



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

TELŠIŲ MIESTO IR PRIEMIESTINIŲ TERITORIJŲ, GYVENAMŲJŲ NAMŲ SU ŽEME IR PATALPŲ (BUTŲ) VIDUTINIŲ KAINŲ NUSTATYMO ATASKAITA

Vidutinių kainų nustatymo data:	2019-08-01
Nekilnojamojo turto analizės tikslas:	Atlikti gyvenamosios paskirties namų iki 300 kv. m. ir gyvenamųjų patalpų, (butų) nuo 70 iki 100 kv. m, su visais komunaliniais patogumais, kurių nusidėvėjimas yra ne daugiau kaip 60 proc., esančių Telšių mieste ir Telšių miesto priemiestinėse teritorijose (iki 8 km., nuo Telšių m), rinkos analizę.
Užsakovas:	Telšių rajono savivaldybės administracija, į. k. 180878299 (Žemaitės g. 14, LT-87133 Telšiai)
Vykdanti įmonė:	valstybės įmonė Registrų centras į. k. 124110246 Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius). Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašo pažymėjimo numeris 000133 (2012-08-01).
Nekilnojamojo turto vidutinių kainų analizę parengė:	Julijus Ukanis, (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000191)

Mažeikiai, 2019 m.

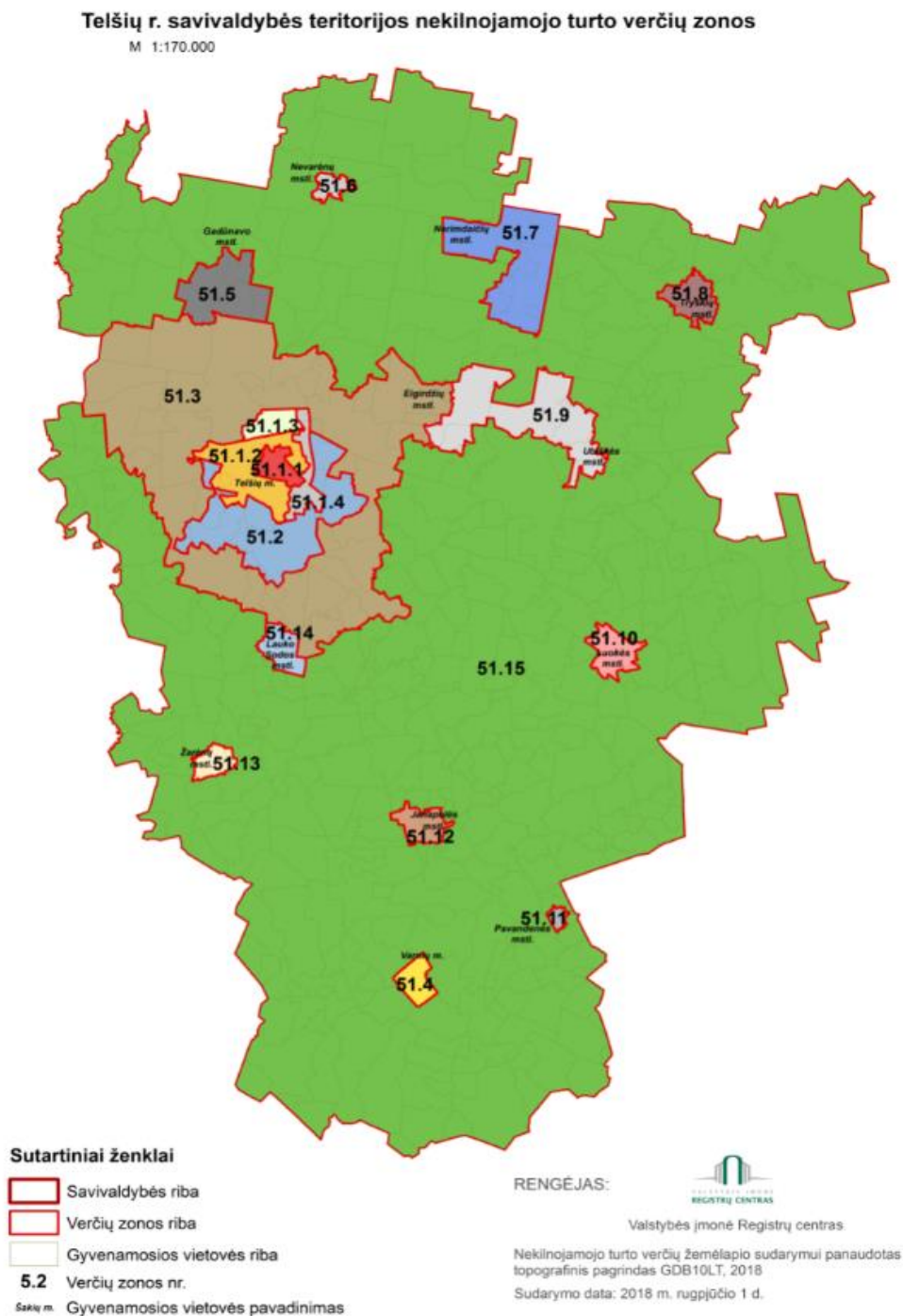
Ataskaitoje yra 15 lapų pagrindinio teksto ir 0 lapų priedų, iš viso 15 lapų. Skelbti, dauginti ar kitaip panaudoti ataskaitos duomenis galima tik gavus užsakovo sutikimą.

