



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

**PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA**

Nr. NSVM-129 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Panevėžio miesto savivaldybė
Vertinimo data	2020-08-01
Ataskaitos surašymo data	2020-01-01–2020-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (jm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Martynas Bukelis Nijolė Bieliauskienė

Panevėžys, 2020 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	5
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	9
1.8. Nekilnojamoho turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	10
2.2. Gyventojų skaičius	11
2.3. Gyventojų migracija	12
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	12
2.5. Įmonių skaičius	13
2.6. Nedarbo lygis	14
2.7. Investicijos	14
2.8. Statybos leidimai	15
2.9. Statinių statistiniai duomenys	17
2.10. Nekilnojamoho turto rinkos statistiniai duomenys	20
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	22
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	22
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	24
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklos	25
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	29
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamajį metodą	29
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	29
4.3. Laiko pataisa	30
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	31
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas	31
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	32
4.5. Rinkos modeliavimas	34
4.6. Ekspertinis vertinimas	34
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra	34
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	36
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	36
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	37
5.2.1. Panevėžio miesto savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai	37
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	37
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	38
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	39
5.3. Vertinamo nekilnojamoho turto grynuų pajamų nustatymas	39
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	41
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	42
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	45
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	47
7.1. Nekilnojamoho turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	47
7.2. Nekilnojamoho turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimas	48

7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	48
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	49
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas.....	51
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	51
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	52
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	55
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	57
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	58
10. PRIEDAI	60
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuju metodu, 22 lapai	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 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, 6 lapai	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatyta 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 nedideliu kaštui ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, tokis vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma teisės aktuose pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių mokesčines ir vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. 1R-52 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 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 mokesčinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius metus:

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės 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 mokesčinės 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 mokesčinės vertės galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.).

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, šešioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas ketvirtajam nekilnojamojo turto (statinių) mokesčinių verčių galiojimo periodui, taip pat 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 skaičiuoti;
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 piniginės socialinės paramos nepasituriintiems 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, Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės 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 Nepasituriintių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės 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“, Nuompinigių 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 Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiente patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomas konkurso ir nuomas ne konkurso būdu organizavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomas“, įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąrašo patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. jsakymu 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. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 063562, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 063558, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 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 vertintojas ekspertas, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610);

Nijolė Bieliauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamomo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001443).

Nekilnojamomo 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, nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);

Antanas Tumelsonis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas metodininkas, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000149);

Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);

Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamomo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);

Daiwa Wolyniec, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

Rūta Aguarrab, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

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

Atliekant nekilnojamomo turto masinį vertinimą, panaudota Registrų centro ankstesniais metais atlikto nekilnojamomo turto masinio vertinimo patirtis. Informacija apie patvirtintas nekilnojamomo turto masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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
7.	Panevėžio 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
8.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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
14.	Panevėžio 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.	Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-656 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Panevėžio apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01

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**

2020 m. rugpjūčio 1 d.

▼ **1.7. Ataskaitos surašymo data**

2020 m. sausio 1 d.–2020 m. gruodžio 1 d.

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 papunkčiu, 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 pateikti vertinimo ataskaitos 6 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE 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.

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).



M 1:1500.000 © VĮ Registrų Centras, 2020.

2.1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Panėvėžys – penktas pagal dydį Lietuvos miestas, jis kūrės šiaurės Lietuvoje, Vidurio Lietuvos žemumoje. 2.1 pav. Panėvėžio miesto savivaldybės teritorija pažymėta pasvirais brūkšniais. Panėvėžys – augantis, besiplečiantis miestas, turintis įtakos regiono plėtrai. Miestas išsidėstęs patogioje geografinėje padėtyje, čia susikerta svarbiausios Lietuvos automagistralės, praeina tarptautinė Via Baltica magistralė, miestą kerta geležinkelis ir turizmo reikmėms naudojamas siaurasis geležinkelis. Via Baltica automagistralė jungia Panėvėžį su dvejomis Baltijos jūros regiono valstybių sostinėmis – Vilniumi (Lietuva) ir Ryga (Latvija). Nuo Panėvėžio miesto iki tarptautinio

¹ Adresų registro 2020 m. duomenys.

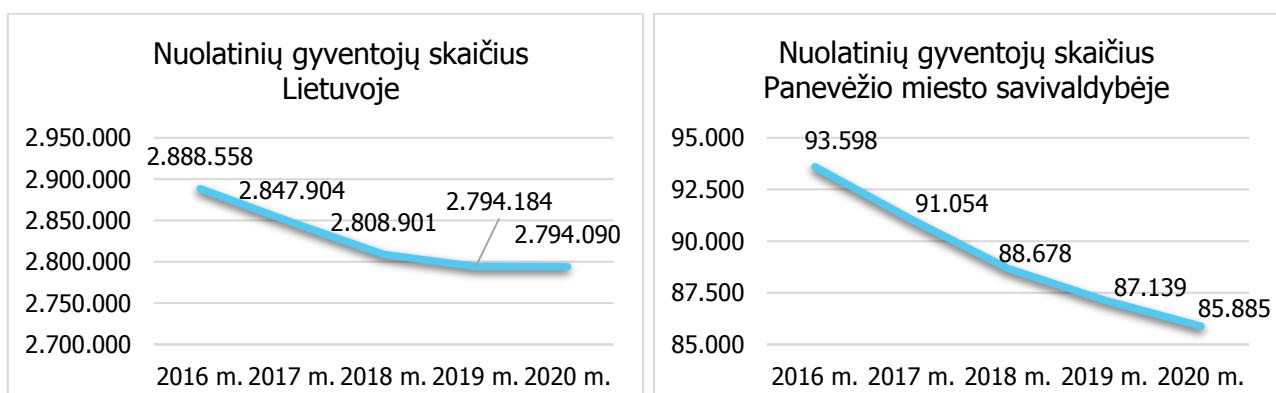
Baltijos jūros uosto Klaipėdoje – 240 km, o iki Rygos uosto – tik 150 km, iki artimiausio tarptautinio oro uosto Šiauliauose tik 80 km.²

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³ Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos plotas 5,0 tūkst. ha, t. y. 0,63 proc. Panevėžio apskrities teritorijos.⁴

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiamą neto tarptautinę migraciją – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiamą natūralią gyventojų kaitą – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁷

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, Panevėžio miesto savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 85 885 nuolatiniai gyventojai, tai yra 1 254 gyventojais (1,44 proc.) mažiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Panevėžio miesto savivaldybėje sumažėjo 7 713 gyventojų (8,24 proc.). 2020 m. pradžioje darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 59,8 proc. visų Panevėžio miesto savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis Panevėžio miesto savivaldybėje buvo 1717,7 žmonės viename kvadratiname kilometre.

² Panevėžio miesto plėtros 2014-2020 m. strateginis planas. *Panevėžio miesto savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-03]. Prieiga per internetą: <<https://www.panevezys.lt/lt/veikla/planavimo-dokumentai-1889/miesto-pletros-strateginis-planas.html>>.

³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁴ Teritorija (žemės plotas) metų pradžioje. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-03]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analyze?portletFormName=visualization&hash=5ccd20b4-6f90-493a-83d5-7d9f06cc2dfa>>.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁶ *Ibid.*

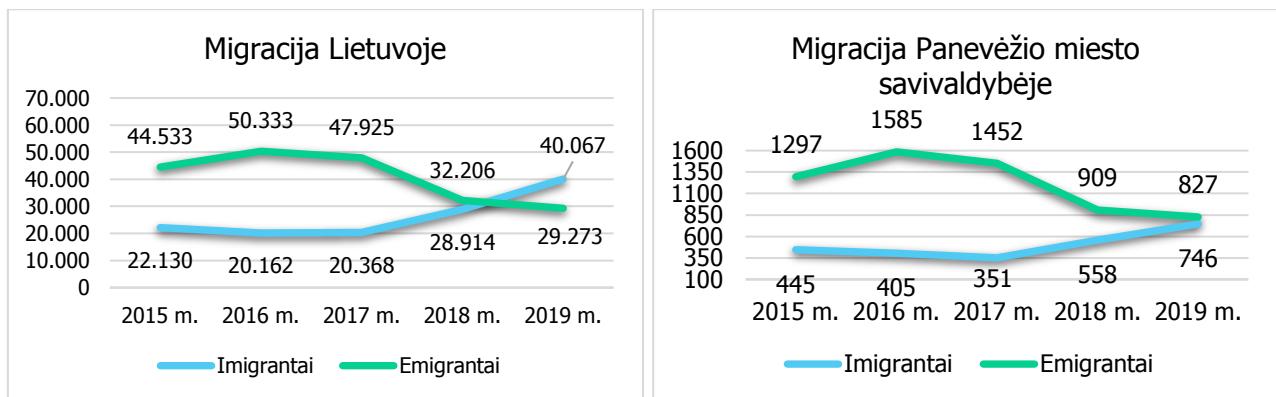
⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

▼ 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus.

Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija¹⁰

Panėvėžio miesto savivaldybėje, migracijos saldo 2015–2018 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2019 m. neto tarptautinė migracija buvo neigama – 81 žmogumi daugiau emigravo negu imigravo.

