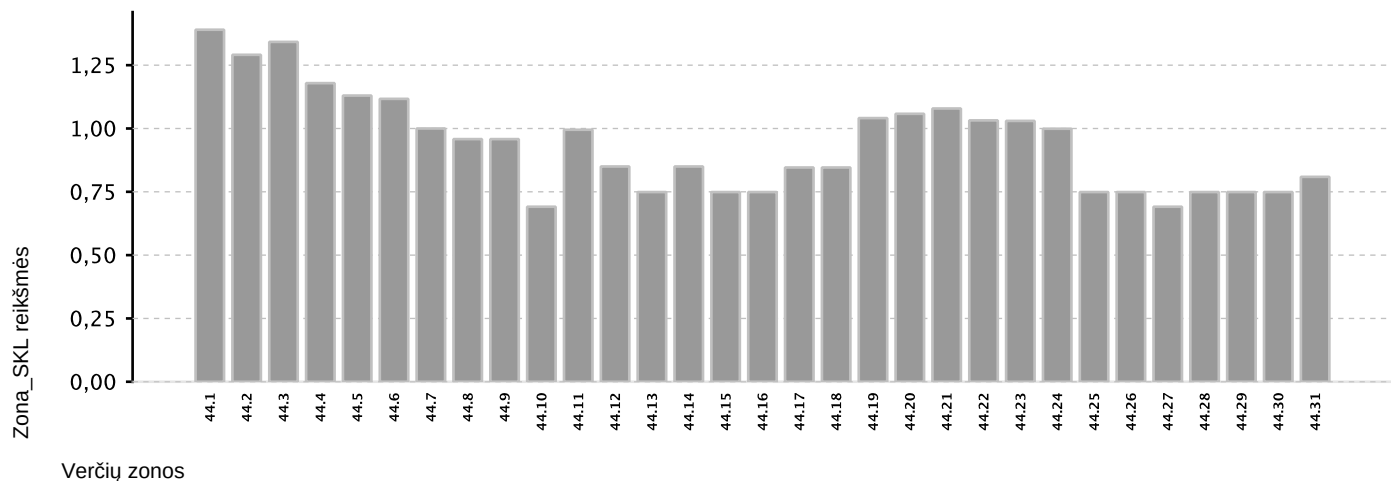
Statybos metai	StMt_SKF	1.105
----------------	----------	-------



Butai

Modelis Nr.: 25220. $Zona_SKL^{(1.043)} \times RkKr_SKL^{(1.041)} \times Sn_SKL^{(0.891)} \times Šl_SKL^{(1.0)} \times Kanal_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.95)^{Auk1_BIN} \times (0.95)^{AukV_BIN} \times (1.03)^{Rūs_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.946)} \times StMt_SKF^{(1.216)} \times (1047 \times Bpl_RKS - 366 \times PgNPI_RKS - 366 \times RūsPI_RKS - 366 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL			Laipsnis: 1.041	
	1000-1999	1.0	2000-2009	1.06	2010-2019	1.1
	2020-2025	1.14				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.891	
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.996
	Gelžbetonio plokštės	0.981	Medis su karkasu	0.546	Metalas su karkasu	0.8
	Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.987	Plastikas su karkasu	0.5
	Plytos	1.0	Rąstai	0.599	Stiklas su karkasu	0.85

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL			Laipsnis: 1.0	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.893	Nėra	0.8
	Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas							Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.0	
	Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.895	Vietinis nuotekų šalinimas	0.93				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
	1000-2004	0.0	2005-2025	1.0	

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.95	
	1-1	1.0			

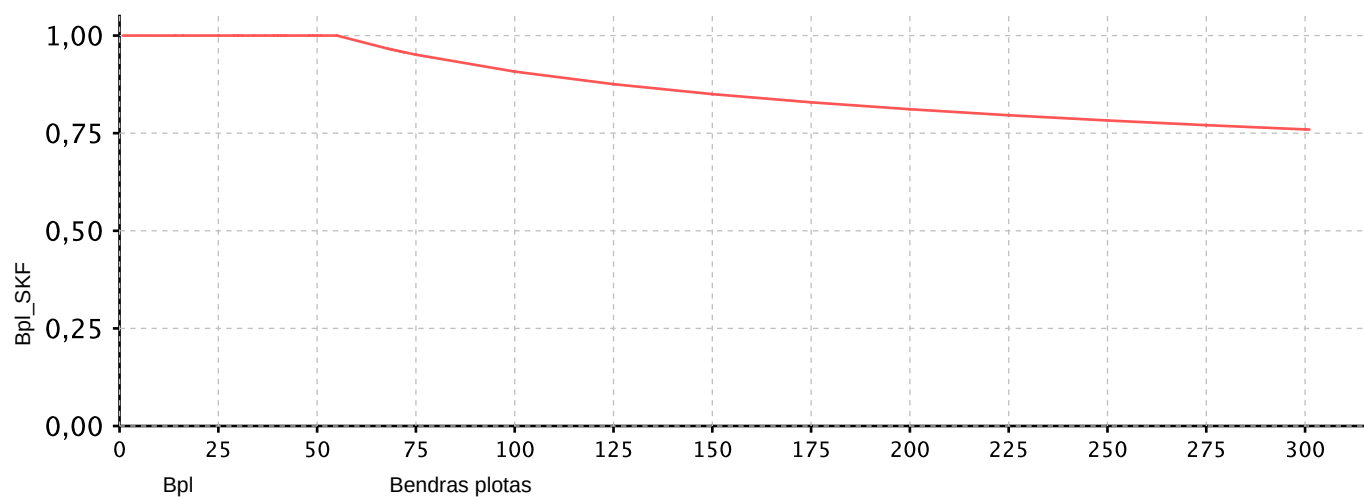
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.95	
	1-1	1.0			

Rūsysis						Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.03	
	Nėra	0.0	Yra	1.0					

Bendras plotas

Bpl_SKF

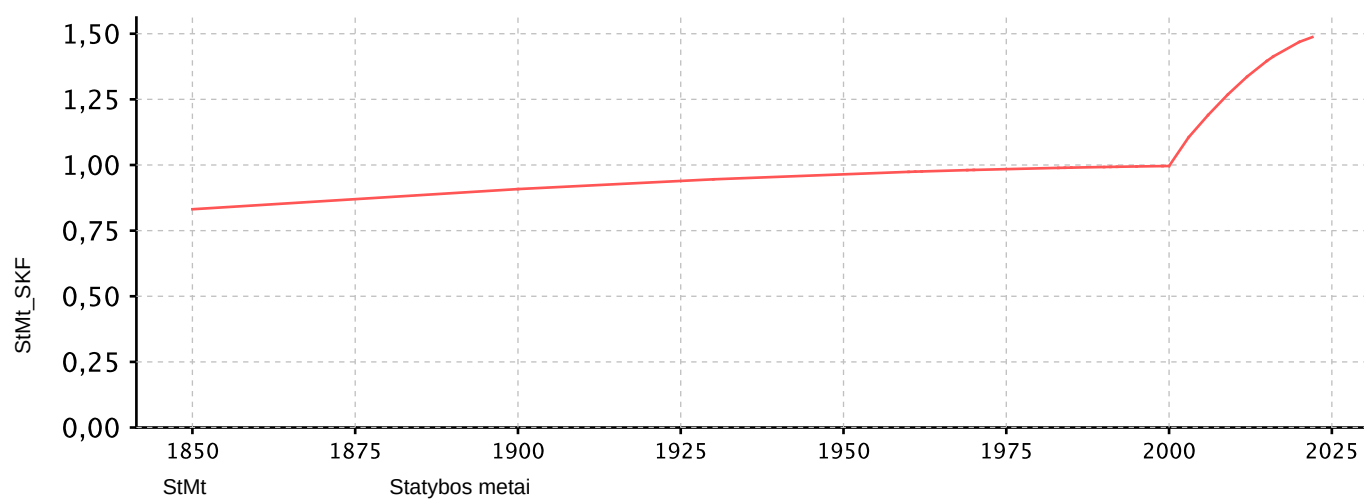
0.946



Statybos metai

StMt_SKF

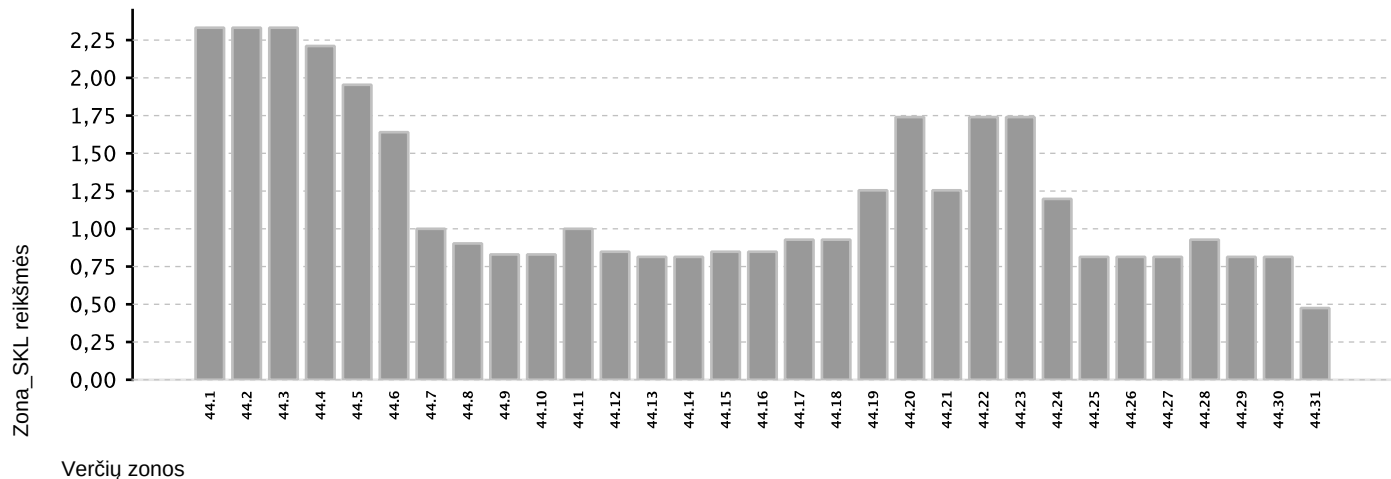
1.216



Garažai

Modelis Nr.: 25212. $Zona_SKL^{(0.976)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (0.934)^{Auk_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.97)} \times StMt_SKF^{(0.9)} \times (215 \times Bpl_RKS - 54 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