Turinys

1. TELŠIŲ R. SAV. VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIS	3
2. TELŠIŲ R. SAV. VERČIŲ ZONŲ APRAŠYMAS.....	4
3. STATISTINĖ GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (BUTŲ) RINKOS DUOMENŲ ANALIZĖ TELŠIŲ MIESTO, RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMUOSE	5
3.1 Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose gyvenamųjų patalpų (butų) pirkimo-pardavimo pradinį duomenų kainų analizė.....	5
3.2 Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose gyvenamųjų patalpų (butų) pirkimo-pardavimo laiko pataisos duomenų kainų analizė	7
4. TELŠIŲ MIESTO, RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMUOSE GYVENAMŲJŲ PATALPŲ (BUTŲ) NEKILNOJAMOJO TURTO ENERGETINIS NAUDINGUMAS	8
5. TELŠIŲ MIESTO IR RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMUOSE GYVENAMŲJŲ PATALPŲ (BUTŲ) SIENŲ MEDŽIAGŲ, PLOTO IR KVADRATINIO METRO KAINOS ANALIZĖ	8
6. IŠVADA 1.	9
7. STATISTINĖ GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (NAMŲ*) RINKOS DUOMENŲ ANALIZĖ TELŠIŲ MIESTO IR RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMUOSE VERČIŲ ZONOSE	9
7.1 Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimų gyvenamosios paskirties (namų) pirkimo-pardavimo laiko pataisos duomenų kainų analizė	10
8. TELŠIŲ MIESTO, RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ SANDORIŲ ANALIZĖ PAGAL GYVENAMŲJŲ NAMŲ SIENŲ MEDŽIAGĄ	11
9. TELŠIŲ MIESTO, RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ENERGETINIO NAUDINGUMO STATISTIKA	12
10. TELŠIŲ MIESTO, RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ SANDORIŲ ANALIZĖ PAGAL KAMBARIŲ SKAIČIŲ GYVENAMAJAME NAME.....	13
11. TELŠIŲ MIESTO, RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ SANDORIŲ ANALIZĖ PAGAL ĮSIGYTO ŽEMĖS SKLYPO PLOTĄ.....	13
12. IŠVADA 2.....	13
13. STATISTINĖ KITOS PASKIRTIES, GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ NAUDOJIMO BŪDO, ŽEMĖS SKLYPŲ RINKOS DUOMENŲ ANALIZĖ TELŠIŲ MIESTO IR RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMUOSE VERČIŲ ZONOSE.....	14
14. TELŠIŲ MIESTO, RAINIŲ, RYŠKĖNŲ IR DEGAIČIŲ KAIMŲ, KITOS PASKIRTIES, GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ NAUDOJIMO BŪDO, ŽEMĖS SKLYPŲ PIRKIMO-PARDAVIMO LAIKO PATAISOS DUOMENŲ KAINŲ ANALIZĖ	14
15. IŠVADA 3.....	15

1. Telšių r. sav. verčių zonų žemėlapis

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis – Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis, turintis nekilnojamojo turto verčių zonų sluoksnį ir kitus rodiklius (nuorodas), pagal kuriuos apskaičiuojama nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.¹ Teritorijos zonavimu įvertinama vietos įtaka. Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje suformuojamos verčių zonos. Zonų ribos atitinka 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.



1 pav. Telšių r. sav. verčių zonų žemėlapis

¹ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės. Žin. 2005, Nr. 117-4234, Žin. 2011, Nr. 28-1321 (2011-03-05)

2. Telšių r. sav. verčių zonų aprašymas

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.²



2 pav. Telšių miestų verčių zonų žemėlapis

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

Telšių rajono savivaldybėje sudarytos 18 verčių zonos, iš kurių savivaldybės centre – 4, likusioje savivaldybės teritorijoje – 14. Analizuojamos yra Telšių miesto zonos 51.1.1 ir 51.1.2, Ryškėnų ir Rainių kaimai esantys 51.2 zonoje bei Degaičių kaimas esantis 51.3 zonoje. Toliau pateiktas zonų aprašymas.