▼ 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartą augimą.¹¹ Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹², Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2019 m. augo 3,9 proc. Lietuvos ekonomikos augimą labiausiai skatino namų ūkių vartojimas ir investicijos. Didelis atlyginimų kilimas ir nedidelis infliacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.¹³

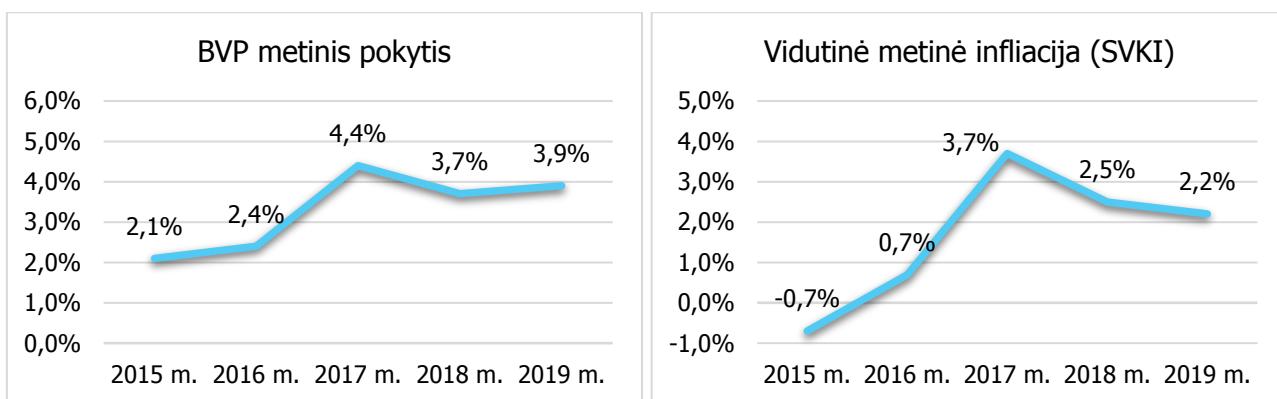
⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹³ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

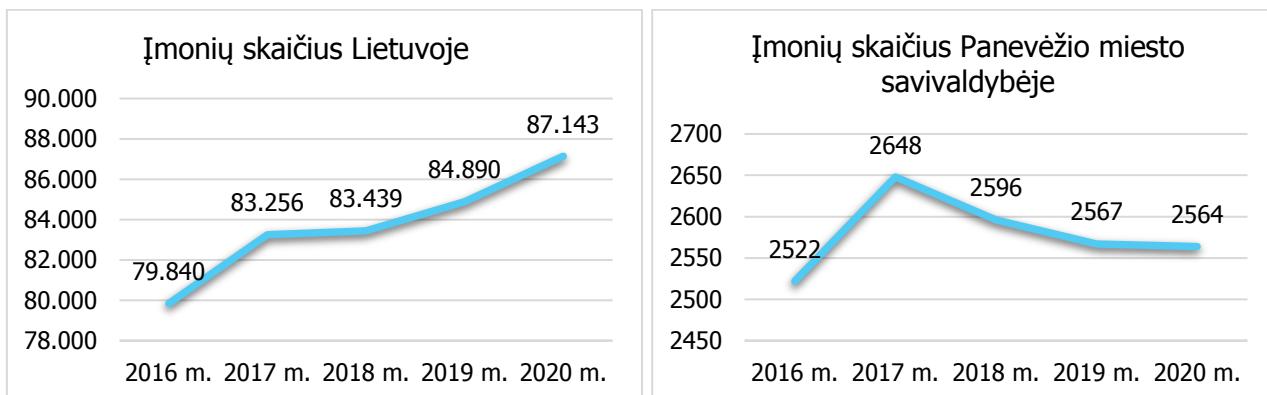


2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹⁴

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiąją dalį infliacijos praėjusiais metais lémė stabiliu vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos. Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilio sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.¹⁵

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, Lietuvoje 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du tretędaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisiinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁷

Įmonių skaičius Panevėžio miesto savivaldybėje 2017–2020 m. mažėja. 2020 m. pradžioje buvo įregistruota 2 564 įmonių (3 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 28 781 darbuotojas.

¹⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁵ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

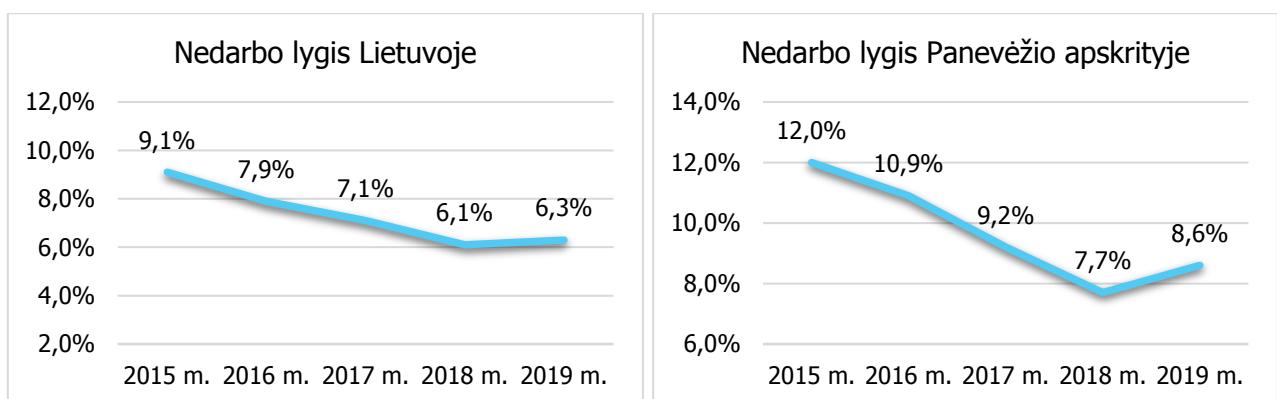
¹⁷ Ibid.

Panėvėžio miesto savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (81,1 proc.) ir mažos įmonės (15,0 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 3,9 proc., bet jose dirba 52,5 proc. visų miesto įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁸, Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniai punktais – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.¹⁹



2.6 pav. Nedarbo lygis²⁰

Panėvėžio apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis²¹, nedarbo lygis Panėvėžio apskrityje per metus padidėjo 0,9 procentinio punkto nuo 7,7 proc. 2018 m. iki 8,6 proc. 2019 m. Panėvėžio miesto savivaldybėje 2019 m. vidutinis registruotų bedarbių skaičius buvo 3,846 tūkst., tai sudarė 7,3 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Panėvėžio apskrityje šis rodiklis siekia 9,1 proc.).

2019 m. Panėvėžio apskrityje buvo 90,2 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (56,1 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 26,6 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 9,3 proc., statyboje – 8,0 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²², tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2019 m. pabaigoje buvo 6 502 Eur arba 6,7 proc. didesnės nei prieš metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 102,78 mln. Eur), Estija (investuota 2 893 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 514,11 mln. Eur),

¹⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁹ Ibid.

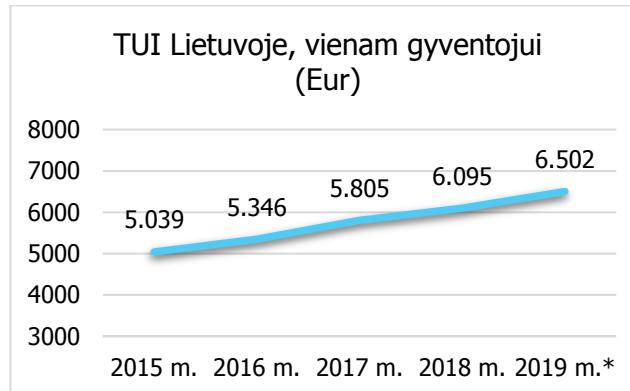
²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

²² Ibid.

Vokietija (investuota 1 310,92 mln. Eur), Kipras (investuota 1 250,61 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 090,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2018 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (14 755 Eur), Telšių (4 015 Eur), Klaipėdos (3 970 Eur), Kauno (3 543 Eur) apskrityse.



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

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Panevėžio miesto savivaldybėje TUI sudarė 3 297 Eur vienam gyventojui, 2015 m. TUI vienam miesto gyventojui buvo 2 370 Eur.

▼ 2.8. Statybos leidimai

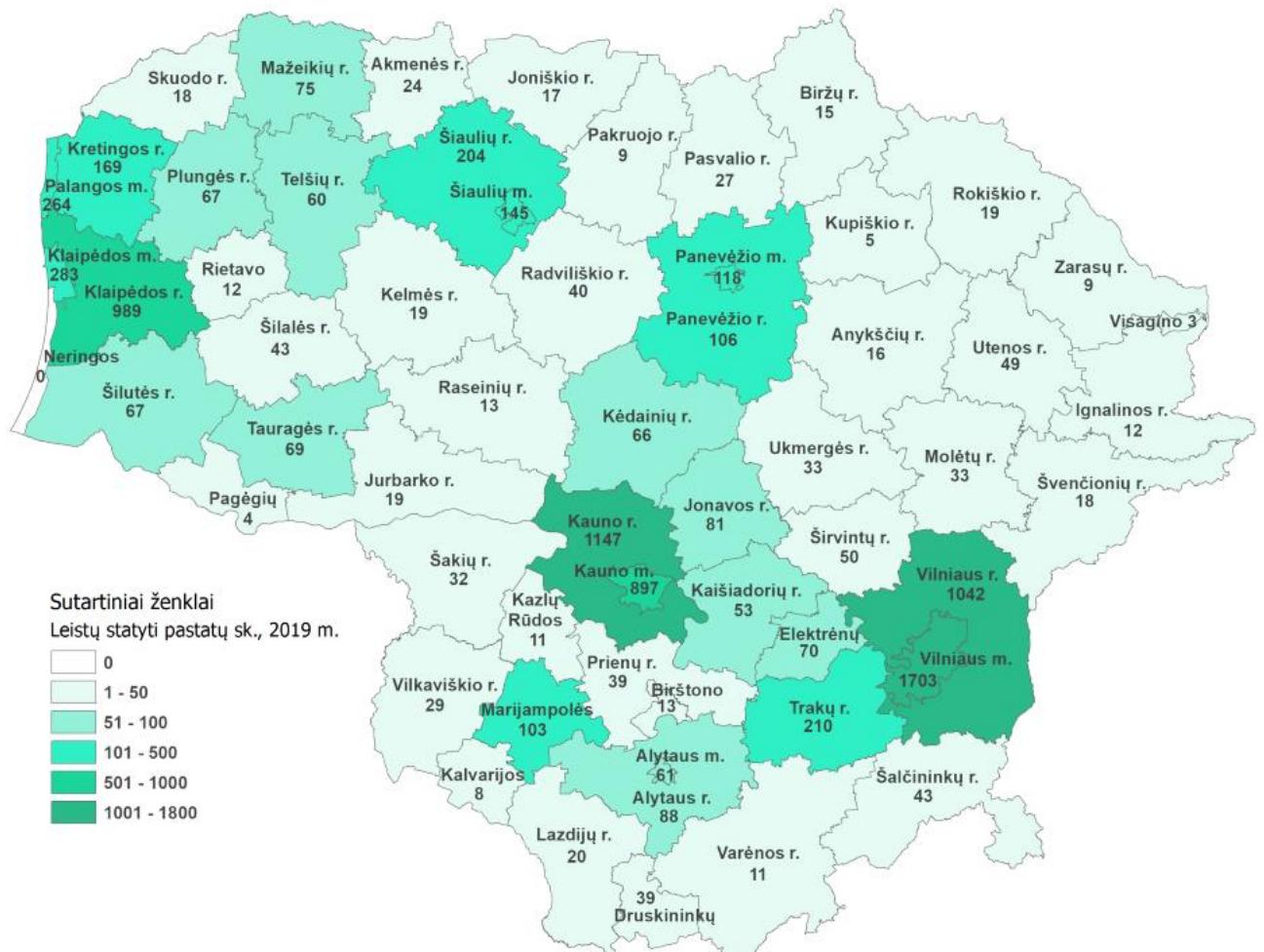
Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁴, 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 15 374 butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528 individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamujų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m², t.y. 3,9 proc. mažesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).²⁵

²³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²⁵ Ibid.