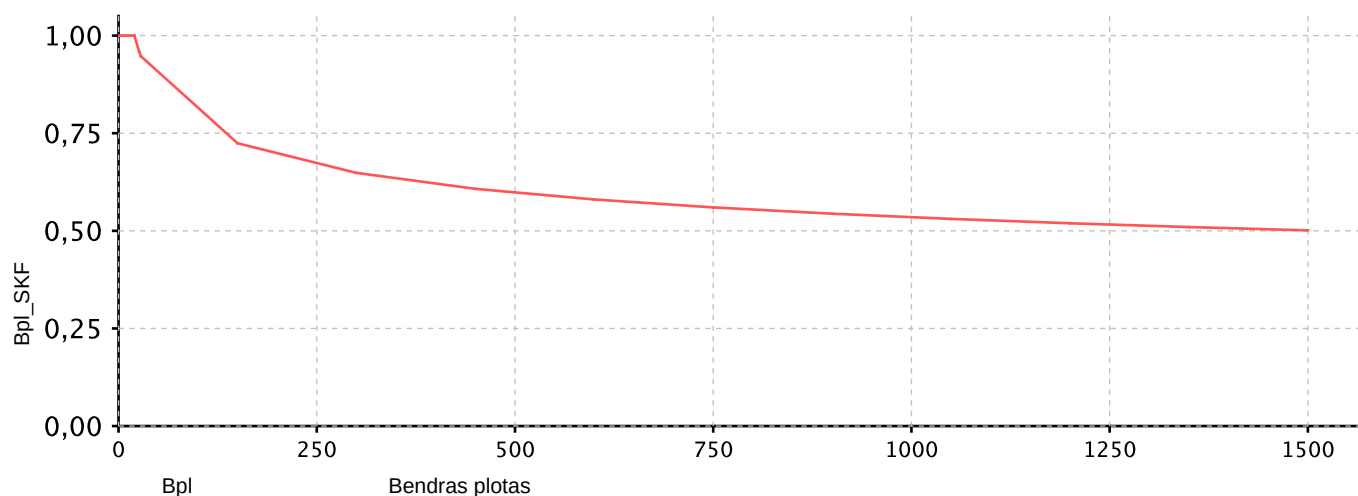


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

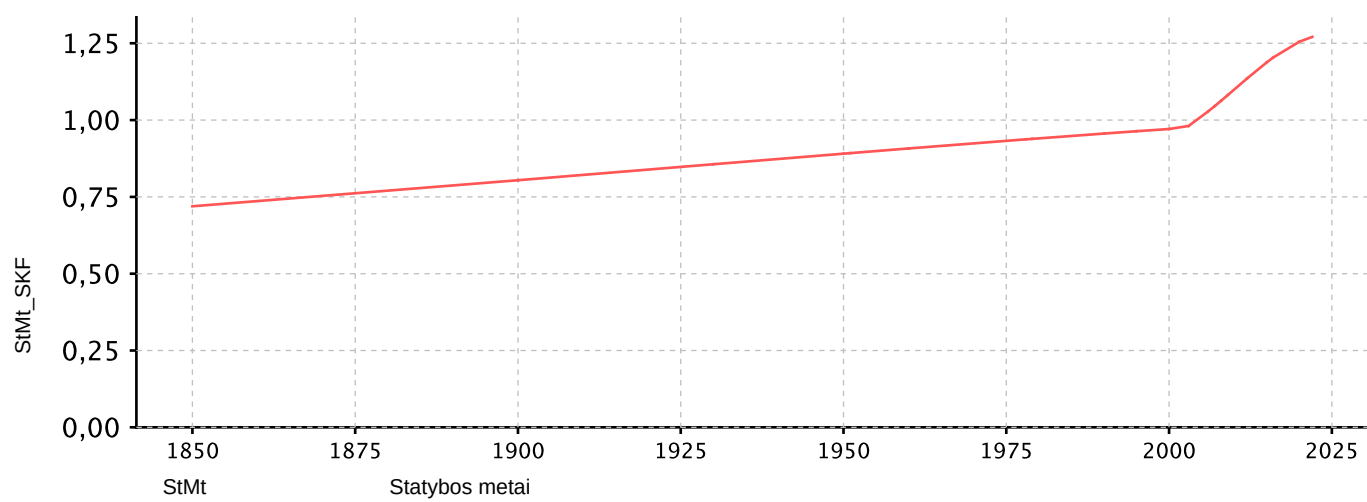
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.8	Asbestcementis su karkasu	0.63	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.975
Molis	0.63	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.63
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.8

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.934	
0-2	0.0	3-9	1.0		

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



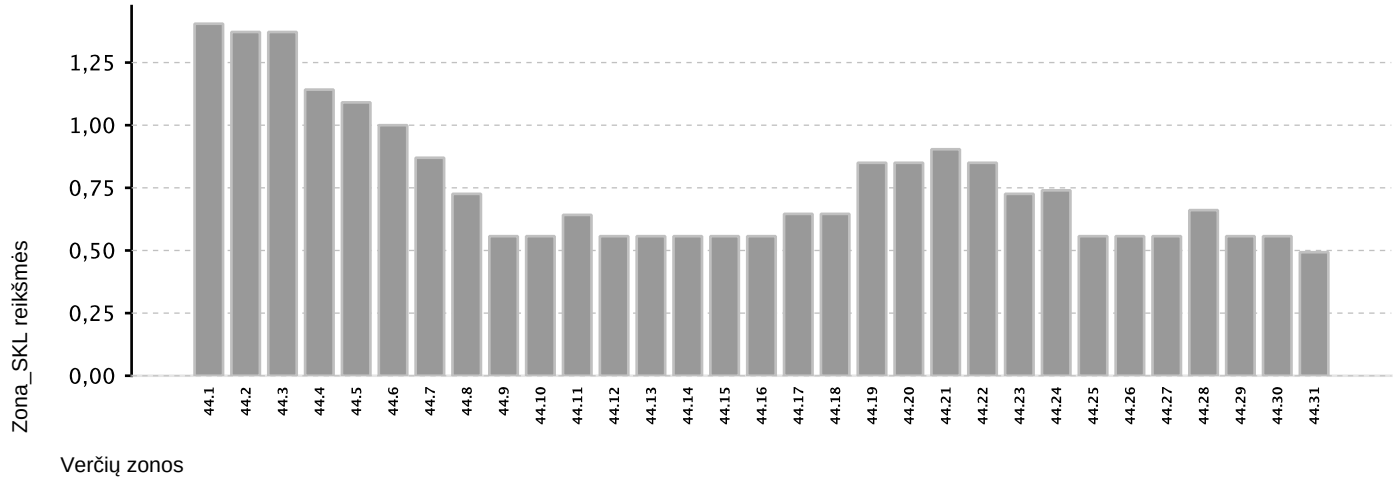
Statybos metalai		StMt_SKF		0.9	
------------------	--	----------	--	-----	--



Kultūros ir mokslo

Modelis Nr.: 25218. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.3)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (1.1)^{RkKr_BIN} \times (1.1)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (530 \times Bpl_RKS - 133 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

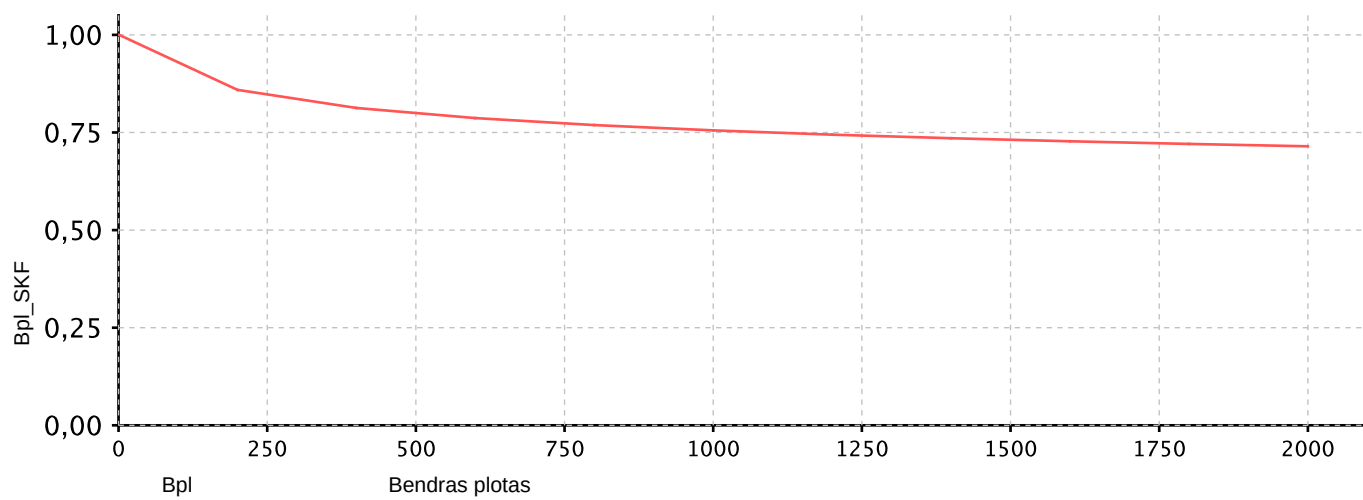
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.3	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

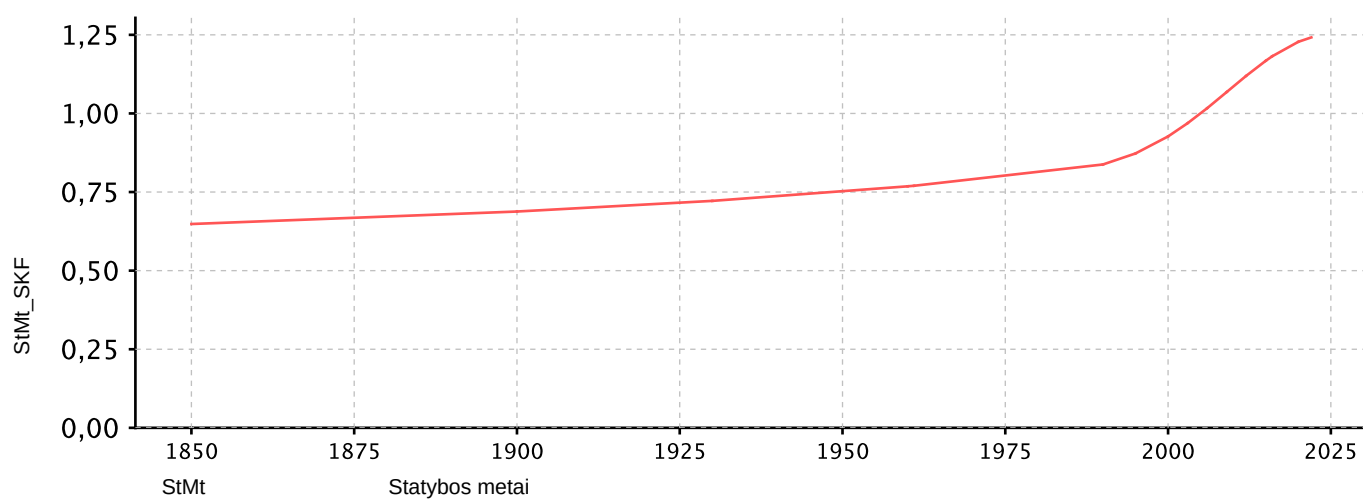
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.1	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

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



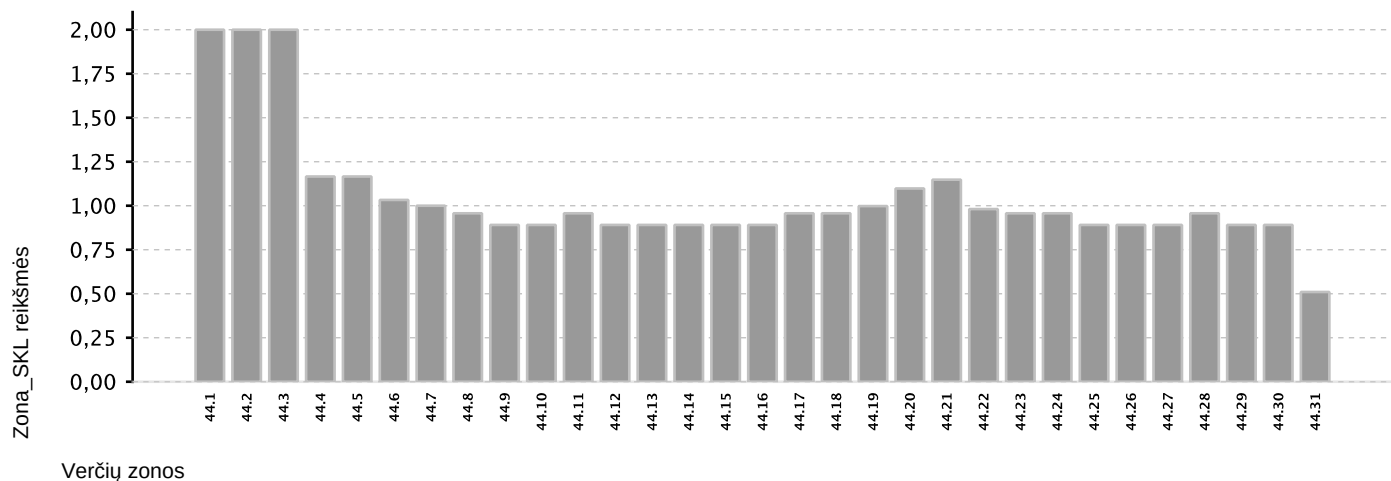
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 25214. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.955)} \times (1.05)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.05)^{\text{Kanal_BIN}} \times Tūris_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (35 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