51.1.1 zona, centrinė Telšių miesto dalis iš pietų pusės apribota Masčio ežeru, išskirta į atskirą zoną. Joje aukštą žemės vertę nulėmė istoriškai suformuotas miesto centras, ant kalvos esantis senamiestis su gražiu vaizdu į Masčio ežerą, kuriame yra pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, bažnyčios, „Alkos“ muziejus, kultūros ir kiti socialiniai objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Centro zona nėra didelė, todėl šioje teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų rinkos kaina – didžiausia, ypač komercinės paskirties objektų – kaip žemės, taip ir statinių. Šioje teritorijoje beveik nėra laisvų žemės sklypų, visa žemė užstatyta, įvykusių žemės sandorių nedaug, kainų lygis čia yra didžiausias lyginant su gretimų teritorijų kainų lygiu, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.1.2 zonai priskirta visa likusi Telšių miesto teritorija, kuri nepriskirta centrinei, rytinei ir pramoninei zonoms ir yra išsidėsčiusi aplinkui centrinę miesto zoną bei dalinai įsiterpusi tarp pramoninės ir centrinės zonų. Tai miesto teritorija, apimanti individualių namų rajonus, miesto geležinkelio ir autobusų stotis, kapines, daugumą švietimo įstaigų, taip pat daugiabučių namų mikrorajonus bei sodininkų bendrijas, esančias miesto teritorijoje. Dauguma šių pastatų yra pastatyti 1960 – 1980 metais, tačiau individualių gyvenamųjų namų rajonuose yra nemažai naujai statytų arba rekonstruotų pastatų. Pramonės objektų šioje zonoje beveik nėra, daugiausia

² Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės. Žin. 2005, Nr. 117-4234, Žin. 2011, Nr. 28-1321 (2011-03-05)

tik smulkiai komercinei veiklai skirti objektai. Šioje teritorijoje nėra daug laisvų žemės sklypų, visa žemė užstatyta, įvykusių žemės sandorių šioje vietoje taip pat nėra labai daug, tačiau daugiau nei kitose miesto teritorijose (daugiausia namų valdų žemės sandorių). Čia nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis negu centrinėje miesto dalyje (zonoje 51.1.1), tačiau didesnis negu 51.1.3 ir 51.1.4 zonose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.2 zona apima Berkinėnų k., Purplių k., Ryškėnų k., Siraičių k., Želvaičių k., Judrėnų k., Rainių k., Paežerės k., Dimaičių k., kurie yra prie pat (natūroje nematyti aiškos ribos) Telšių miesto pietvakarinės ribos ir ribojasi su zonomis 51.1.2 ir 51.3. Didžioji šios teritorijos dalis yra gražioje, vaizdingose vietose, patogus susisiektis su Telšių miestu. Tai patraukli ir rinkoje paklausi priemiesčio teritorija, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties ir kitos paskirties – namų valdai – žemės sklypai. Šie kaimai priskirti atskirai zonai, todėl, kad nekilnojamojo turto kainos (žemės ūkio, sodininkų bendrijų ir pramonės bei sandėliavimo paskirties žemės) juose yra artimos Telšių miesto kainoms ir aukštesnės negu kituose gretimuose kaimuose. Taip pat ši teritorija ateityje turi tendenciją plėstis, nes yra nemažai privačių neužstatytų žemės sklypų, patogus susisiektis su miestu, miesto vandentiekio, kanalizacijos ir gamtinių dujų (Ryškėnų kaime) komunikacijos, galimybės ateityje patogiai vystyti įvairią ūkinę – gamybinę ir smulkia komercinę veiklą, nes Telšių mieste laisvų žemės sklypų yra nedaug. Nekilnojamojo turto kainų lygis šioje teritorijoje didesnis negu kituose rajono miesteliuose ir kaimuose, tačiau mažesnis nei Telšių miesto zonose 51.1.2, 51.1.3 ir 51.1.4 todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

51.3 zona apima Anulyno k., Birikų k., Buožėnų k., Degaičių k., Degenių k., Džiuginėnų k., Eigirdžių mstl., Galaičių k., Gaudikaičių k., Gintalų k., Kalnėnų k., Kumpikų k., Pagermančio k., Paragų k., Rubežaičių k., Skurvydiškės k., Stulpinų k., Šašaičių k., Užgirių k., Vigantiškių k., Vabalių k., Plepų k., Viešvėnų I k., Viešvėnų II k., Getautės k., Liūnų k., Galkančių k., Mileikių k., Smiltinių k., Muitančių., Sakalų II k., kurie yra išsidėstę aplinkui Telšių miestą. Šiuose kaimuose išsidėsčiusios Telšių mieste dirbančių žmonių namų valdos bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Tai priemiesčio teritorija, rinkoje turinti didėjančią nekilnojamojo turto paklausą, kurią lemia patogus susisiektis su miestu, miesto vandentiekio, kanalizacijos ir gamtinių dujų (Degaičių, Rainių kaimuose) komunikacijos, galimybės ateityje patogiai vystyti įvairią ūkinę – gamybinę ir smulkia komercinę veiklą, nes Telšių miesto zonose laisvų žemės sklypų yra nedaug. Šioje teritorijoje nekilnojamojo (namų valdų, sodininkų bendrijų, komercinės bei pramonės paskirties žemės) turto kainos yra didesnės negu kituose rajono miesteliuose ir kaimuose, tačiau mažesnis nei Telšių miesto ir priemiesčio zonose 51.1.2, 51.1.3, 51.1.4, 51.2, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

3. Statistinė gyvenamosios paskirties (butų) rinkos duomenų analizė Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose

Butų kainų duomenų analizė buvo atlikta, atsižvelgiant į Telšių rajono savivaldybės administracijos pateiktą užduotį nustatyti vidutinę gyvenamosios paskirties butų su visais komunaliniais patogumais, kurių nusidėvėjimas yra ne daugiau kaip 60 proc., esančių Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose, plytų mūro ir gelžbetonio plokščių daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose.