M 1:1.500.000 © VĮ Registrų Centras, 2020.

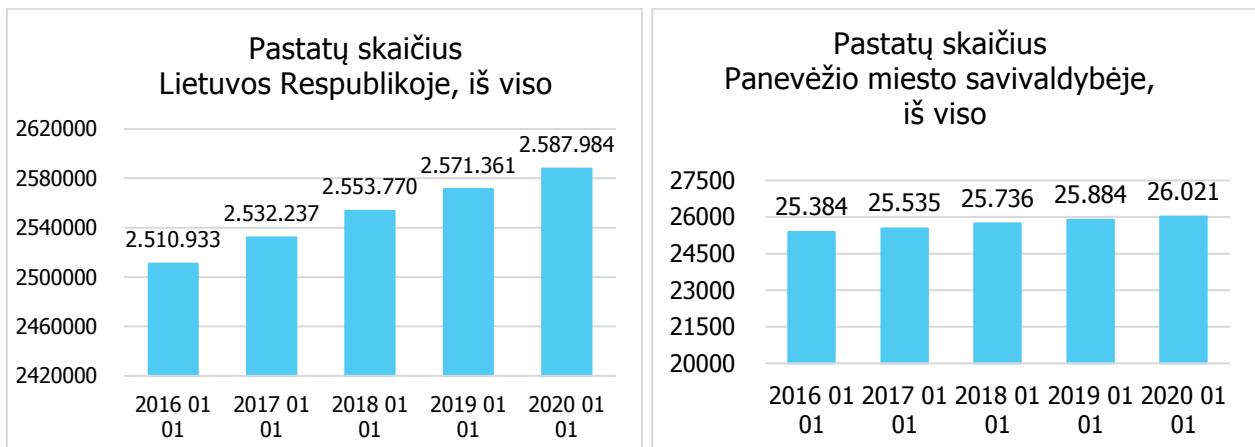
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁶

Panėvėžio mieste 2019 m. iš viso leista statyti 118 naujų pastatų, iš jų 101 gyvenamajų ir 17 negyvenamujų pastatų.

²⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

2.9. Statinių statistiniai duomenys

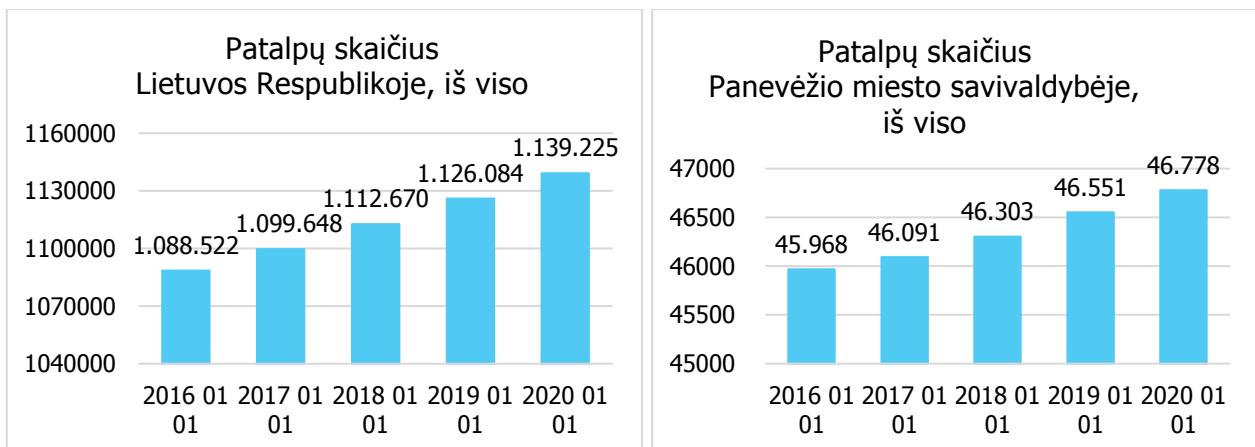
Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²⁷

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Panevėžio miesto savivaldybėje buvo įregistruotas 26 021 pastatas, tai yra 137 pastatais (0,53 proc.) daugiau nei prieš metus ir 637 pastatais (2,51 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 70 pastatų (0,28 proc.) fiksuojamas 2016 m. pradžioje, didžiausias – 201 pastatas (0,79 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

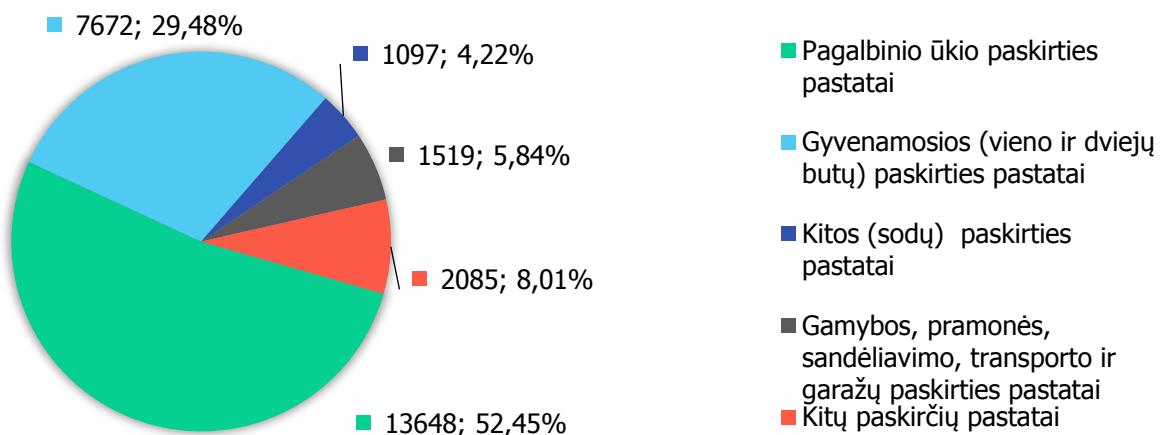


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁸

²⁷ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

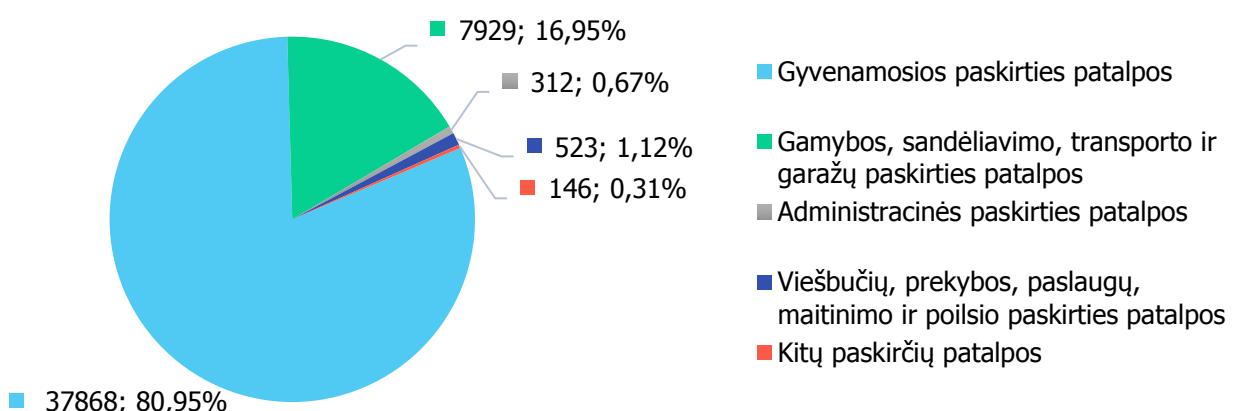
²⁸ Ibid.

Registrų centro duomenimis, Panevėžio miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruota 46 778 patalpų, tai yra 227 patalpomis arba 0,49 proc. daugiau nei prieš metus ir 810 patalpomis (1,76 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Panevėžio miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁹

Registrų centro duomenimis, Panevėžio miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 13 648 (tai sudaro 52,45 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 7 672 (29,48 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 1 097 (4,22 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 519 (5,84 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 8,01 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltinamių) paskirties pastatų – 25 (0,1 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 213 (0,82 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų - daugiabučių) paskirties pastatų – 895 (3,44 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 422 (1,62 proc.), administracinių paskirties pastatų – 293 (1,13 proc.), kultūros ir mokslo paskirties pastatų – 138 (0,53 proc.), gyvenamosios (įvairiomis socialinėmis grupėmis) paskirties pastatų – 61 (0,23 proc.), gydymo paskirties pastatų – 38 (0,15 proc.).

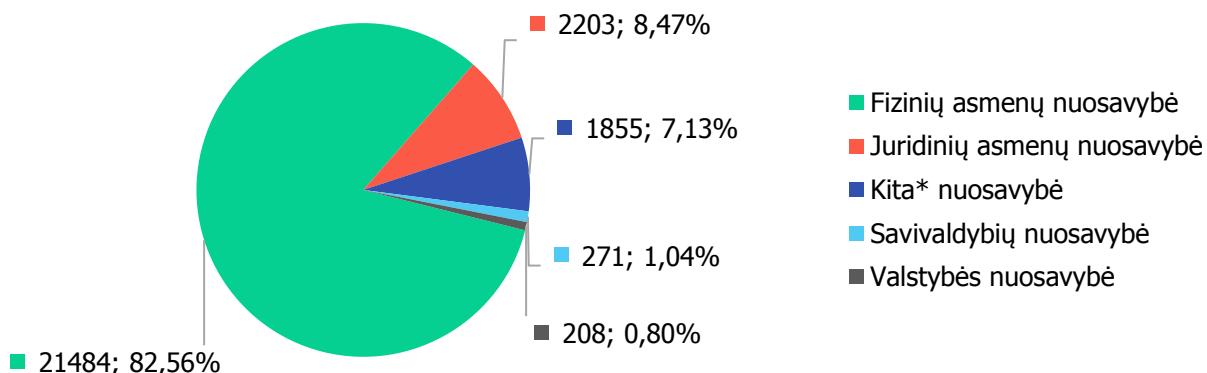


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Panevėžio miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.³⁰

²⁹ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

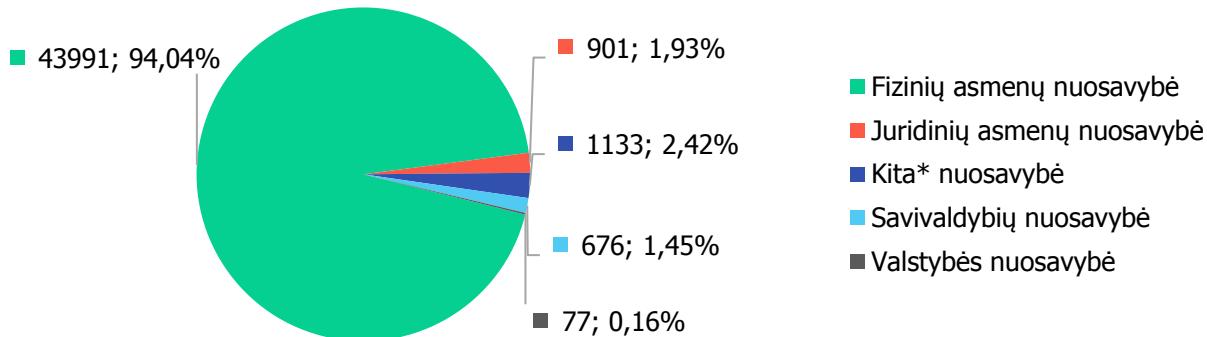
³⁰ Ibid.