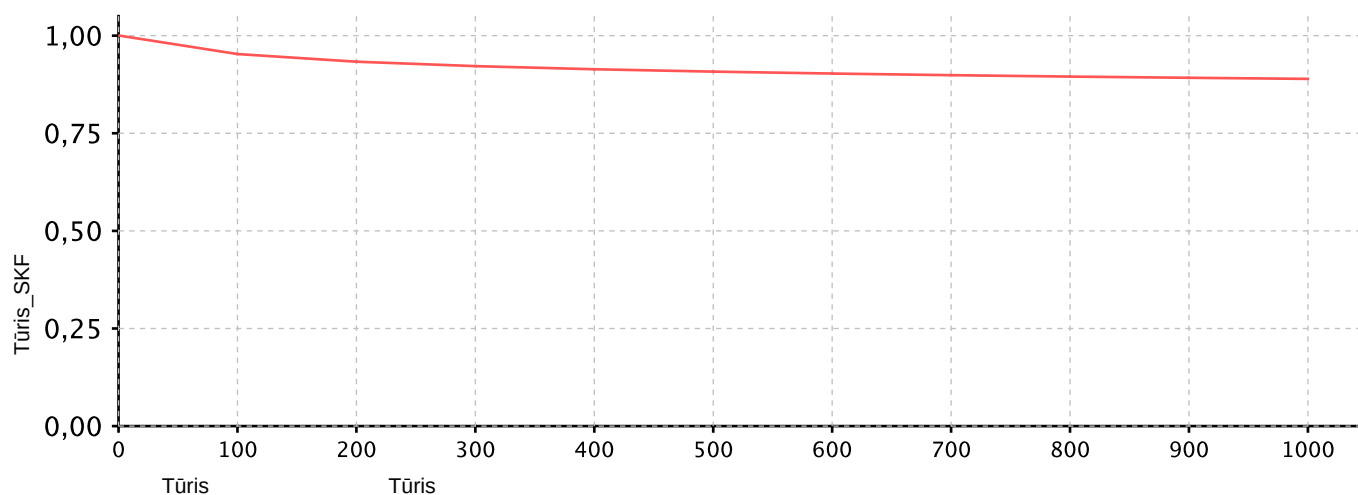
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

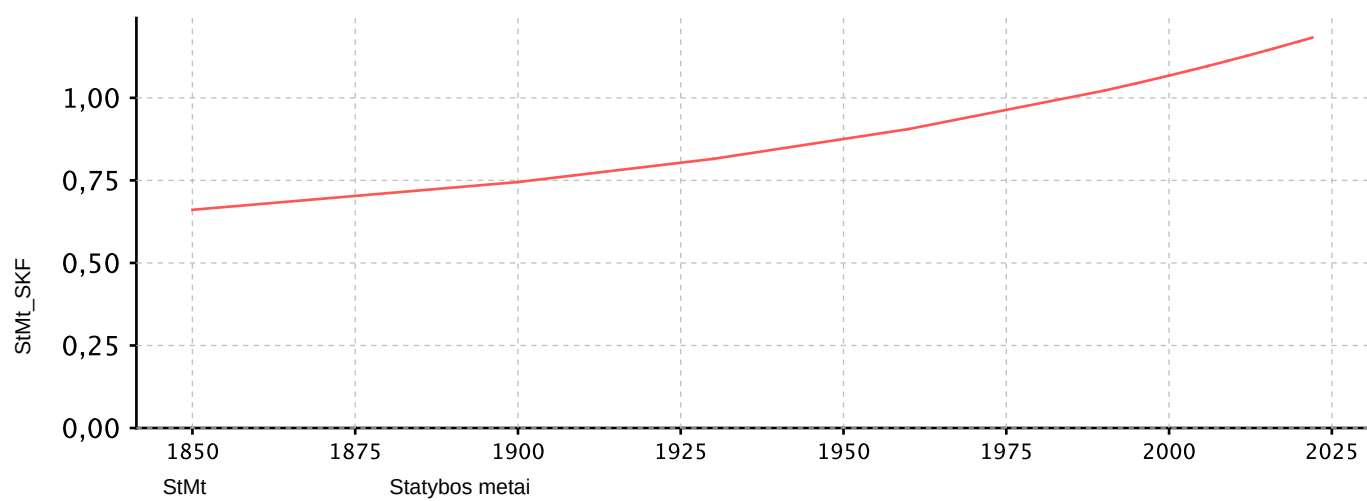
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.955	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.35	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.53	Metalas su karkasu	0.35
Molis	0.45	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.35
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.3

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Tūris		Tūris_SKF		0.9	
-------	--	-----------	--	-----	--

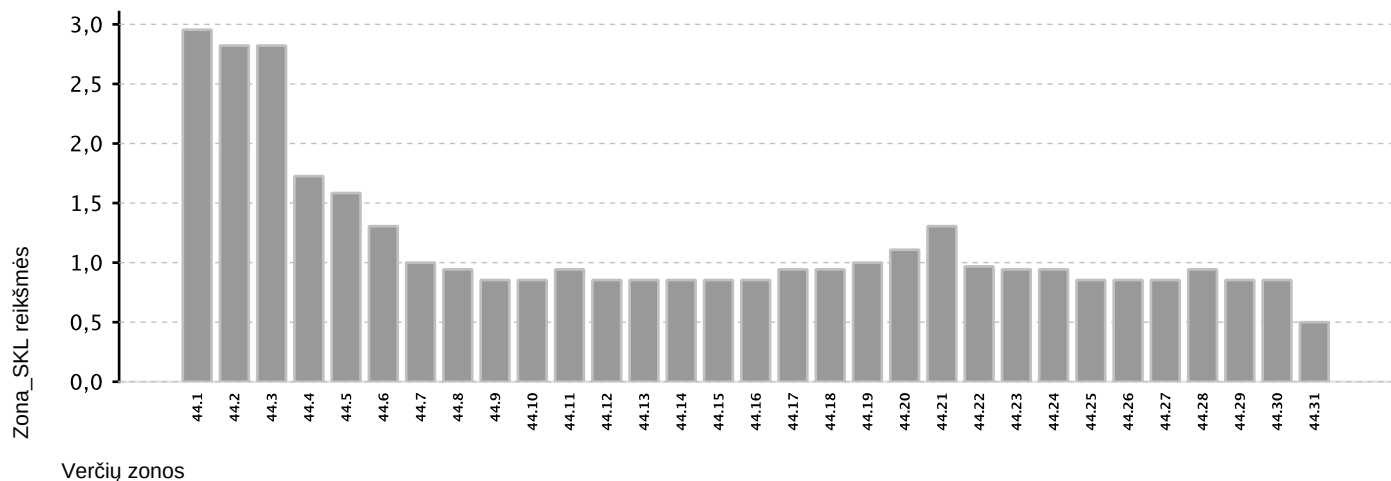




Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 25213. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.955)} \times (1.05)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.05)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (90 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



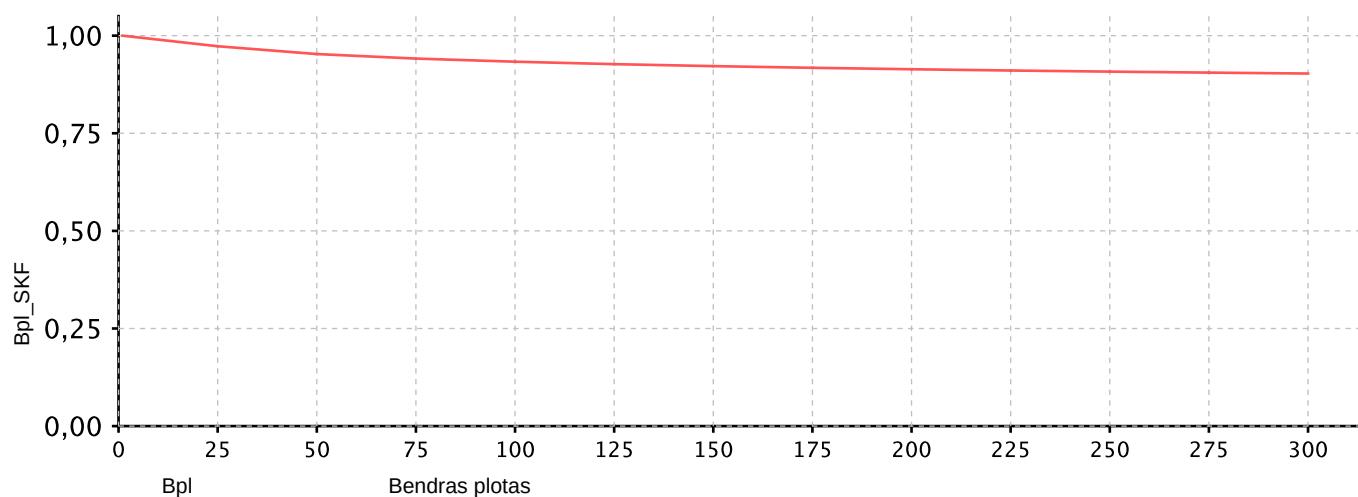
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

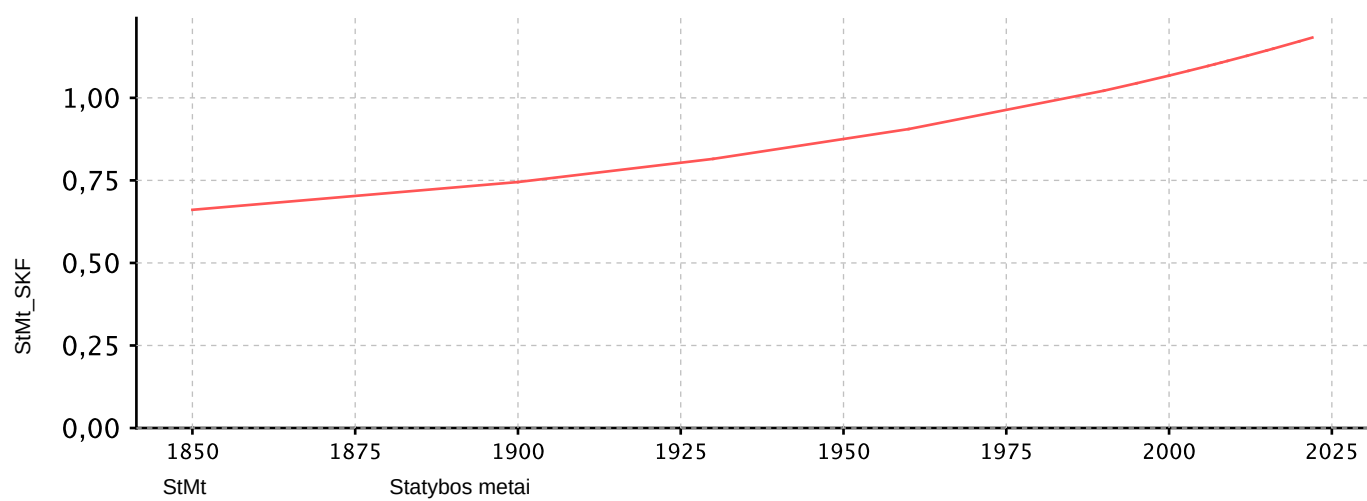
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.955	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.35	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.53	Metalas su karkasu	0.35
Molis	0.45	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.35
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.3