Analizuoti butai pagal šiuos kriterijus:

- buto plotas nuo 70 iki 100 kv.m;
- nusidėvėjimas yra ne daugiau kaip 60 proc;
- šildymas – vietinis centrinis ir centrinis šildymas;
- nuotekų šalinimas – vietinis nuotakų šalinimas ir komunalinis nuotakų šalinimas.

Skaičiuojamos 1 kv. m butų kainų vidutinės vertės šiose verčių zonose 51.1.1, 51.1.2, 51.2 ir 51.3.

3.1 Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose gyvenamųjų patalpų (butų) pirkimo-pardavimo pradinių duomenų kainų analizė

1 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

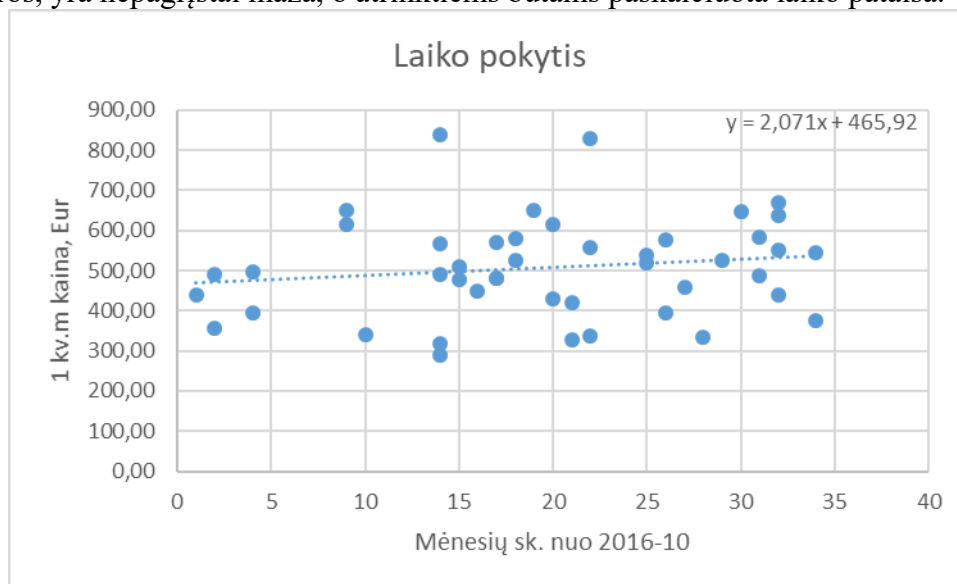
Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	11	11	355	748	560	119
51.1.2	41	41	133	838	476	155
51.2	4	4	255	552	370	132
51.3	1	1	340	340	340	

2 lentelė. Pardavimo kainų vidurkiai

Mėn. skirtumas	Metai	Mėnuo	Objektų skaičius	Vnt. kainos vidurkis Eur/m2
1	2016	10	1	376
2	2016	11	2	595
4	2017	01	3	461
5	2017	02	1	340
6	2017	03	1	283
8	2017	05	1	286
9	2017	06	2	369
11	2017	08	2	454
14	2017	11	5	408
15	2017	12	3	524
16	2018	01	2	464
17	2018	02	3	421
18	2018	03	3	436
19	2018	04	1	579
20	2018	05	2	587
21	2018	06	2	426
22	2018	07	3	571
24	2018	09	1	616
25	2018	10	2	428
26	2018	11	2	467
27	2018	12	1	748
28	2019	01	1	575
29	2019	02	1	333
30	2019	03	1	525
31	2019	04	2	553
32	2019	05	5	488
34	2019	07	4	611

3.2 Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose gyvenamųjų patalpų (butų) pirkimo-pardavimo laiko pataisos duomenų kainų analizė

Atlikus sandorių analizę buvo atsisakyta sandorių, kurių 1 kv.m kaina neatitinka rinkos konjunktūros, yra nepagrįstai maža, o atrinktiems butams paskaičiuota laiko pataisa.



3 pav. Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose gyvenamųjų patalpų (butų) kainos pokytis per 36 mėn.