Registrų centro duomenimis, Panevėžio miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamujų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 37 562, gyvenamosios (gyvenamujų patalpų) paskirties patalpų – 256, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 50 (tai sudaro 80,95 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamujų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 7 929 (16,69 proc.), administracinių paskirties patalpų – 312 (0,67 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 523 (1,12 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 2 (0,00 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 18 (0,04 proc.), gydymo paskirties patalpos – 75 (0,16 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 51 (0,11 proc.).



2.13 pav. Pastatų Panevėžio miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.³¹

Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Panevėžio miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 21 484 arba 82,56 proc. visų įregistruotų (26 021) pastatų; juridiniams asmenims – 2 203 pastatai (8,47 proc.), valstybės nuosavybė – 208 pastatai (0,80 proc.), savivaldybių nuosavybė – 271 pastatas (1,04 proc.), kita* nuosavybė – 1 855 pastatai (7,13 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Panevėžio miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.³²

Registrų centro duomenimis, patalpos Panevėžio miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 43 991

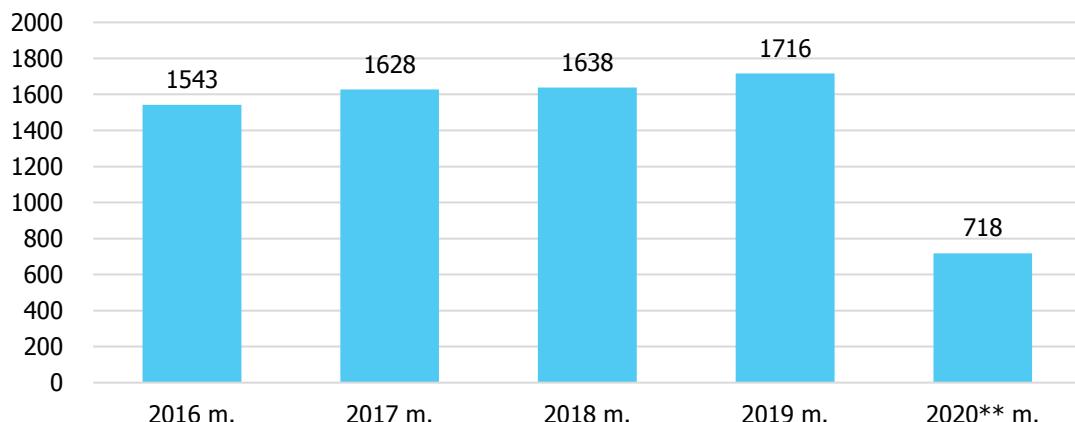
³¹ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

³² Ibid.

* 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.

patalpa (94,04 proc.), juridiniams asmenims – 901 patalpa (1,93 proc.), valstybės nuosavybei – 77 patalpos (0,16 proc.), savivaldybių nuosavybei – 676 patalpos (1,45 proc.), likusią dalį – 1133 patalpas (2,42 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (46 778) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita* nuosavybės teise.

▼ 2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2016–2020**m. Panevėžio miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius***³³

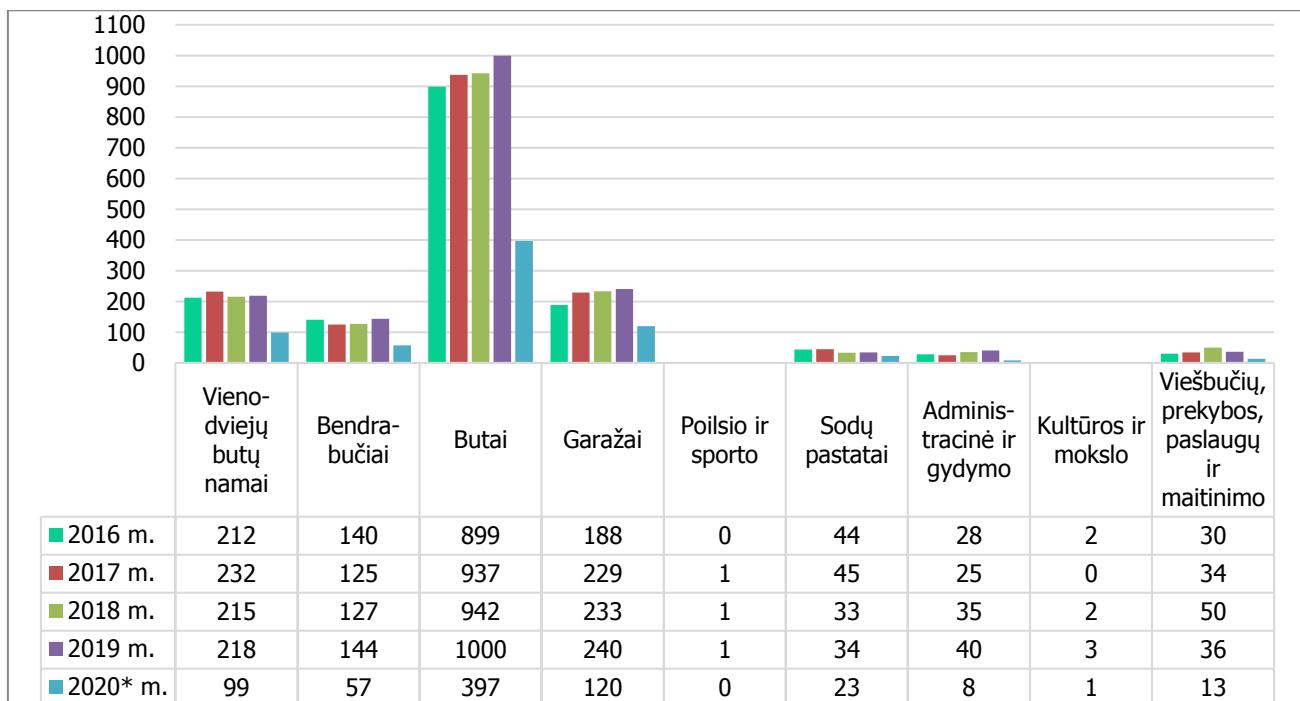
Panevėžio miesto savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020**m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m. (1716), mažiausiai – 2016 m. (1543). 2019 m. perleista 5 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2018 m. ir 5 proc. daugiau nei 2017 metais. 2020**m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

* 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.

** Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

³³ Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.



2.16 pav. 2016–2020* m. Panevėžio miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³⁴

Panevėžio miesto savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 7 243 nekilnojamomo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai, vieno–dviejų butų namai, garažai ir bendrabučiai.

2019 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamujų namų – 218, tai yra 1,1 proc. daugiau nei 2018 m. Butų rinka aktyviausia buvo 2018 m. ir 2019 m. kai buvo parduota atitinkamai 942 ir 1000 objekta. Panevėžio mieste aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamomo turto rinka: 2019 m. perleista 240 garažų paskirties pastatų, 2018 m. – 233, 2017 m. – 229 pastatai. 2019 m. perleisti 144 bendrabučių paskirties objektai, 240 garažų paskirties objektų. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo, administraciniés ir gydymo, kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto paskirčių nekilnojamomo turto sandorių skaičius per nagrinėjamą laikotarpį mažas ir tesiekia apie 4 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamomo turto objektų.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

³⁴ Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamomo turto registro duomenų bazės duomenys.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Turto ir verslo vertinimo metodika, vidutinės rinkos vertės nustatomos lyginamuoju (pardavimo kainų analogu) 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 lyginamuju arba pajamų metodais. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuju 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), nekilnojamasis turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirčių grupes. Paskirčių grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigtu statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinę rinkos vertę 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 (buty)		
3.	Gyvenamoji (jv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamujų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinié	Administracinié 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 žinomas turto vertintojui. Turto vertintojas turi pasižymeti 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 neigiamą).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamajį turtą masinio vertinimo būdu pateiktas 4 skyriuje.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos 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 – nekilnoamojo 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 nekilnojamaji turtą masinio vertinimo būdu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnoamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnoamojo turto vertinimo taisyklė nustatyta tvarka.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnoamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai ir verčių zonas, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnoamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydži (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnoamojo turto kadastro, 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 ekspluatavimo 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.