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

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

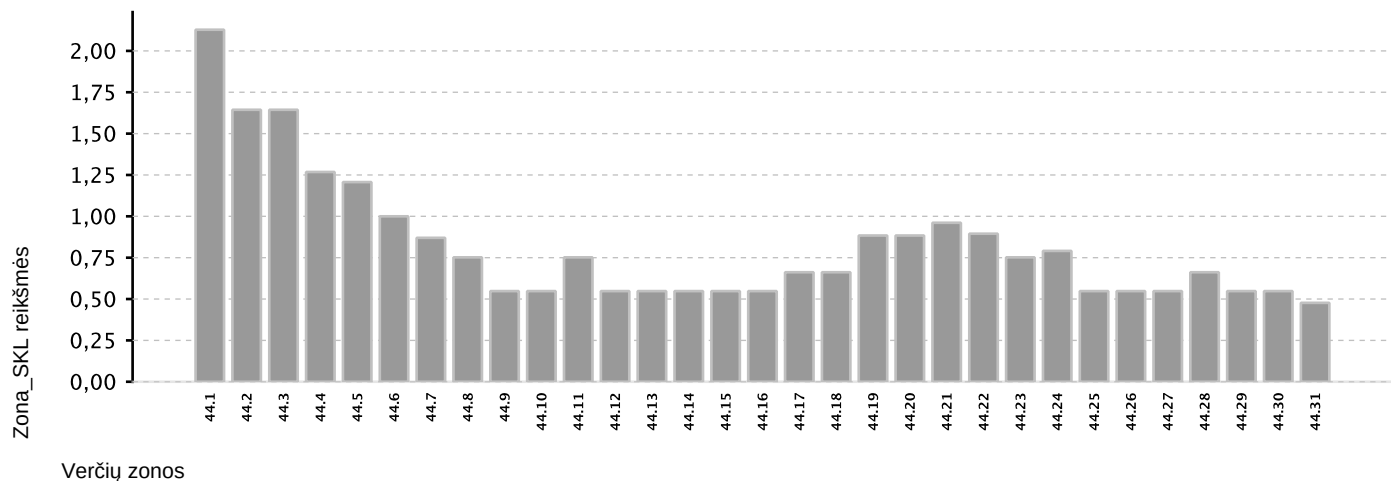




Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 25221. $Zona_SKL^{(0.9)} \times Sn_SKL^{(0.3)} \times (1.1)^{RkKr_BIN} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (1.1)^{\check{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (612 \times Bpl_RKS - 153 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

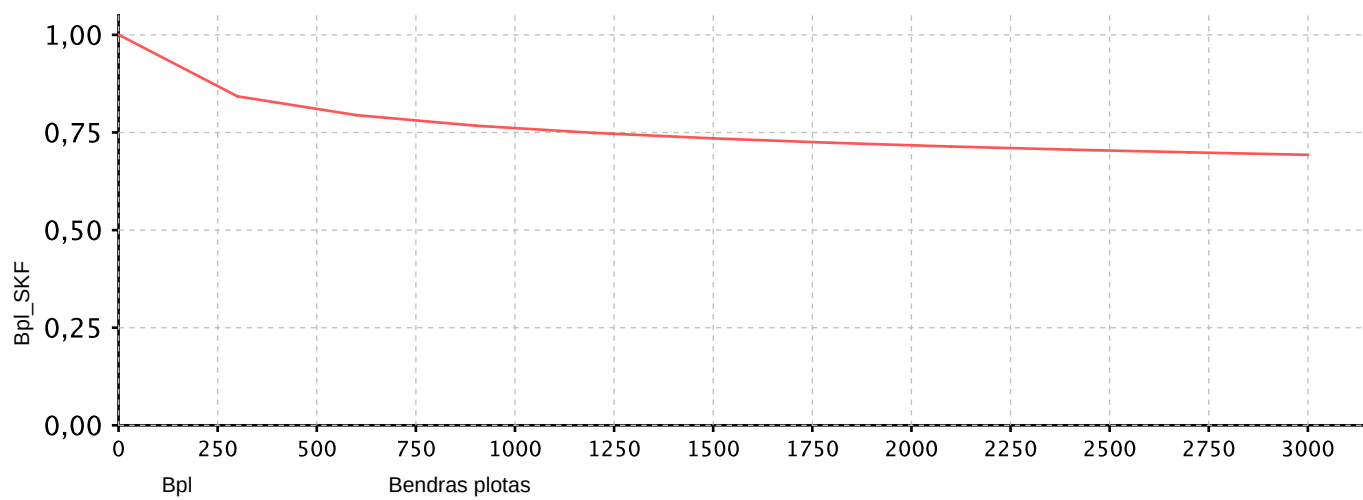
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.3	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

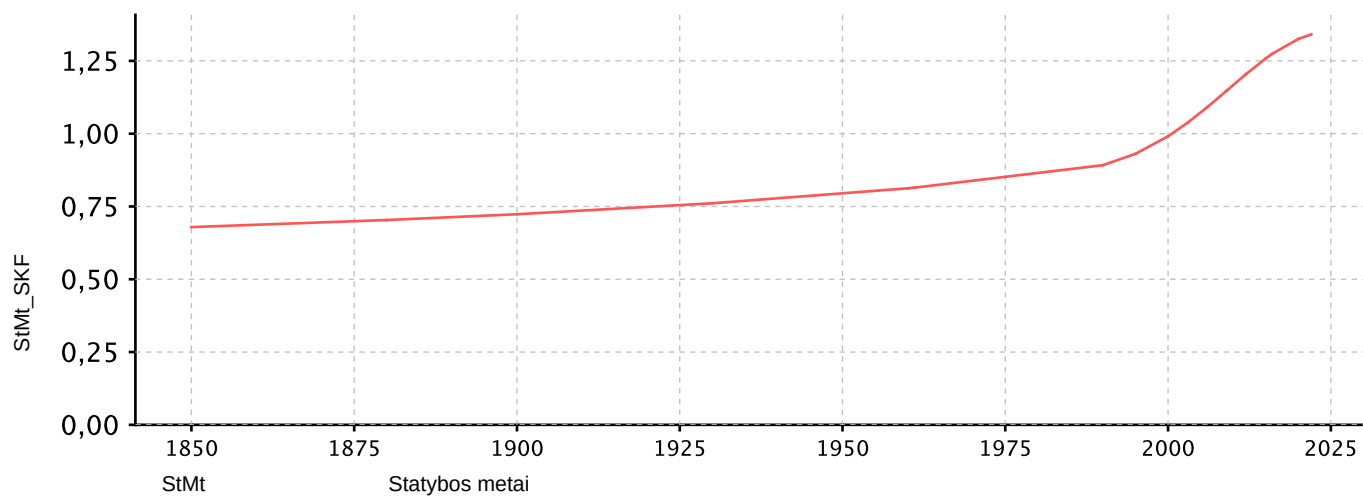
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.1	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.1	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

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



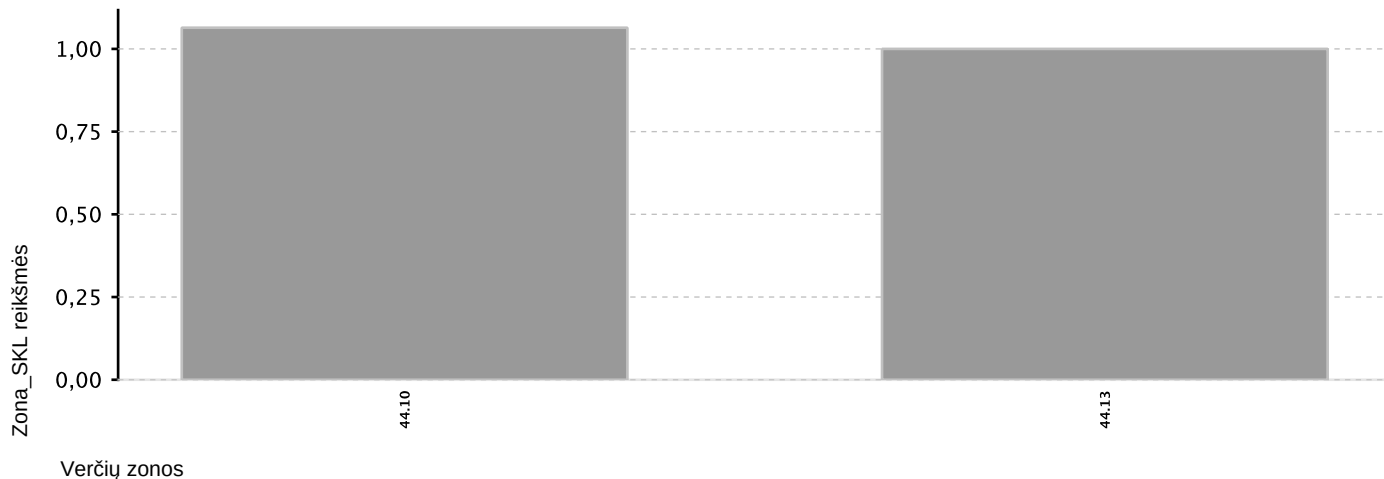
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 25216. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.091)} \times Sn_SKL^{(1.072)} \times Šl_SKL^{(0.776)} \times (1.1)^{Kanal_BIN} \times (1.16)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.275)} \times (350 \times Bpl_RKS - 88 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.091	
	1000-1999	1.0	2000-2009	1.09	2010-2025
					1.17

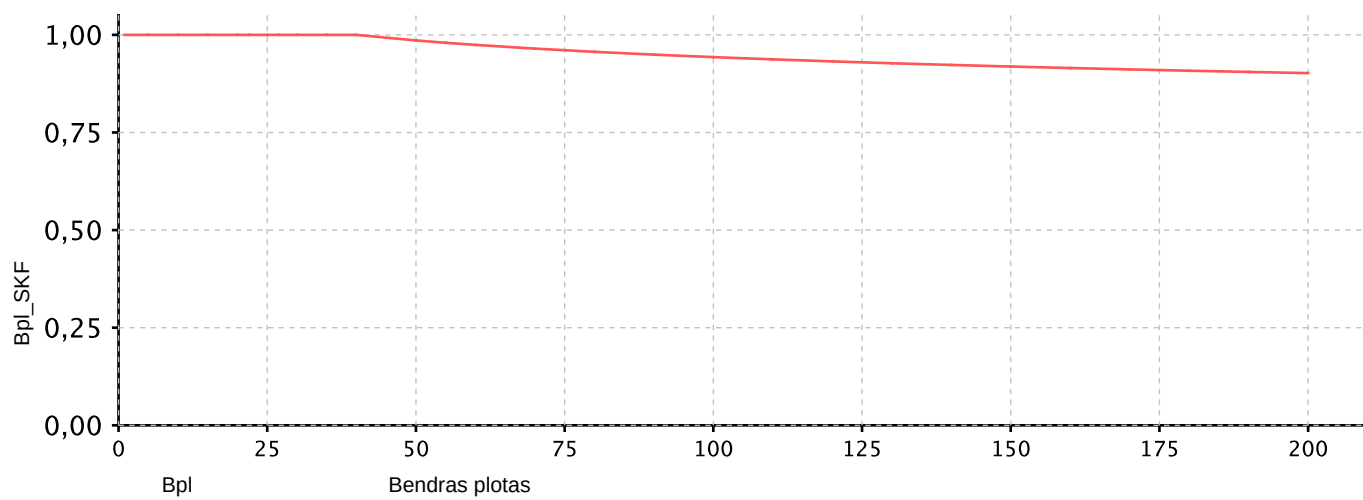
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.072	
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.72	Metalas su karkasu
	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.961	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0	Rąstai	0.805	Stiklas su karkasu
					0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.776	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.855	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	1.0			0.8