Analizuojant kainų kitimo laiko atžvilgiu grafiką 5 pav., matomas kainų augimas, kuris paaiškinamas investicijomis į savivaldybę (naujų darbo vietų kūrimas ir pan.), 36 mėn. kainų pokytis laiko atžvilgiu 13,68% (nuo 468 Eur/kv. m iki 532 Eur/kv. m).

3 lentelė. Laiko pataisos skaičiavimui naudotų duomenų statistiniai rodikliai

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	9	355	649	526	100	524
51.1.2	33	290	838	509	130	496
51.2	2	376	552	464	124	464
51.3	1	340	340	340		340

Pritaikius laiko pataisą $y=2,071 \cdot x + 465,92$ kiekvienam sandoriui ir atlikus skaičiavimus gaunama sandorių statistiniai rodikliai po laiko pataisos.

4 lentelė. Po laiko pataisos skaičiavimui naudotų duomenų statistiniai rodikliai

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	9	402	713	550	107	554
51.1.2	33	312	901	536	135	533
Viso Telšių mieste	42	312	901	543	20	544
51.2	2	373	552	463	127	463
51.3	1	372	372	372		372

Viso Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose	3	372	552	418		418
--	----------	------------	------------	------------	--	------------

4. Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose gyvenamųjų patalpų (butų) nekilnojamojo turto energetinis naudingumas

5 lentelė. Įvykusių sandorių per 2016-2019*m. gyv. paskirties pastatų energetinių klasių duomenys

Zonos numeris	Verčių zonose įvykusių sandorių per 2016-2019* m. gyv. paskirties pastatų energetinė klasė, sk.							Viso objektų
	B	C	D	E	F	G	Nežinoma	
51.1.1	0	1	0	3	0	0	5	9
51.1.2	0	2	1	1	0	0	29	33
51.2	0	1	0	1	0	0	0	2
51.3	0	0	0	0	0	0	1	1

6 lentelė. Įvykusių sandorių per 2016-2019*m. gyv. paskirties patalpų energetinių klasių duomenys

Zonos numeris	Verčių zonose įvykusių sandorių per 2016-2019* m. gyv. paskirties patalpų energetinė klasė, sk.							Viso objektų
	B	C	D	E	F	G	Nežinoma	
51.1.1						6	3	9
51.1.2						27	6	33
51.2							2	2
51.3						1		1

5. Telšių miesto ir Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose gyvenamųjų patalpų (butų) sienų medžiagų, ploto ir kvadratinio metro kainos analizė

7 lentelė. Gyvenamųjų patalpų (butų) sienų medžiagų, ploto ir kvadratinio metro kainos analizė

Sienų medžiaga	Buto plotas, kv.m			Buto 1 kv.m kaina, Eur		
	Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis

* 2016 sandoriai įvykę nuo rugsėjo mėnesio ir 2019 metais sandoriai, įvykę m. sausio–liepos mėnesiais.

* 2016 sandoriai įvykę nuo rugsėjo mėnesio ir 2019 metais sandoriai, įvykę m. sausio–liepos mėnesiais.

Gelžbetonio blocai	71	86	78	402	684	515
Plytos	70	91	76	312	901	537

6. IŠVADA 1. Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūros sąlygas Telšių miesto ir Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose, nustatyta vidutinė gyvenamosios paskirties 70-80 kv.m butų su komunaliniais patogumais, kurių nusidėvėjimas yra ne daugiau kaip 60 proc., 1 kv. m kaina, 2019 m. rugpjūčio 1 dienai, yra:

Teritorija	Nustatyta vidutinė kaina, Eur už 1 kv.m
Telšių mieste	543
Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose	418

7. Statistinė gyvenamosios paskirties (namų*) rinkos duomenų analizė Telšių miesto ir Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose verčių zonose

Gyvenamųjų (1 buto pastatų) namų paskirties nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo kainų analizė buvo atlikta įvykusius sandorius analizuojant pagal plotą nuo 100 iki 300 kv. m, nusidėvėjimas yra ne daugiau kaip 60 proc., energetinio naudingumo klasę, kambarių skaičių ir sienų medžiagas – atskiroms grupėms nustatant vidutines 1 kv. m kainas, taip pat visos valdos vertes.

8 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal sandorio sumą, Eur

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	9	13000	150000	53611	40594	48000
51.1.2	80	9100	145000	52034	32043	45000
51.2	10	27000	100000	55629	25235	48310
51.3	8	21055	80000	56757	18093	58000