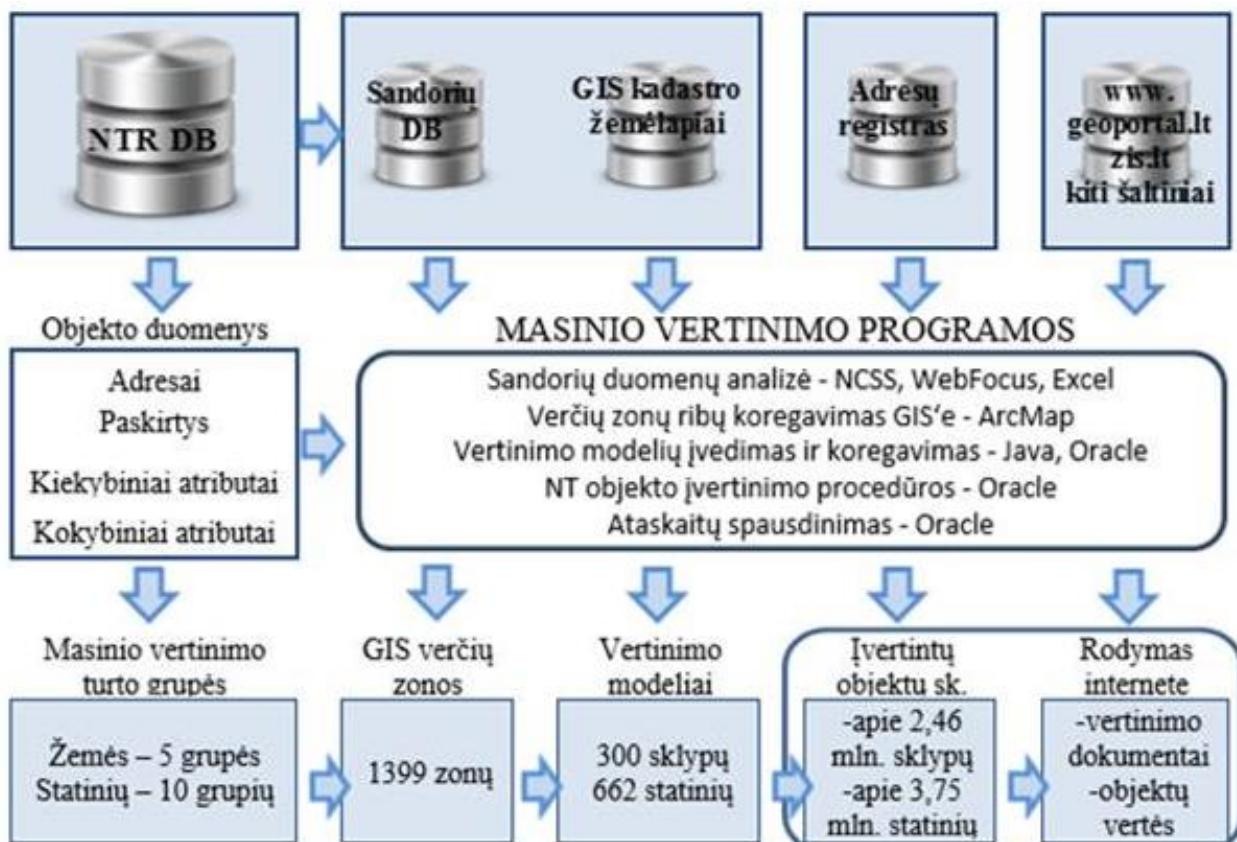
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

▼ 3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas

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

- sandorių duomenų analizę;
- verčių zonų ribų koregavimą;
- vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
- nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
- 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 taisykliės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonoje 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, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (3.2 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

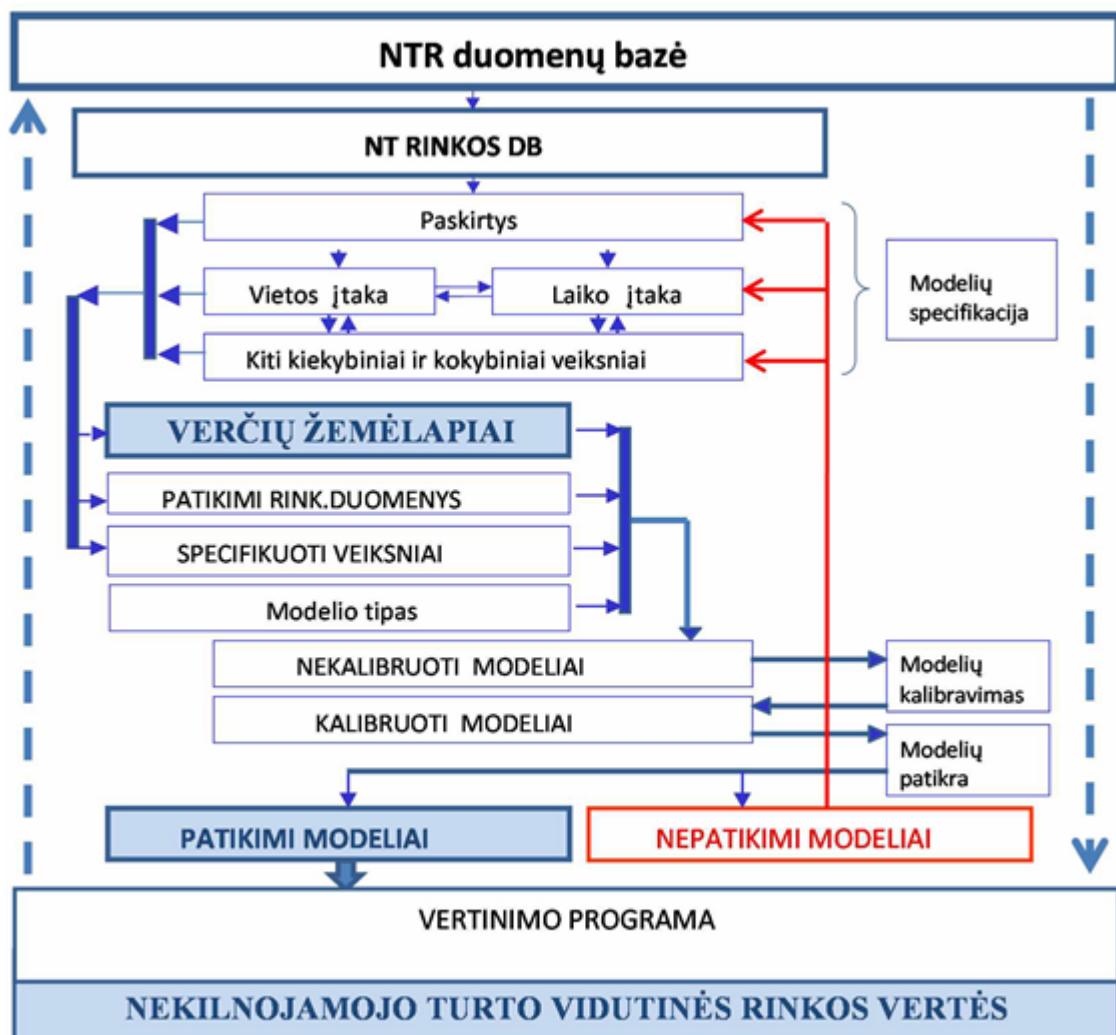
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateiktai ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiente 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 – vietas įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietas įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumazinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisykliės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyste.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniams 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 koeficiente reikšmę, vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigama 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 veiksniių 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:

$$S = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_p X_p,$$

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Hibridinis modelis. Hibridiniai modeliai su jungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiu:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;
 X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji;
 p – nepriklausomų kintamujuų skaičius;

b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamujuų 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. Nekilnojamojos turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojos 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 koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaškinimas pateiktas 3.4 poskyryje.

▼ 3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Vertinimo modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistiniai rodikliai trumpai apžvelgiami toliau šiame 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 pasikartojuosi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypi 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 vienais su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar jį galima nekreipti dėmesio.

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

Koreliacijos koeficientas parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiente galimos reikšmės $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamujuų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiente 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. Normaluji pasiskirstymą aiškiai apibrėžia vidurkis ir standartinis (kvadratinis) nuokrypis.

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

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

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

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

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamuju reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lytyje.

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

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

čia \hat{S}_i – regresijos modeliu apskaičiuota kaina.

R gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai $R = 0$, modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaikiama. 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 nuomas 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 taikomos 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 masiniams vertinimui panaudota Registrų centro nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Panėvėžio miesto savivaldybės teritorijoje 2016–2020* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta garažų ir butų paskirčių grupių sandorių, atitinkamai 924 ir 3795 nekilnojamojo turto sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio paskirčių grupių nekilnojamojo turto sandorių.

4.1 lentelė. Panėvėžio miesto savivaldybės 2016–2020* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniams 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	824	23	1301	328	217	275
Butai	3795	15	1930	595	193	587
Bendrabučiai	544	15	884	286	143	265
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	137	17	2089	455	351	337
Administracinė ir gydymo	118	15	1795	424	415	312
Garažai	924	11	1459	100	97	74
Kultūros ir mokslo	5	17	444	206	185	273
Poilsio ir sporto	3	421	512	474	47	489
Sodų pastatai	123	31	282	95	45	82
Pagalbinio ūkio pastatų	9	14	132	57	44	38

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

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
patalpų	34	43	426	148	68	137

Vadovaujantis Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklėj 6 p., nekilnojamomo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamomo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys nekilnojamajam turtui vertinti nenaudojami.

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2020 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prieikus, atlikta kainų korekcija šią pataisą prilyginant prie konkretaus sandorio datos.

Laiko pataisai nustatyti gali būti taikomi šie metodai:

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

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamam turtui analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kinas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai prisikiriama 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 požiūriu 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, jvykusių 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 jvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos verčių zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizė. Naudojant aproksimuojančią kreivę, nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami jvykusių 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, tokiių kaip objektų fizinių, vienos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam –

pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamuju, gaunama datos veiksnio koeficiente reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Panėvėžio miesto savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamomo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; sodų pastatai; pagalbinio ūkio), pardavimo kainos 2020-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

Nekilnojamomo turto masiniame vertinime vietos įtaka įvertinama nekilnojamomo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnii – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogenišumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamuju, turinčiu svarbią įtaką nekilnojamomo turto vertei.

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

Zemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas (Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Panėvėžio miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas naudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamomo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programe suformuojamos verčių zonas. Verčių zonų ribos turi atitikti nekilnojamomo 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 zonomiems sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamomo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

1. *Nekilnojamomo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenis, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamomo turto patikimumo kriterijus atitinkančią kainų lygis nuo gretimos nekilnojamomo turto verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.*

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

3. *Nekilnojamomo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamujų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkiniai pakraščiai, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.*

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir parengus skaitmeninį verčių žemėlapij, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir verčių zonas vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti verčių zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registrojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vienos 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 vienos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstyty aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atliki verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonas; žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą*.

Panėvėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas vertinimo ataskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Panėvėžio miesto savivaldybėje sudarytos 23 verčių zonas.

Centrinė miesto dalis – Panėvėžio miesto dalis, esanti dešiniajame Nevėžio krante, seniausia miesto dalis – išskirta iš atskirą verčių zoną Nr. 32.1, kurioje aukštą nekilnojamojo turto rinkos vertę įtakoja esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Nekilnojamojo turto kainų lygis čia yra didžiausias lyginant su gretimų teritorijų kainų lygiu, todėl ji išskirta iš atskirą verčių zoną.