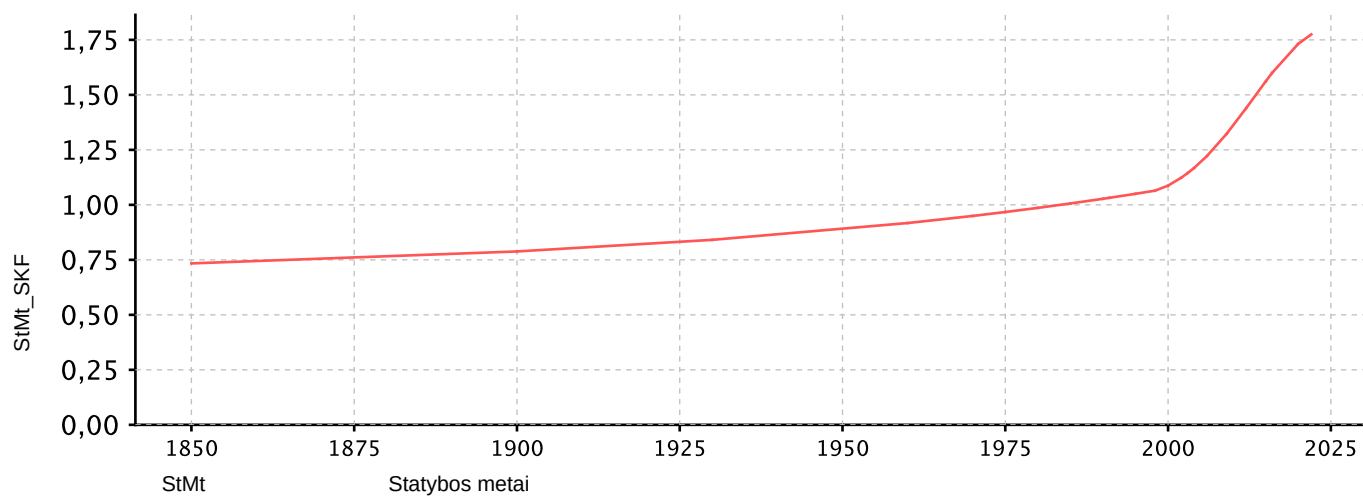
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.1	
	Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					1.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.16	
	Dekoratyvinis plytų mūras	1.0			

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



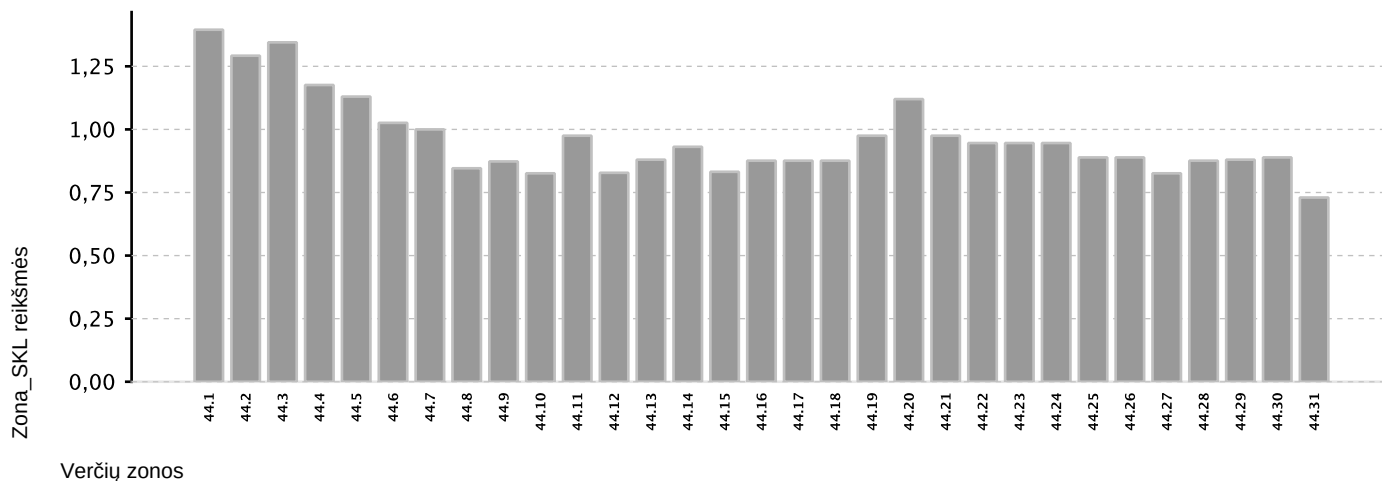
Statybos metai	StMt_SKF	1.275
----------------	----------	-------



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 25217. $Zona_SKL^{(1.004)} \times RkKr_SKL^{(0.996)} \times Sn_SKL^{(1.032)} \times Šl_SKL^{(0.865)} \times (0.93)^{Duj_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.17)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.936)} \times StMt_SKF^{(1.126)} \times (632 \times Bpl_RKS - 221 \times PgNPl_RKS - 221 \times RūsPl_RKS - 221 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.996	
	1000-1999	1.0	2000-2009	1.08	2010-2025
					1.15

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.032	
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.738	Metalas su karkasu
	Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.961	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0	Rąstai	0.788	Stiklas su karkasu
					1.0

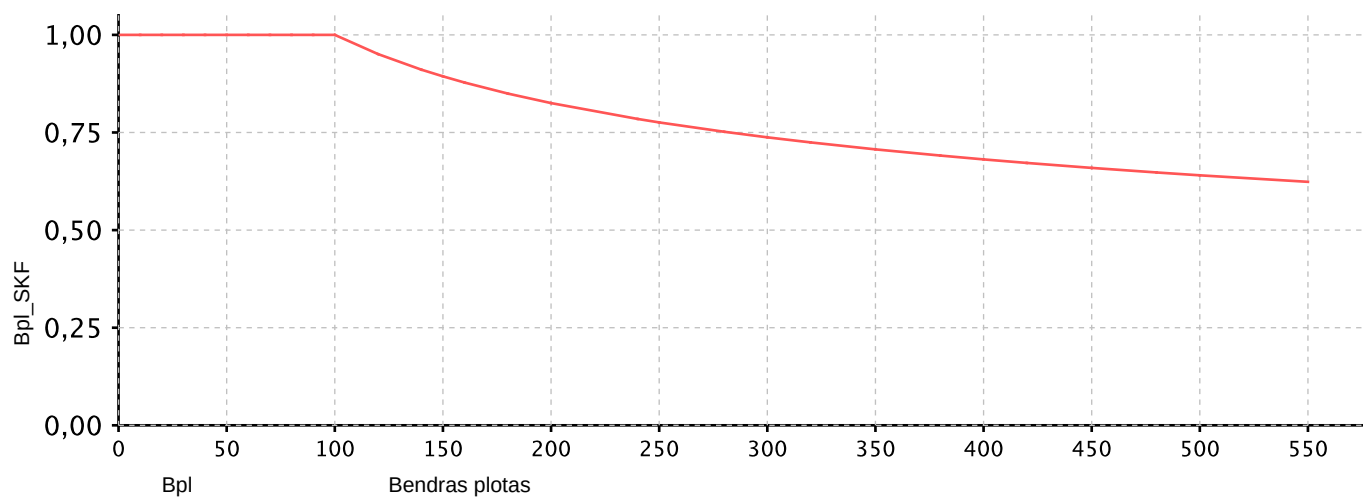
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.865	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.89	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	1.0			0.89

Dujos		Laipsnis: Duj_BIN		Pagrindas: 0.93	
	Gamtinės	0.0	Suskystintos	1.0	Nėra
					1.0

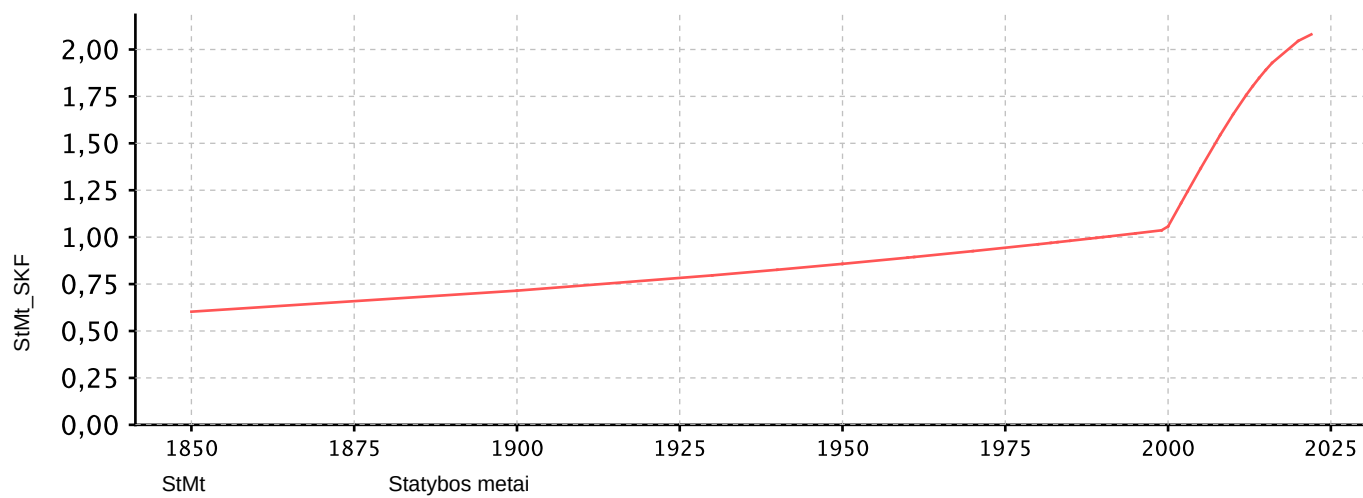
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.17	
	Dekoratyvinis plytų mūras	1.0			

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.936	
----------------	--	---------	--	-------	--



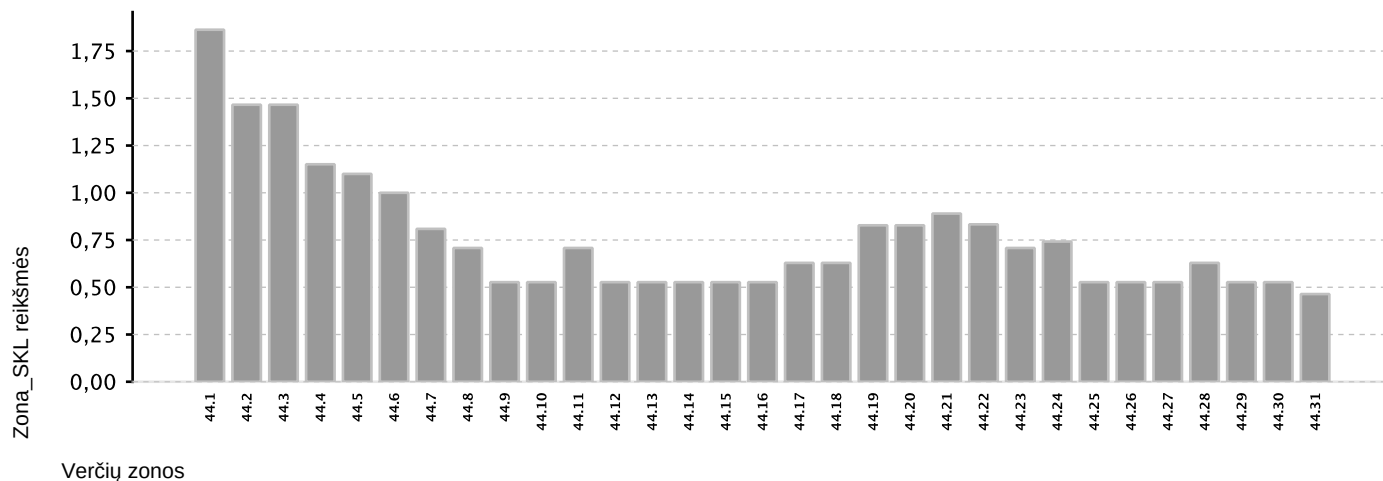
Statybos metai	StMt_SKF	1.126
----------------	----------	-------



Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

Modelis Nr.: 25222. $Pask_SKL^{(0.95)} \times Zona_SKL^{(0.968)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times Šl_SKL^{(0.9)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (1.15)^{Auk11_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (705 \times Bpl_RKS - 176 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.95	
	Maitinimo	0.93	Paslaugų	0.9	Prekybos
	Viešbučių	0.93			1.0

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1999	1.0	2000-2009	1.07	2010-2019
	2020-2025	1.15			1.1

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.908	Medis su karkasu	0.657	Metalas su karkasu
	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.908	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.89	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	1.0			0.89

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.1	
	1000-2004	0.0	2005-2025	1.0	

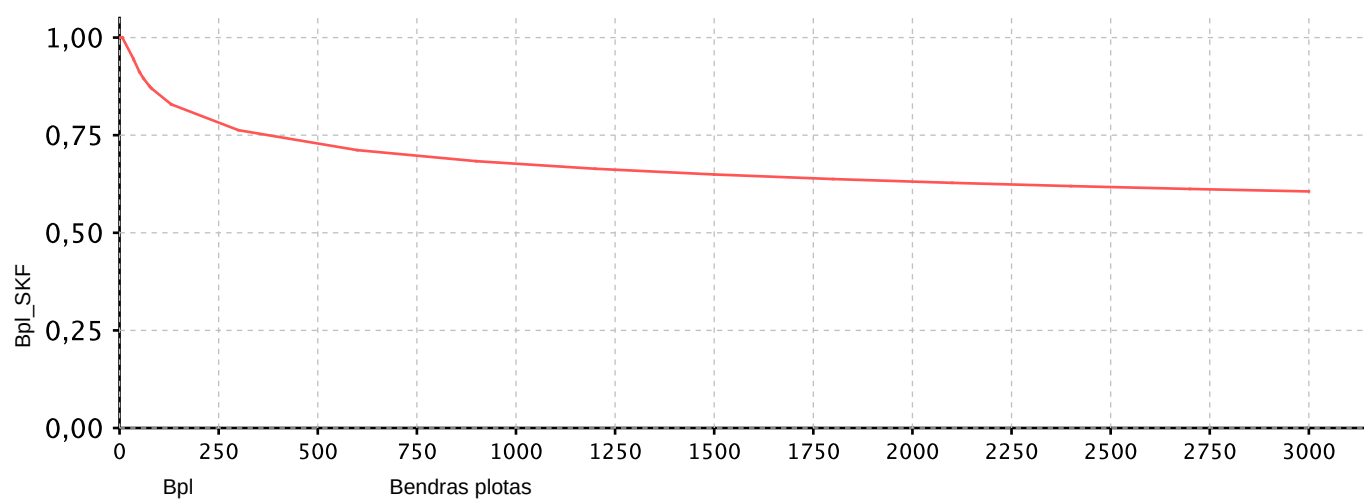
Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.15	
	1-1	1.0			

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

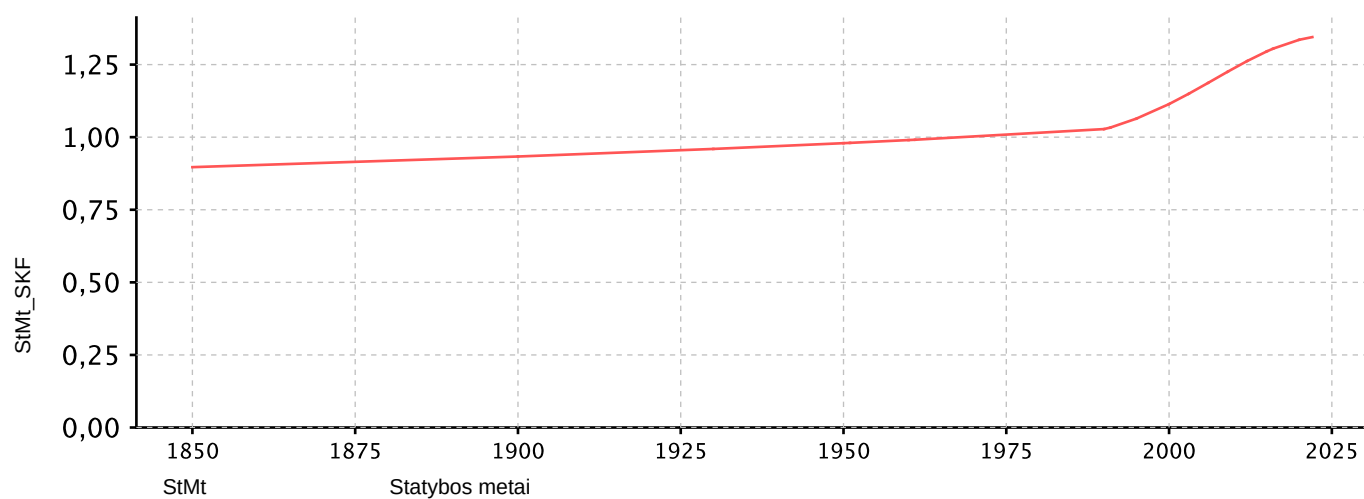
0.9



Statybos metai

StMt_SKF

1.0



2024 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

Administracinė ir gydymo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

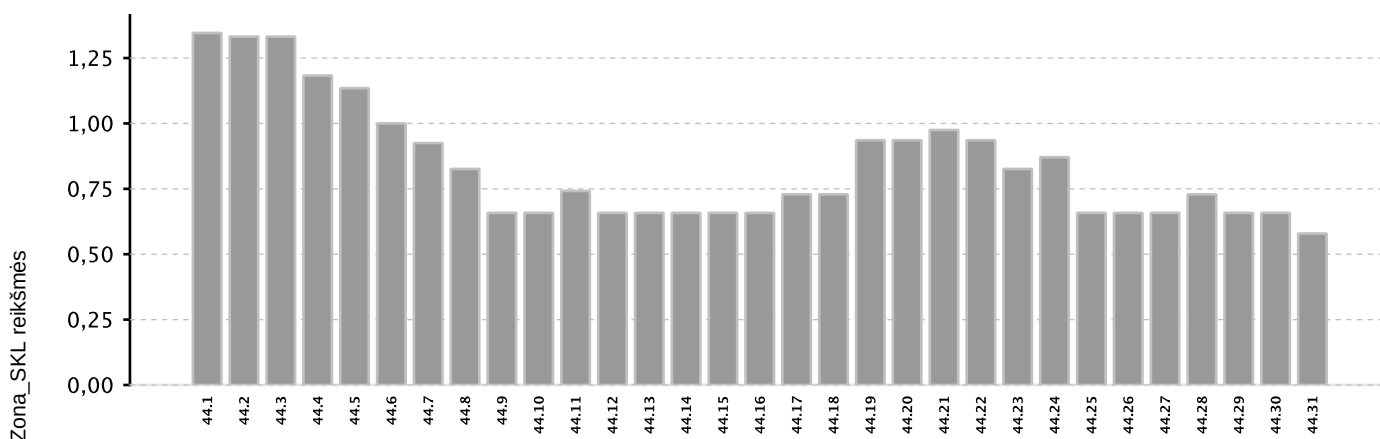
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6521. $Zona_SKL^{(1.084)} \times Pask_SKL^{(0.9)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.05)} \times Šl_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (0.8)^{Auk_BIN} \times (1.1)^{Auk11_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.95)} \times StMt_SKF^{(0.95)} \times 5.72$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.97		
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	1.0	2000-2009	1.07	2010-2019	1.1
2020-2025	1.15				
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.05	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.956

Gelžbetonio plokštės	0.935	Medis su karkasu	0.657	Metalas su karkasu	0.956
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.956	Plastikas su karkasu	0.67
Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL			Laipsnis: 1.0	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.91	Nėra	0.91
Ind. centrinis šildymas	1.0				

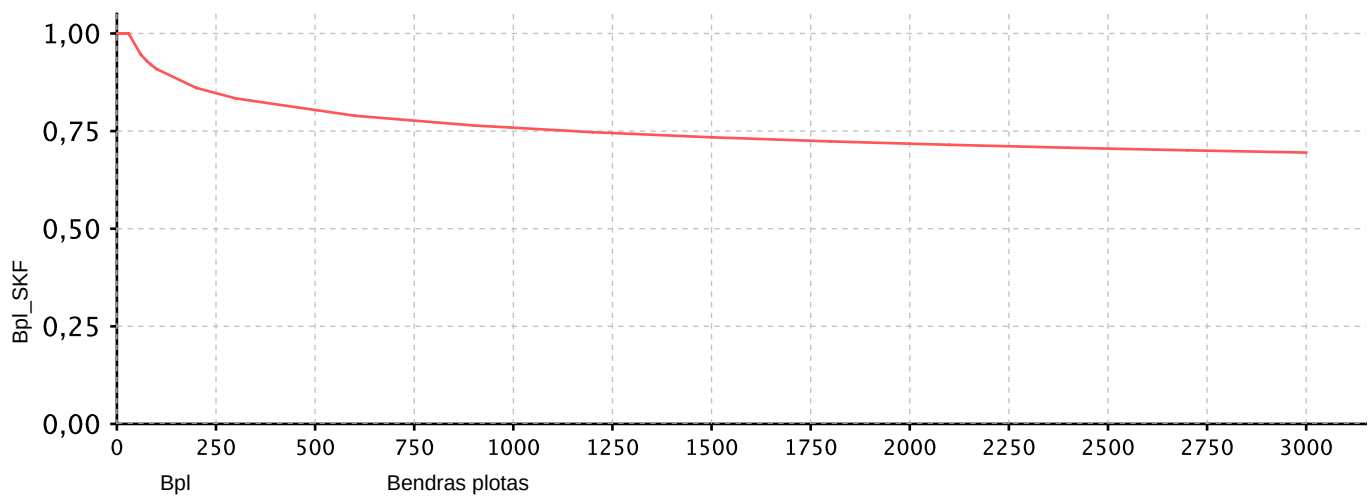
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN			Pagrindas: 1.1	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

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

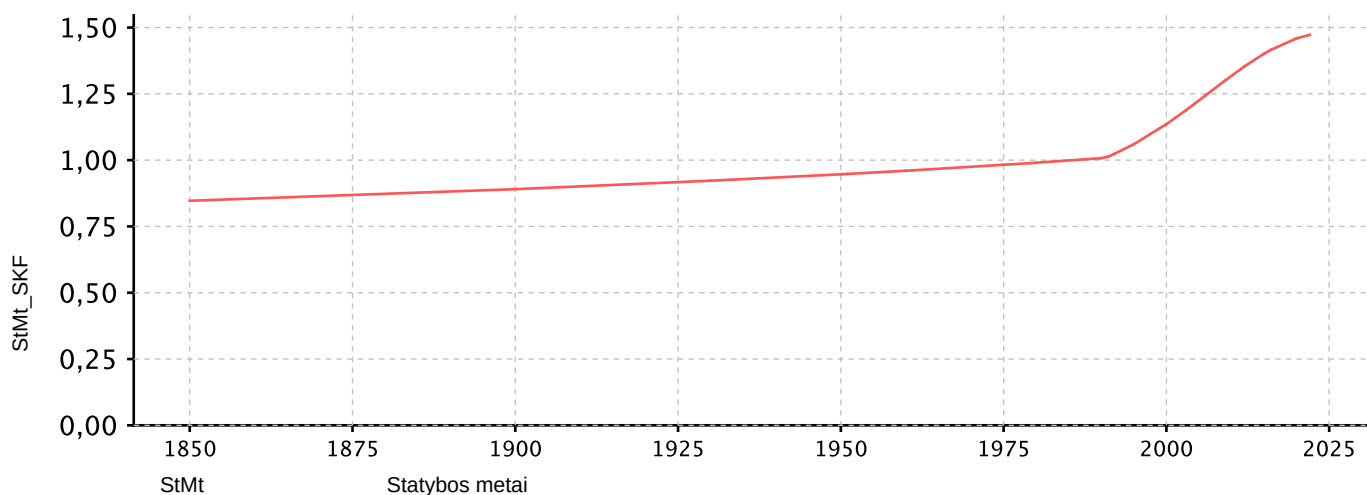
Vieno aukšto arba pirmas aukštas			Laipsnis: Auk11_BIN			Pagrindas: 1.1		
	1-1	1.0						

Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.95	
----------------	---------	--	--	------	--



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Administracinė									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r		Kapitalizavimo norma									
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8		
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9		
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9		
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9		
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9		
44.26	9	44.27	9	44.28	9	44.29	9	44.30	9		
44.31	9										
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,7			
Remo%		Remonto išlaidų procentas						2			
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						2			
Užim%		Užimtumo procentas						85			
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,86			
Paskirtis:		Gydymo									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1			
r		Kapitalizavimo norma									
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8		
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9		
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9		
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9		
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9		
44.26	9	44.27	9	44.28	9	44.29	9	44.30	9		
44.31	9										
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,7			
Remo%		Remonto išlaidų procentas						2			
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						2			
Užim%		Užimtumo procentas						85			
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,86			

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

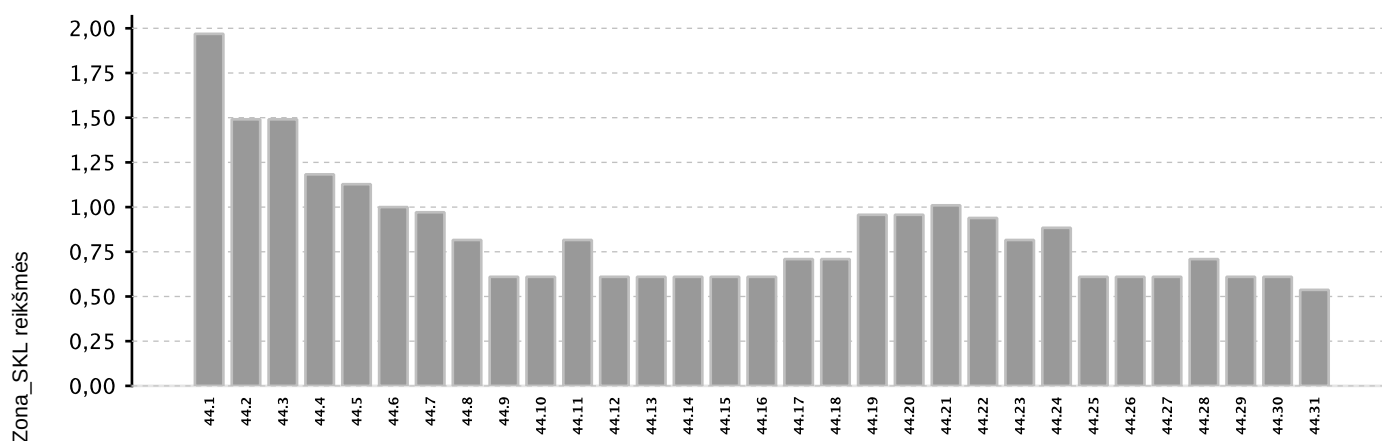
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6525. $Zona_SKL^{(0.97)} \times Pask_SKL^{(0.95)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times Šl_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{AmPb_BIN} \times (1.15)^{Auk11_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.95)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times 6.72$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.95	
Maitinimo	0.93	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.93				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1999	1.0	2000-2009	1.07	2010-2019	1.1
2020-2025	1.15				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.905
Gelžbetonio plokštės	0.905	Medis su karkasu	0.657	Metalas su karkasu	0.975
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.905	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.0	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.9	Nėra	0.9
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai

Laipsnis: AmPb_BIN

Pagrindas: 1.1

1000-2004

0.0

2005-2025

1.0

Vieno aukšto arba pirmas aukštas

Laipsnis: Auk11_BIN

Pagrindas: 1.15

1-1

1.0

Nuotekų šalinimas

Laipsnis: Kanal_BIN

Pagrindas: 0.95

Komunalinis nuotekų

0.0

Nėra

1.0

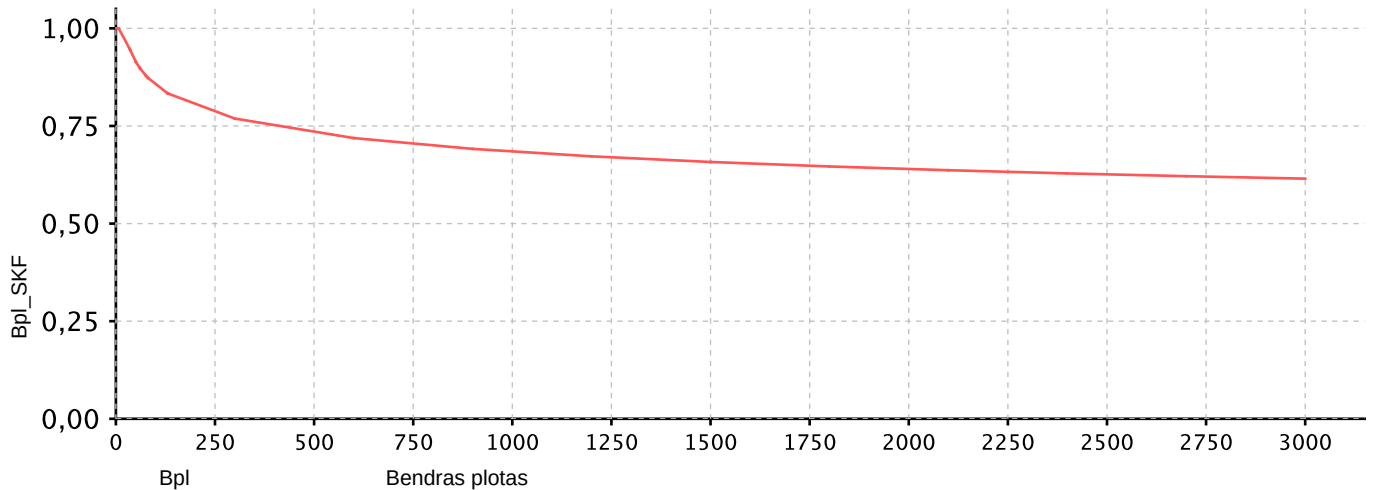
Vietinis nuotekų šalinimas

0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

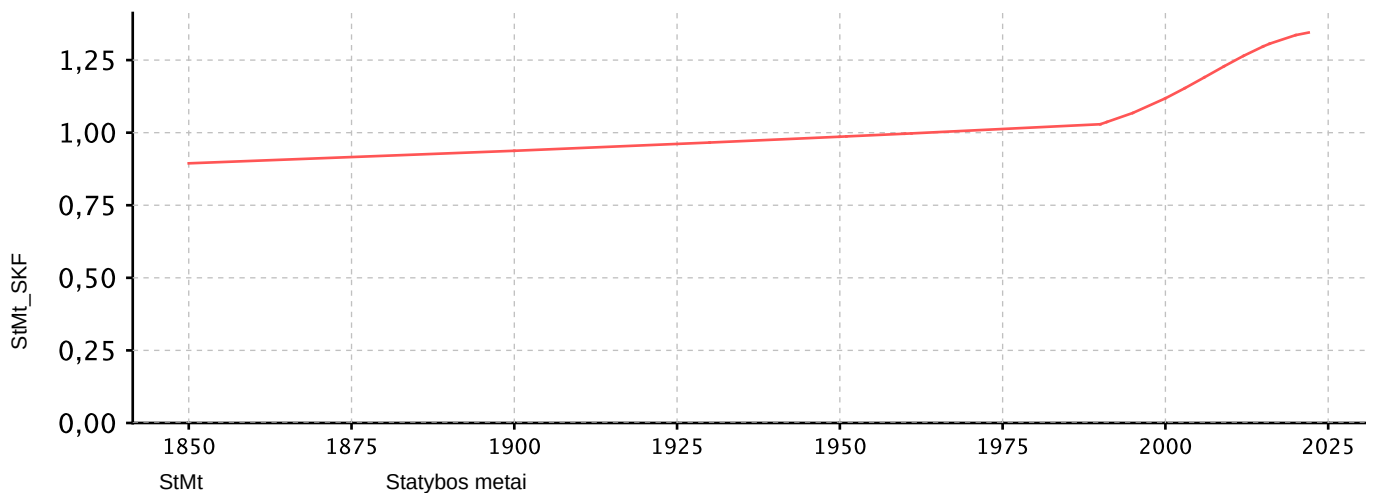
0.95



Statybos metai

StMt_SKF

1.0



Pajamų rodikliai

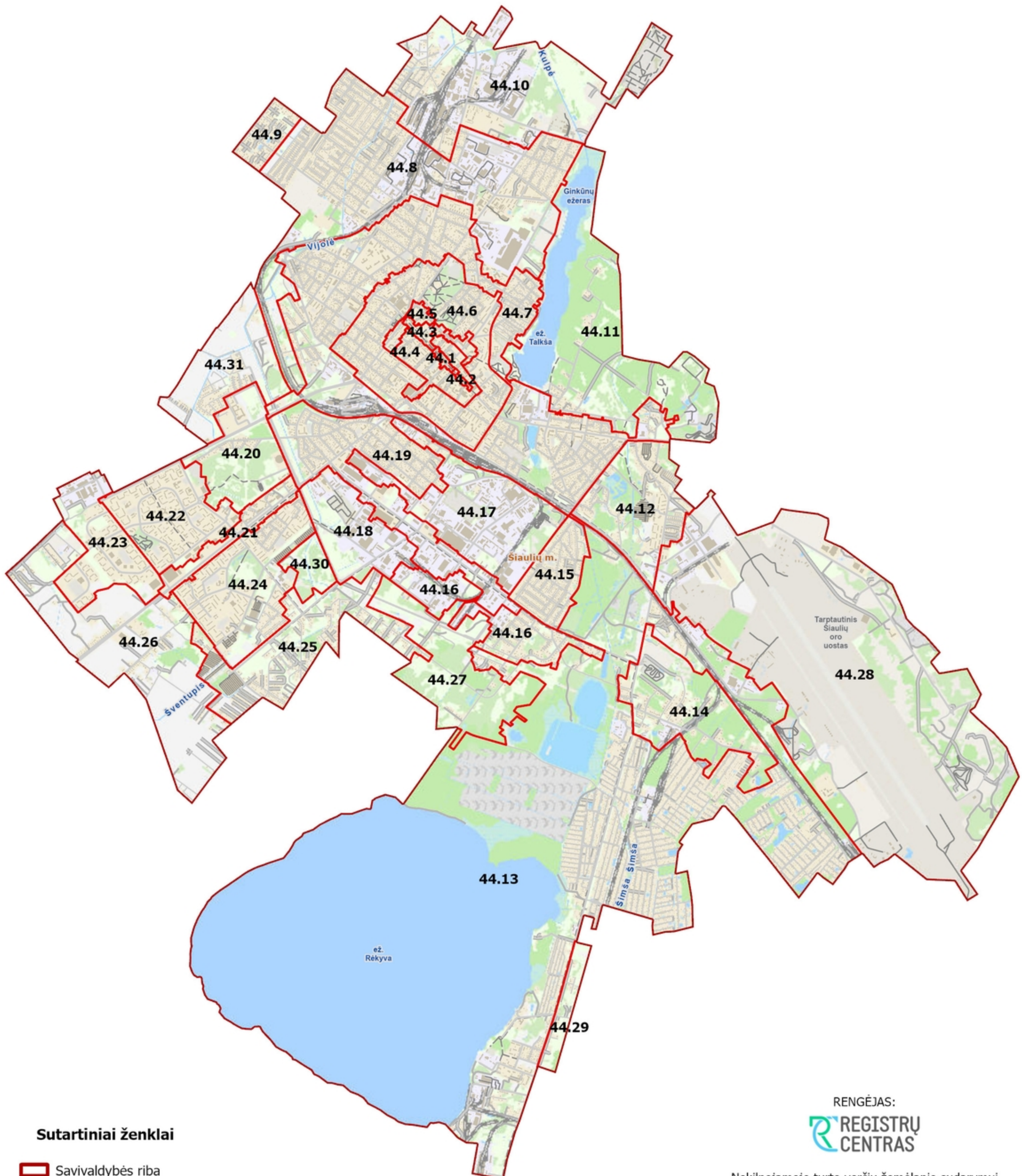
Paskirtis:		Maitinimo									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas								0,1	
r		Kapitalizavimo norma									
44.1	8	44.2	8	44.3	8	44.4	8	44.5	8		
44.6	8	44.7	9	44.8	9	44.9	9	44.10	9		
44.11	9	44.12	9	44.13	9	44.14	9	44.15	9		
44.16	9	44.17	9	44.18	9	44.19	9	44.20	9		
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25			