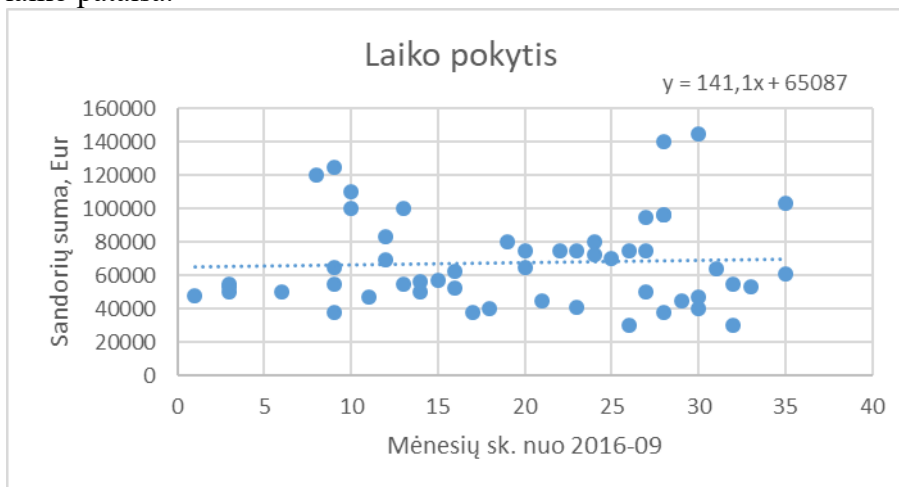
9 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirstytą 1 kv.m kainą, Eur

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	9	133	526	249	114	223
51.1.2	80	74	636	289	130	271
51.2	10	100	358	203	79	187
51.3	8	74	411	261	110	250

* Gyvenamosios paskirties (namų) sąvoka čia ir toliau tekste apima namų valdų turтинį kompleksą, kurį sudaro žemės sklypas, gyvenamas namas ir ūkio pastatai su kiemo statiniais.

7.1 Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimų gyvenamosios paskirties (namų) pirkimo-pardavimo laiko pataisos duomenų kainų analizė

Atlikus sandorių analizę buvo atsisakyta sandorių, kurių kaina neatitinka rinkos konjunktūros, yra nepagrįstai maža, o atrinktiems gyvenamosios paskirties (namų) objektams paskaičiuota laiko pataisa.



4 pav. Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimų gyvenamosios paskirties (namų) kainos pokytis nuo 2016-09-2019-08 mėn.

Nuo 2016-09-01 iki 2019-08-01 kainų pokytis laiko atžvilgiu yra 7,35%

10 lentelė. Laiko pataisos skaičiavimui naudotų duomenų statistiniai rodikliai

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas sandorio sumos	Maksimumas sandorio sumos	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	2	62500	70000	66250	5303	66250
51.1.2	40	30000	145000	69128	29263	56500
51.2	7	30000	100000	62556	27011	55000
51.3	4	55000	80000	65000	10677	62500

Pritaikius laiko pataisą $y=141,1 \cdot x+65087$ kiekvienam sandoriui ir atlikus skaičiavimus gaunama sandorių statistiniai rodikliai po laiko pataisos.

11 lentelė. Po laiko pataisos skaičiavimui naudotų duomenų statistiniai rodikliai

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas sandorio sumos	Maksimumas sandorio sumos	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	2	64988	71439	68214	4562	68214
51.1.2	40	30182	146476	71399	30004	59092
Viso Telšių mieste	42	30182	146476	69807	2253	69807
51.2	7	30554	105305	64669	28285	55334
51.3	4	58041	82665	66556	11061	62760
Viso Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose	11	30554	105305	65613	1334	65613

12 lentelė. Po laiko pataisos skaičiavimui naudotų duomenų kainos 1 kv.m statistiniai rodikliai

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas sandorio sumos	Maksimumas sandorio sumos	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	2	262	307	285	31	285
51.1.2	40	145	703	376	141	342
Viso Telšių mieste	42	145	703	330	64	330
51.2	7	155	394	290	82	305
51.3	4	226	480	331	108	310
Viso Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose	11	155	480	311	29	311

8. Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimų gyvenamųjų namų sandorių analizė pagal gyvenamųjų namų sienų medžiagą

13 ir 14 lentelėse pateikiamas Telšių mieste, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose parduotų gyvenamųjų (1 buto pastatų) namų paskirties nekilnojamojo turto objektų pasiskirstymas pagal namo sienų medžiagas.

13 lentelė. Statistiniai gyvenamųjų namų rinkos rodikliai pagal sienų medžiagą pagal sandorio sumą, Eur

	Gyvenamo namo plotas kv.m			Gyvenamo namo sandorio suma, Eur		
Sienų medžiaga	Min	Max	Vidurkis	Min	Max	Vidurkis
Blokeliai	151	247	192	40407	146476	100131
Gelžbetonio plokštės	145	172	158	51530	82665	67098
Plytos	124	285	206	30182	126904	64263
Medis*	154	154	154	27784	77017	77017

*Medžio sienų medžiaga apima karkasinius namus ir rąstų.

14 lentelė. Statistiniai gyvenamųjų namų rinkos rodikliai pagal sienų medžiagą pagal vieno kvadratinio metro kainą, Eur

	Gyvenamo namo plotas kv.m			Gyvenamo namo paskirstyta 1 kv.m kaina, Eur		
Sienų medžiaga	Min	Max	Vidurkis	Min	Max	Vidurkis
Blokeliai	151	247	192	257	703	533
Gelžbetonio plokštės	145	172	158	226	228	227
Plytos	124	285	206	145	603	320
Medis*	154	154	154	502	502	502

*Medžio sienų medžiaga apima karkasinius namus ir rąstų.