32.2 verčių zona tai teritorija išsidėsčiusi aplink centrinę miesto zoną, ji apima didesnę miesto centro teritorijos dalį nei 32.1 verčių zona. Joje nėra koncentruoto traukos centro – paklausumą ir vertę didinantys veiksnių išsidėstę gana tolygiai. Nekilnojamojo turto kainų lygis čia yra didesnis lyginant su gretimų teritorijų kainų lygiu, išskyrus 32.1 verčių zoną, todėl ji išskirta iš atskirą verčių zoną.

32.3 verčių zonoje kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje (32.1, 32.2 verčių zonose). Šalia 32.2 verčių zonos esanti 32.3 verčių zona yra panašaus dydžio kaip 32.2 verčių zona. Šioje verčių zonoje vyrauja senesnės statybos mažaaukščiai individualūs ir daugiaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji namai – Tulpių gyvenamasis rajonas prie Nevėžio upės.

32.4 verčių zona – teritorija esanti rytinėje miesto dalyje. Tai verčių zona, kurios rinkos vertę formuoja šie faktoriai: patogi rami vieta, geras susisiekimas, infrastruktūros lygis, vandens telkiniai – Nevėžio upė, Žagienis, Skaistakalnio tvenkinys. Šioje verčių zonoje yra gyvenamujų ir komercinės paskirties objektų.

32.5 verčių zona apima pietrytinę miesto dalį, ribojasi su Panėvėžio rajonu, yra „Ekranų“ marios. Šioje verčių zonoje yra gyvenamujų ir komercinės paskirties objektų. Tai miesto mikrorajonas, kuriame statomi nauji objektai. Šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje, bet dėl ramios aplinkos ir patogaus susisiekimo su miesto centru, joje nekilnojamasis turtas turi paklausą.

32.6 verčių zona – tai Pilėnų daugiabučių namų mikrorajonas ir Stetiškių individualių gyvenamujų namų kvartalas. Šios verčių zonos teritorijoje yra įvestos miesto komunikacijos, dauguma gatvių asfaltuotos, patogus privažiavimas, vyksta naujų objektų statyba, tai lemia nekilnojamojo turto objektų paklausą ir aukštą kainų lygi.

32.7 verčių zona yra išsidėsčiusi šiaurinėje miesto dalyje. Ši zona priskiriama miesto centrinei daliai, bet pro ją eina pagrindiniai išvažiavimai iš miesto ir nuo seno susiformavę senų gyvenamujų namų kvartalai. Visa šiaurine šios verčių zonos dalimi praeina geležinkelis. Pietinė šios verčių zonos riba ribojasi su upe, kuri atriboja nuo 32.2; 32.3; 32.4 zonų, kurios turi aukštą vertę.

32.8 verčių zonoje aplink Klaipėdos gatvę išsidėstę Klaipėdos ir Kniaudiškių mikrorajonai, kuriuose vyrauja daugiabučiai gyvenamieji namai pastatyti XX a. 6-8 dešimtmečiais. Klaipėdos mikrorajonas ribojasi su Nevėžio upė šalia kurios yra didžiausia mieste viešoji erdvė – Panevėžio miesto Kultūros ir poilsio parkas. Dėl išplėtotos infrastruktūros – mokyklos, darželiai, sporto ir poilsio klubai, Panevėžio miesto poliklinika – prekybos centrų gausos, patogios lokalizacijos – arti miesto centras – ši verčių zona populiarūs bei pasižymi aukštomis įvairios paskirties nekilnojamojo turto kainomis.

32.9 verčių zona – Panevėžio miesto dalis apimanti individualių gyvenamujų namų teritoriją, vadinamą Rožynu. Rožynas – šiaurinė Panevėžio miesto dalis, esanti į šiaurę nuo Panevėžio geležinkelio stoties, prie Rožių gatvės. Šioje zonoje yra nedaug komercinių objektų, keli daugiabučiai gyvenamieji namai. Šiaurinėje Panevėžio pusėje yra prastesnė infrastruktūra ir susisiekimą, populiarumą mažina geležinkelio linija, skirianti šią miesto dalį nuo centro. Šioje teritorijoje nekilnojamasis turtas yra paklausus.

32.10 verčių zona – tai miesto pramoninė zona su joje įsiterpusiais gyvenamaisiais namais, komerciniais objektais. Šioje zonoje statomi nauji gyvenamieji namai. Didelę dalį šios zonas užima Panevėžio geležinkelio stotis – geležinkelio statinių kompleksas su geležinkelio linijomis. Šioje zonoje sukonzentruota didžioji dalis pramonės įmonių bei gamyklių. Šioje zonoje esanti J. Janonio gatvė sujungta su tarptautine magistrale „Via Baltica“, tai leidžia Panevėžio laisvojoje ekonominėje zonoje (LEZ) įsikūrusioms įmonėms transporto srautus nukreipti tiesiai į magistralę. Panevėžio pramonės parko plėtotojai vakarinėje miesto dalyje kuria patrauklą tiek verslui, tiek fiziniams asmenims zoną. Tai patogi vieta plėtoti verslui, kuriam nereikia didelių žmonių srautų, patogi, privažiuoti net sunkiuoju transportu. Pastatų aukščiai taip pat labai įvairūs – nuo labai aukštų iki vienaaukštų, o elektros galingumai – dideli, pritaikyti pramonės poreikiams.

32.11 verčių zona – tai teritorija į pietus už 32.6 zonas, kurioje yra senoji Stetiškių gyvenvietė. Ši zona yra labiau nutolusi nuo miesto centro nei 32.6 zona ir pasižymi žemesnėmis kainomis.

32.12 verčių zona – tai teritorija tarp 32.22 ir 32.5 zonas. Šioje zonoje yra visos miesto komunikacijos. Prie pietinės šios zonas ribos yra miesto kapinės. Čia vyrauja pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties statiniai.

32.13 verčių zona – Panevėžio miesto dalis apimanti teritoriją prie Panevėžio rajono Vaivadų kaimo (33.3 verčių zonas). Šioje zonoje kuriasi nauji gyvenamujų namų kvartalas, formuojama teritorijos infrastruktūra, vandentiekis, nuotekos, gatvės. Atokiausiai nuo miesto centro nutolusi, mažiausiai urbanizuota Panevėžio miesto teritorija. Kadangi šioje teritorijoje dar tik formuojama infrastruktūra nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje mažesnės. Dėl vystymosi perspektyvų bei plėtros, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

32.14–32.16 verčių zonas – tai miesto teritorijos, kurios turi žymiai žemesnę sklypų kainą. Čia vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, tik pradedama formuoti infrastruktūra. Šiose zonose statomi nauji pramoniniai statiniai ir gyvenamieji namai.

32.17 verčių zona – vakarinė Panevėžio miesto teritorija, kurioje vyksta miesto plėtra, statomi gyvenamieji namai, patraukli teritorija ir komercijai. Pastatyta daug naujų komercinės paskirties statinių.

32.18 verčių zona. Šioje zonoje yra sodo bendrija „Ažuolas“ ir prie jos esanti teritorija su Panendrės g., Pavasario g., Pienių g., Linų g., Savitiškio g. dalies teritorija. Čia paklausūs žemės sklypai, kuriuose statomi gyvenamieji namai, suduose taip pat statomi namai.

32.19 verčių zona – pietinė Panevėžio miesto teritorija. Šioje, buvusioje pramonės ir sandėliavimo paskirties teritorijoje, pakeitus paskirtį, statomi gyvenamieji namai, taip pat numatyta visuomeninės paskirties teritorija, kurioje turėtų įsikurti mokymo, gydymo bei kitos įstaigos. Šioje zonoje kuriasi nauji gyvenamujų namų kvartalai, formuojama teritorijos infrastruktūra, vandentiekis, nuotekos, gatvės. Kadangi šioje teritorijoje dar tik formuojama infrastruktūra nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje mažesnės. Dėl vystymosi perspektyvų bei plėtros, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

32.20 verčių zonai priklauso individualių namų kvartalas esantis šalia sodininkų bendrijos „Klevas“. Čia buvo parduota daug sklypų, kurių kaina yra žymiai aukštesnė nei 32.21 zonoje. Taip pat čia patogus susisiekimas su miesto centru, gyvenamujų namų aukštos kainos.

32.21 verčių zonai priklauso sodininkų bendrijos "Klevas", "Šarmutas", ir Molainių individualių namų statybos kvartalas, esantis už sodininkų bendrijos "Šarmutas" teritorijos.

32.22 verčių zonai priklauso teritorija, esanti už 32.4 verčių zonas. Čia kainos yra žemesnės nei 32.4 verčių zonoje. Šioje verčių zonoje yra senesnės statybos daugiabučių kvartalas, jis yra labiau nutolusi nuo miesto centro, todėl pasižymi mažesnėmis kainomis. Ši verčių zona suformuota nustačius kainų lygį žemesnį kaip 15 procentų, lyginant su kainų lygiu 32.4 verčių zonoje.

32.23 verčių zona – vakarinė Panevėžio miesto teritorija, esanti šalia 32.8, 32.17 ir 32.21 zonų. Tai buvusio senojo sąvartyno ir valymo įrengimų Panevėžyje teritorija. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje mažesnės.