9 44.26944.27944.28944.29944.309 44.319										
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,7		
Remo%		Remonto išlaidų procentas						2		
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						2		
Užim%		Užimtumo procentas						85		
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,86		
Paskirtis:		Paslaugų								
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1		
r		Kapitalizavimo norma								
44.18		44.28		44.38		44.48		44.58		
44.68		44.79		44.89		44.99		44.109		
44.119		44.129		44.139		44.149		44.159		
44.169		44.179		44.189		44.199		44.209		
44.219		44.229		44.239		44.249		44.259		
44.269		44.279		44.289		44.299		44.309		
44.319										
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,7		
Remo%		Remonto išlaidų procentas						2		
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						2		
Užim%		Užimtumo procentas						85		
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,86		
Paskirtis:		Prekybos								
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1		
r		Kapitalizavimo norma								
44.18		44.28		44.38		44.48		44.58		
44.68		44.79		44.89		44.99		44.109		
44.119		44.129		44.139		44.149		44.159		
44.169		44.179		44.189		44.199		44.209		
44.219		44.229		44.239		44.249		44.259		
44.269		44.279		44.289		44.299		44.309		
44.319										
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas						0,7		
Remo%		Remonto išlaidų procentas						2		
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas						2		
Užim%		Užimtumo procentas						85		
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas						0,86		
Paskirtis:		Viešbučių								
Drau%		Draudimo išlaidų procentas						0,1		
r		Kapitalizavimo norma								
44.18		44.28		44.38		44.48		44.58		
44.68		44.79		44.89		44.99		44.109		
44.119		44.129		44.139		44.149		44.159		
44.169		44.179		44.189		44.199		44.20		

9											
44.21	9	44.22	9	44.23	9	44.24	9	44.25	9		
44.26	9	44.27	9	44.28	9	44.29	9	44.30	9		
44.31	9										
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas						0,7				
Remo%	Remonto išlaidų procentas						2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas						2				
Užim%	Užimtumo procentas						70				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas						0,86				

Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:44.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- 17.3** Verčių zonos numeris

RENGĖJAS:

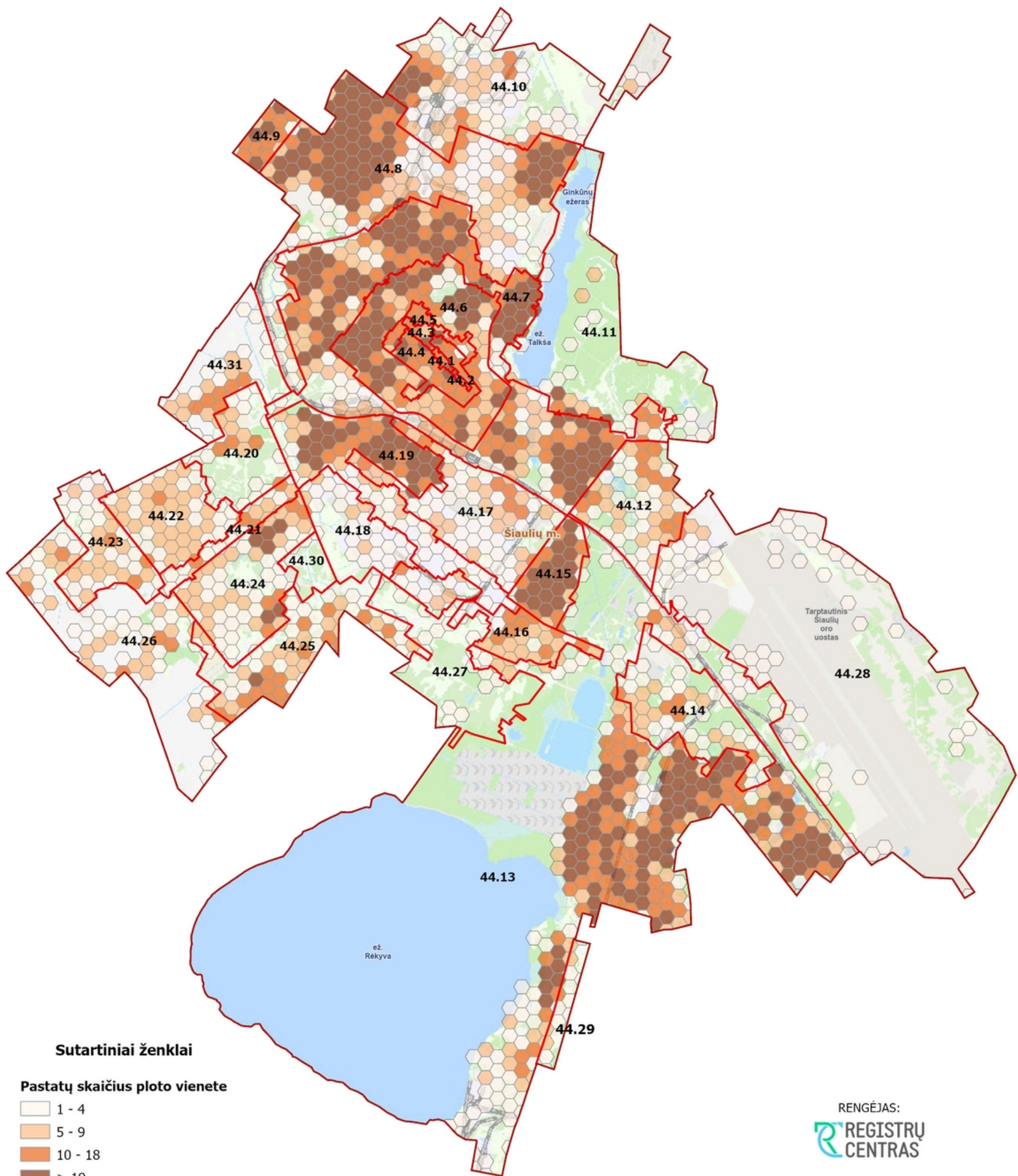
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Šiaulių miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

M 1:44.000



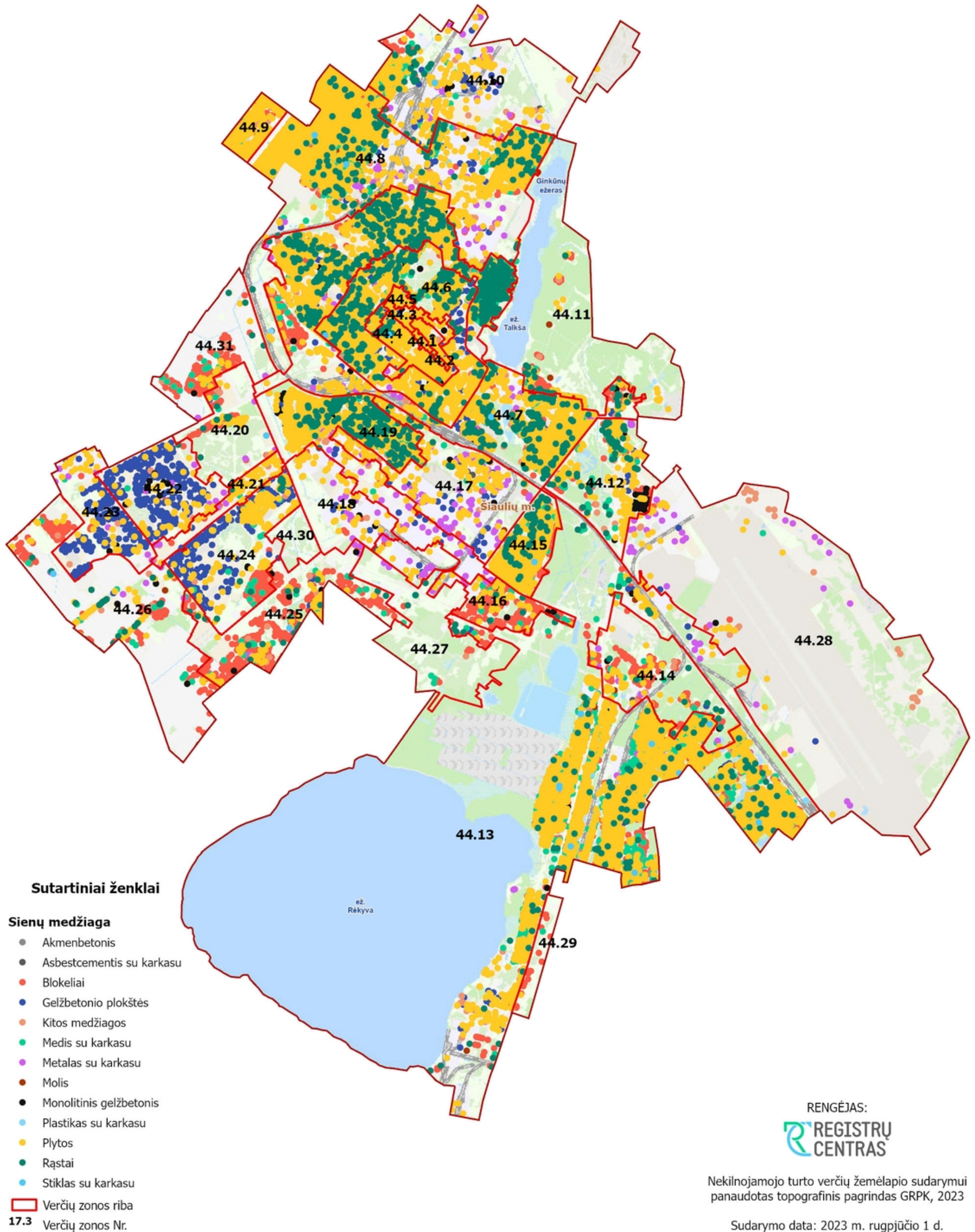
RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatų išsidėstymo Šiaulių miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:45 000



RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos
6 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU
VISUOMENE ATASKAITA**

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 p., valstybės įmonė Registrų centras 2023 m. rugsėjo 18–29 d. pristatė Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2023 m. rugpjūčio 25 d. buvo paskelbta leidinyje „Etaplius“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:
Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Vienas interesantas vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vadovas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000426)

Vigita Nainienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-04 Nr. SVM-62 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-04 09:01
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-04 09:01
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-09-29 08:06 - 2025-09-28 08:06
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-04 09:03
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-04 09:03
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-05 14:36 - 2025-05-04 14:36
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20230929.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-04)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-04 nuorašą suformavo Vigita Nainienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU
SAVIVALDYBE ATASKAITA**

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 pap., valstybės įmonė Registrų centras 2023 m. rugsėjo 13 d. raštu Nr. S-33100 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Šiaulių miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Šiaulių miesto savivaldybė pastabų nepateikė.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vadovas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000426)

Vigita Nainienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-19 Nr. SVM-150 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 11:51
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 11:52
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-09-29 08:06 - 2025-09-28 08:06
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 13:17
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 13:17
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-05 14:36 - 2025-05-04 14:36
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20231004.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-19)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-19 nuorašą suformavo Vigita Nainienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-