15 lentelėje pateikti gyvenamųjų namų sandorių vidurkiai pagal zonas ir sienų medžiagas.

15 lentelė. Statistiniai gyvenamųjų namų sandorių sumų vidurkiai pagal sienų medžiagą zonose, Eur

Sienų medžiaga	Blokeliai	Gelžbetonio plokštės	Plytos	Medis *	Vidurkis
51.1.1			68214		68214
51.1.2	100131	51530	64212	77017	73223
51.2			64669		64669
51.3		82665	61187		71926

16 lentelėje pateikti gyvenamųjų namų 1 kv.m vidurkiai pagal zonas ir sienų medžiagas.

16 lentelė. Statistiniai gyvenamųjų namų 1 kv.m vidurkiai pagal sienų medžiagą zonose, Eur

Sienų medžiaga	Blokeliai	Gelžbetonio plokštės	Plytos	Medis *	Vidurkis
51.1.1			285		285
51.1.2	522	356	333	502	428
51.2			290		290
51.3		480	282		381

9. Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimų gyvenamųjų namų energetinio naudingumo statistika

17 lentelėje pateikiamas Telšių mieste, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose parduotų gyvenamųjų namų sandorio suma, pagal energetines klases.

17 lentelė. Parduotų gyvenamųjų namų sandorių pasiskirstymas pagal energetinio naudingumo klases

Zonos numeris	Parduotų gyvenamųjų namų paskirties objektų energetinė klasė verčių zonoje, Eur							Vidurkis
	A	B	C	D	E	F	Nežinoma	
51.1.1					64988	71439		68214
51.1.2		120316	109445	84182	58297	52472	57722	80406
51.2				100931	73056	41477	53337	67200
51.3					70353	62760		66556

18 lentelėje pateikiamas Telšių mieste, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose įvykusių gyvenamųjų namų paskirties nekilnojamojo turto objektų sandorių 1 kv.m kainos pasiskirstymas pagal energetinio naudingumo klases.

18 lentelė. Gyvenamųjų namų sandorių 1 kv.m kainos, pasiskirstymas pagal energetinio naudingumo klases

Zonos numeris	Parduotų gyvenamųjų namų paskirties objektų energetinė klasė verčių zonoje, Eur							Vidurkis
	A	B	C	D	E	F	Nežinoma	
51.1.1					262	307		285
51.1.2		559	557	384	326	311	364	417
51.2				378	263	229	324	299
51.3					353	310		331

10. Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimų gyvenamųjų namų sandorių analizė pagal kambarių skaičių gyvenamajame name

19 ir 20 lentelėse pateikiamas Telšių mieste, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose Nekilnojamojo turto registre įregistruotų gyvenamųjų (1 buto pastatų) namų paskirties nekilnojamojo turto objektų sandorių sumų vidurkiai pagal kambarių skaičių.

19 lentelė. Gyvenamųjų namų sandorių sumų vidurkiai pagal kambarių skaičių

	Kambarių skaičius				
Zonos numeris	3	4	5	6	7
51.1.1	64988		71439		
51.1.2	77924	81462	65309	69916	78142
51.2		73056	71937	45940	
51.3	61280	82665	61000		

20 lentelėje pateikti gyvenamųjų namų 1 kv.m vidurkiai pagal zonas ir kambarių skaičių name.

20 lentelė. Gyvenamųjų namų 1 kv.m vidurkiai pagal zonas ir kambarių skaičių name

	Kambarių skaičius				
Zonos numeris	3	4	5	6	7
51.1.1	262		307		
51.1.2	471	397	361	370	356
51.2		263	304	276	
51.3	279	480	287		

11. Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimų gyvenamųjų namų sandorių analizė pagal įsigyto žemės sklypo plotą

21 lentelė. Žemės sklypų plotų ir sandorių kainų analizė pagal zonas

	Įsigyto žemės sklypo ploto analizė, hektarais			Sandorio suma, Eur		
Zonos numeris	Minimumas	Maksimumas	Vidurkis	Minimumas	Maksimumas	Vidurkis
51.1.1	0,0607	0,1379	0,0993	64988	71439	68214
51.1.2	0,0563	0,1879	0,0878	30182	146476	71399
51.2	0,0736	0,4150	0,2602	30554	105305	64669
51.3	0,2638	0,7450	0,4993	58041	82665	66556

Gyvenamųjų namų pardavimai duomenų bazėje yra pateikiami kartu su parduotu žemės sklypu ir buvo analizuojami parengtoje ataskaitoje kartu.