4.5. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnų priklausomybė, taikoma nejvertintų 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 žinomas. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatyta priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnų (turto vertės ir nuomas kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas nejvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinas 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 turą.*³⁵

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

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

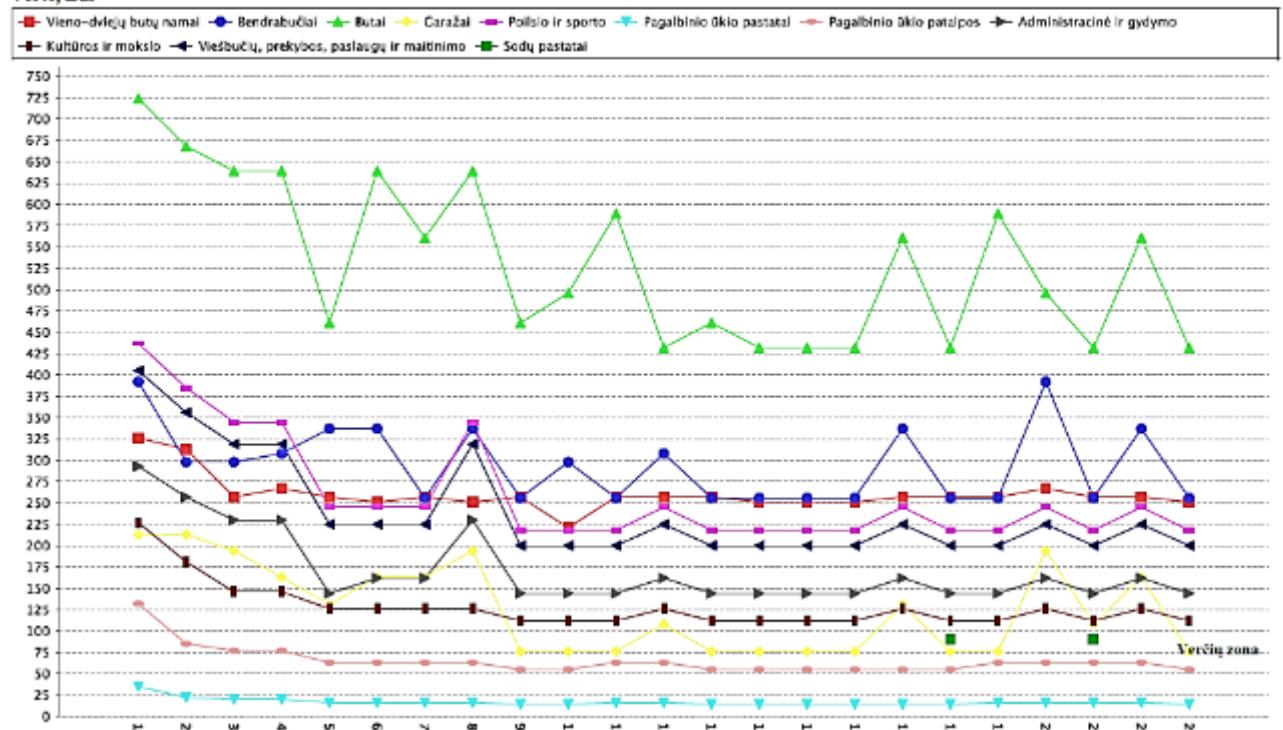
Panėvėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

³⁵ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklys, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2020-06-18]. Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lT/TAD/TAIS.262736/asr>>.

Panevėžio m. sav.

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

Vertė, Eur



4.1 pav. Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivų 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.

Panėvėžio miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuju 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 lyginamuju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administraciniés, 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) nuomas 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 nekilnojamajį 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;
- nuomas sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje;
- nuomas sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomas 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 nuomas vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas;
6. kapitalizavimo normos nustatymas;
7. žemės įtakos koeficiente statinyje nustatymas;
8. pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

$$\text{čia } BP = (\text{vidutinė nuomas vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$$

čia: vidutinė nuomas 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) nuomas kaina;

b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamuųjų koeficientai;

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

12 – mėnesių skaičius.

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

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinis
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 nuomas vertę, sudarymas

▼ 5.2.1. Panevėžio miesto savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Panevėžio miesto savivaldybės pradinių nuomas duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomas kainų statistiniai rodikliai Eur/m ² /mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	71	0,07	48	9,18	11,5	5,23
Administracinė ir gydymo	79	0,18	416,64	9,96	42,91	3,79

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

▼ 5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomas kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant nuomas kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomas kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir

yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomas kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomas kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomas kainų pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalinos.

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

▼ 5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija – nuomas 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 lyginamuju metodu.

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuju metodu. Panevėžio miesto savivaldybė turi 23 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlirkus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomas kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuju metodu.

Panevėžio miesto savivaldybėje 2020 m. rugpjūčio 1 d. nuomas kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinių ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniams 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 užbaigama nekilnojamojo turto veiksnų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomas vertę. Lieka nustatyti veiksnų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomas 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;

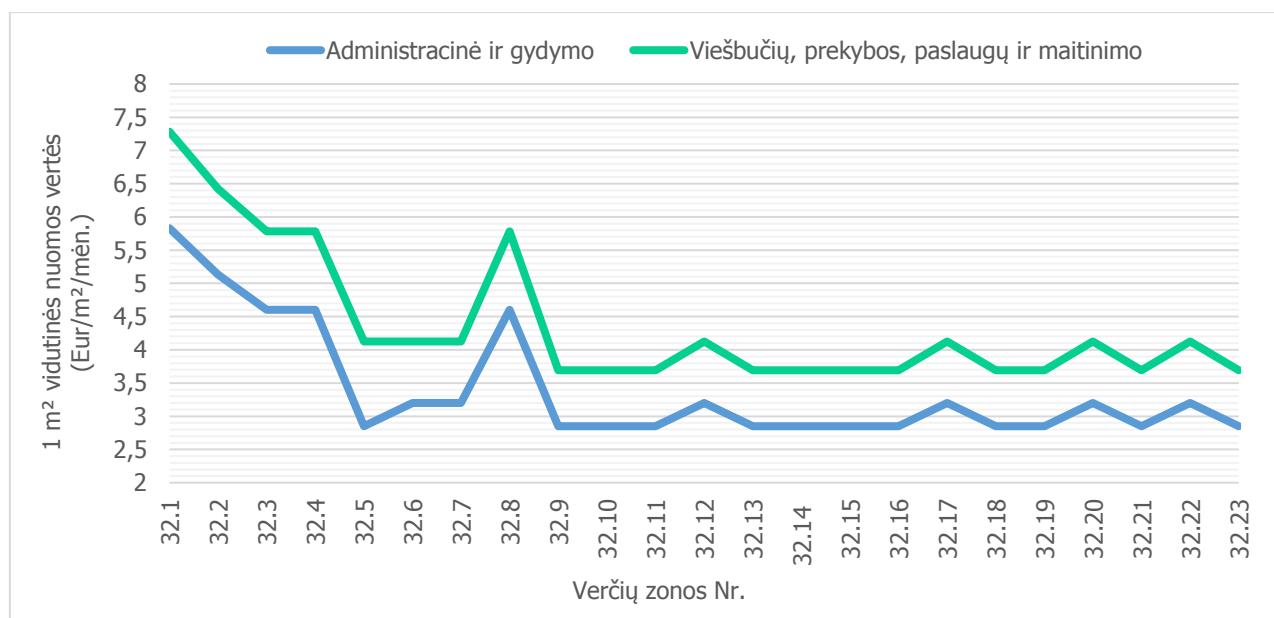
b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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 – nuomas 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, nustatantį 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 koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1 pav.



5.1 pav. Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mén.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mén.) 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.

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

▼ 5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrujų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

Atlikus vertinamo turto analizę dėl nuomojamų patalpų pagrindinio ir pagalbinio plotų, priimta, kad skirtumas tarp šių plotų verčių yra 25 proc. Todėl, apskaičiuojant bendrasias metines

pajamas, nustatyta vidutinė nuomas vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomas vertė mažinama 25 proc.

Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomas vertė) × vertinamo objekto bendras objekto plotas + (- 25 proc. nuo pagalbinio ploto) × 12,
 čia 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų pradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrujų metinių pajamų. Panevėžio miesto savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo turto neužimtumas yra: administracinių ir gydymo, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių turto neužimtumas yra 15 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1 - 0,15) = 0,85, viešbučių paskirties turto neužimtumas – 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1 - 0,3) = 0,7.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Panevėžio miesto savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamojo turto mokesčis ¹	Administracinė ir gydymo	0,8
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,8
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokesčis. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. 1-174 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2020 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokesčinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokesčis = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,008.

Statinio mokesčinė vertė skelbiama interneto puslapyje

<https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>.

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. bendrujų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

4. Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. bendrujų 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.

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

- nekilnojamodo 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.

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

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

1. rinkos analogų metodas;
2. paskolos padengimo koeficiente 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 koeficiente metodu ir **susietų investicijų metodu** kapitalizavimo norma skaičiuojama, kai naudojamos skolintos 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 nekilnojamodo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriėšinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiskai 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:

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

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.

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

Panėvėžio miesto savivaldybėje administraciniės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvie-tė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2019–12	Panėvėžio m.	Panėvėžys	Vasario 16-osios g.	Administracinė	15000	39,41	1312	8,75
2019–5	Panėvėžio m.	Panėvėžys	Vilniaus g.	Prekybos	290106	543,32	27187	9,37
2019–10	Panėvėžio m.	Panėvėžys	Molainių g.	Paslaugų	45000	68,23	3874	8,61
Kapitalizavimo norma priimama								9

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

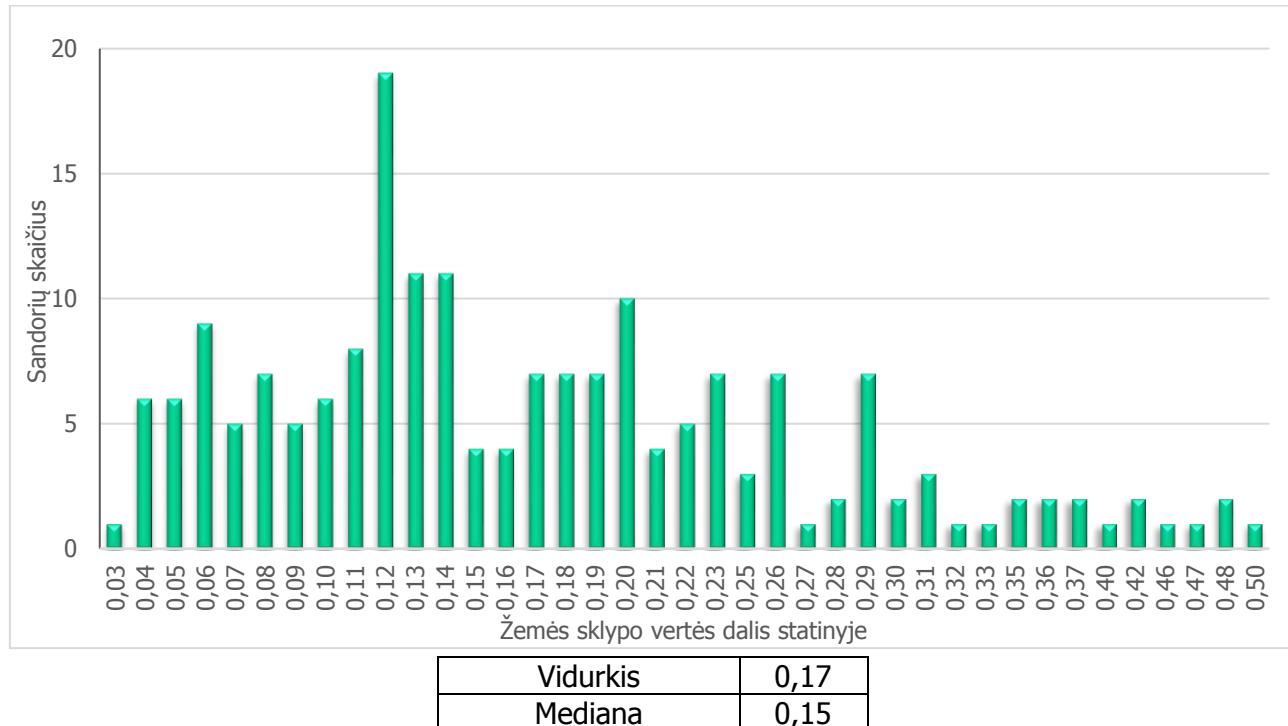
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	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 × 0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000 × 0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000 × 0,01	2 500
Iš viso	350 000				250 000