12. IŠVADA 2. Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūros sąlygas Telšių miesto ir Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose, nustatyta vidutinė paskirstyta 1 kv m gyvenamųjų namų kaina, 2019 m. rugpjūčio 1 dienai, yra:

Teritorija	Nustatyta vidutinė gyvenamųjų namų 1 kv m kaina,
------------	--

	Eur
Telšių mieste	330
Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose	311

13. Statistinė kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdo, žemės sklypų rinkos duomenų analizė Telšių miesto ir Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose verčių zonose

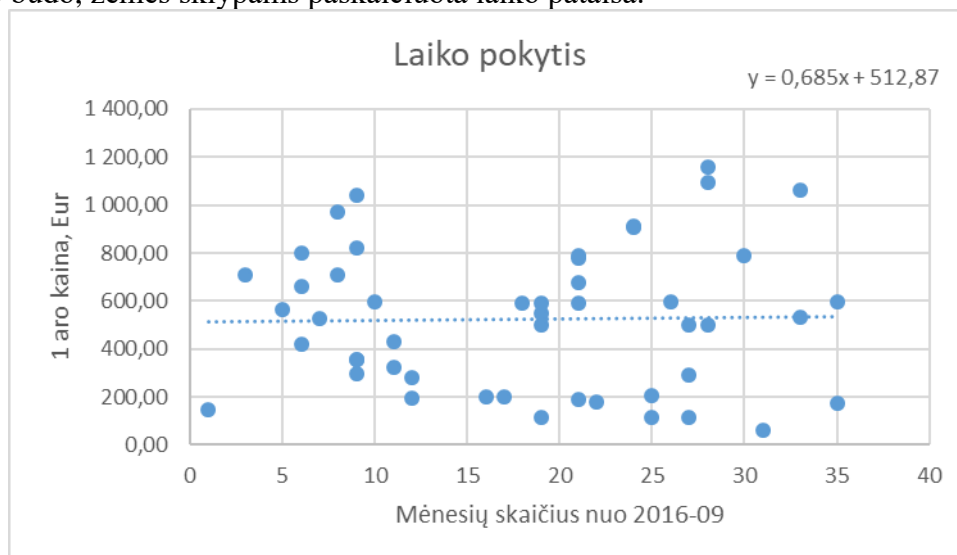
Savivaldybės pageidavimu atlikta kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdo, žemės sklypų pirkimo – pardavimo 1 aro kainų analizė, analizuojant įsigytus neužstatytus sklypus.

22 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal sandorio sumą, Eur

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	3	778	906	825	70	791
51.1.2	40	115	2841	711	502	593
51.2	9	36	324	153	96	188
51.3	3	144	432	285	144	278

14. Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimų, kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdo, žemės sklypų pirkimo-pardavimo laiko pataisos duomenų kainų analizė

Atlikus sandorių analizę buvo atsisakyta sandorių, kurių kaina neatitinka rinkos konjunktūros, yra nepagrįstai maža, o atrinktiems kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdo, žemės sklypams paskaičiuota laiko pataisa.



5 pav. Telšių miesto, Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimų kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypų 1 aro kainos pokytis nuo 2016-09-2019-08 mėn.

Nuo 2016-09-01 iki 2019-08-01 kainų pokytis laiko atžvilgiu yra 4,53%

23 lentelė. Laiko pataisos skaičiavimui naudotų duomenų statistiniai rodikliai

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas sandorio sumos	Maksimumas sandorio sumos	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	3	778	906	825	70	791
51.1.2	36	115	1159	587	279	590
51.2	7	59	324	185	83	197
51.3	3	144	432	285	144	278

Pritaikius laiko pataisą $y=0,685 \cdot x + 512,87$ kiekvienam sandoriui ir atlikus skaičiavimus gaunama sandorių statistiniai rodikliai po laiko pataisos.

24 lentelė. Po laiko pataisos skaičiavimui naudotų duomenų statistiniai rodikliai

Zonos numeris	Sandorių skaičius	Minimumas sandorio sumos	Maksimumas sandorio sumos	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
51.1.1	3	792	919	839	70	805
51.1.2	36	116	1169	600	284	598
Viso Telšių mieste	38	116	1169	719	152	702
51.2	7	59	334	189	86	203
51.3	3	151	446	294	148	286
Viso Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose	10	59	446	242	44	245

15. IŠVADA 3. Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūros sąlygas Telšių miesto ir Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose, nustatyta vidutinė kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdo, žemės sklypų kaina, 2019 m. rugpjūčio 1 dienai, yra:

Teritorija	Nustatyta vidutinė kitos paskirties, gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdo, žemės sklypų kaina, Eur už 1 arą
Telšių mieste	719
Rainių, Ryškėnų ir Degaičių kaimuose	242

Turto vertintojas pažymi, kad ši ataskaita yra tik konsultacinio pobūdžio dokumentas, kuris nėra nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, rengiama pagal LR Turto ir verslo vertinimo įstatymo reikalavimus.

Turto matavimų, vertinimo ir sertifikavimo
skiriaus Šiaulių grupės vertintojas

Julijus Ukanis
(kval. paž. Nr. A 000191)