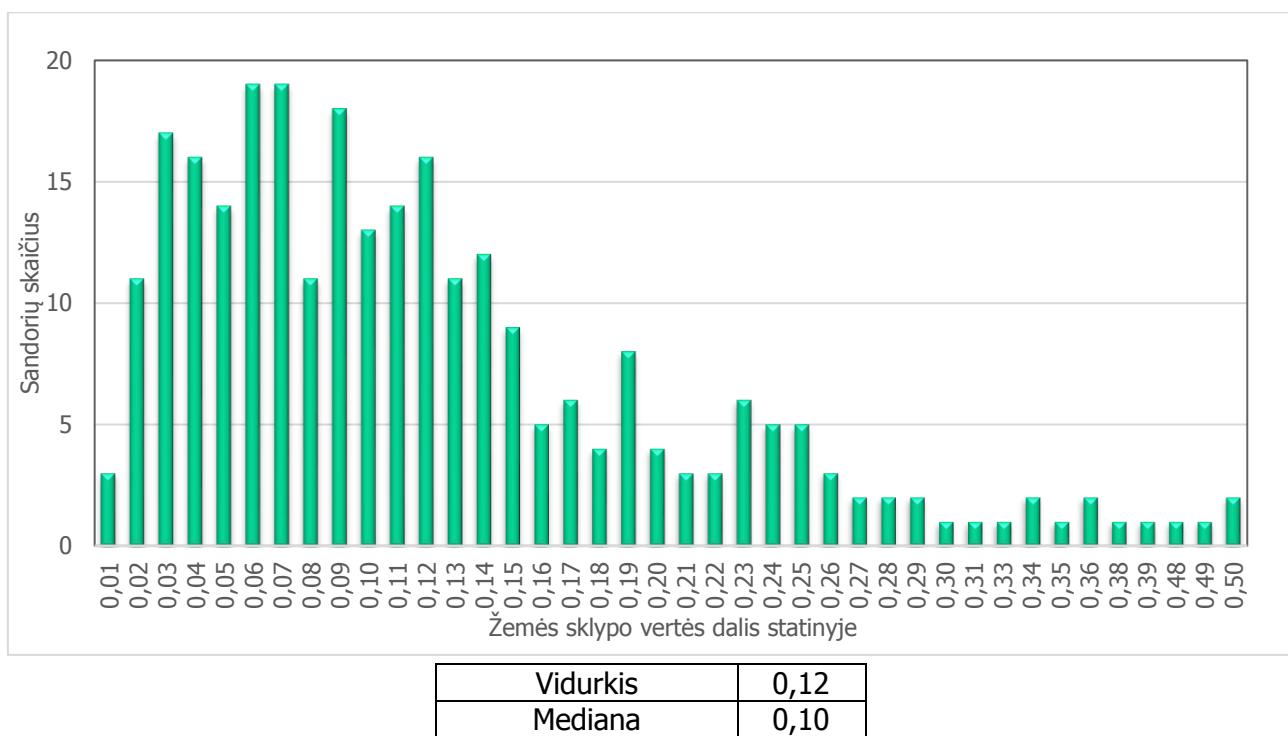
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 190 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalies statinyje sudaro 15 proc.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.



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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 275 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

▼ 6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo bei administracinių 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. Panevėžio 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, nustatytių skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

6.1 lentelė. Masinio vertinimo rezultatu 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 (%)
Administracinių ir gydymo paskirčių grupė				
32.1	139	321,26	280,07	14,71
32.2	120	273,84	238,99	14,59
32.3	57	254,75	209,28	21,73
32.4	45	248,25	197,55	25,66
32.5	8	138,16	120,24	14,90
32.6	14	201,42	179,53	12,19
32.7	34	189,96	166,78	13,90
32.8	30	329,11	296,24	11,10
32.9	2	220,83	189,65	16,44
32.10	185	150,84	130,90	15,23
32.11	2	156,85	140,24	11,85
32.12	29	173,22	153,93	12,53
32.17	8	214,59	191,93	11,80
32.18	1	247,88	220,63	12,35
32.19	1	155,94	138,54	12,55
32.20	1	240,86	213,28	12,93
32.22	14	173,79	151,92	14,40
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
32.1	214	505,32	403,02	25,38
32.2	109	465,62	349,10	33,38
32.3	78	440,54	332,63	32,44
32.4	35	383,22	294,73	30,02
32.5	12	285,55	220,31	29,61
32.6	23	340,75	345,08	-1,25
32.7	59	283,44	262,87	7,83
32.8	141	413,83	364,75	13,46
32.9	19	259,04	216,28	19,77
32.10	106	229,27	192,46	19,13
32.11	9	251,85	218,60	15,21
32.12	18	293,95	276,34	6,37
32.17	20	328,44	265,93	23,51
32.20	13	308,40	314,37	-1,90
32.22	21	301,04	283,50	6,19

Vadovaudamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2020 m.

rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administraciniės ir gydymo paskirčių objektus įvertino lyginamuju 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 nuomas sandorių registravimo Nekilnojamomo turto registre, todėl Nekilnojamomo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykių nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamomo turto nuomas rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Panevėžio miesto savivaldybėje nepakako Nekilnojamomo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomas sandorių duomenų pajamų metodu taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamomo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomas kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomas kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomas rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinę vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamomo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

Pajamų metodos remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodu 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 metodinių neapibrėžtumą, taip pat į Nekilnojamomo turto registre įregistruotų nuomas sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stagių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamomo 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 ekonominiių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, ir Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamomo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamomo turto vidutines rinkos vertes objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamomo turto vertės, nustatytos lyginamuju 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 (m^2);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamuju ir jų koeficientu lentelėse;

1.3. verčių zonas, 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;
$\wedge 1,1252$	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
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPI	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštasis
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
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštasis

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
AukV	Viršutinis aukštasis
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštasis
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.

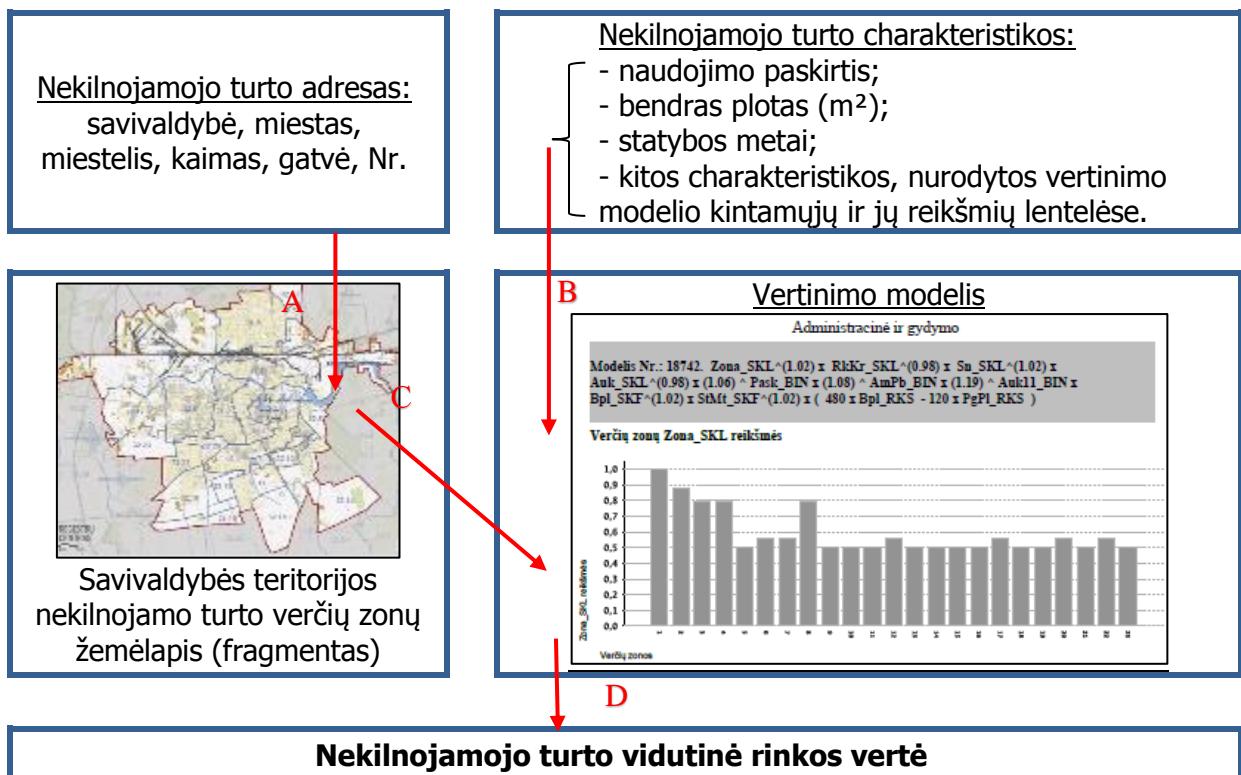
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

▼ **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, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonas numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonas 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.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Panevėžys, Paliūniškio g.;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 32.10;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1977;
- rekonstravimo/kapitalinio remonto metai: rekonstravimo metai – 2005/kapitalinio remonto nėra;
- aukštasis: 2;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 91,03 m^2 ;
- pagalbinis plotas: 2,28 m^2 .

Administraciniés paskirties objekto vidutiné rinkos vertė apskaičiuojama pagal *administraciniés ir gydymo paskirčių grupės* vertinimo modelį:

Modelis Nr.: 18742. $Zona_SKL^{(1.02)} \times RkKr_SKL^{(0.98)} \times Sn_SKL^{(1.02)} \times Auk_SKL^{(0.98)} \times (1.06)^{Pask_BIN} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.19)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.02)} \times StMt_SKF^{(1.02)} \times (480 \times Bpl_RKS - 120 \times PgPl_RKS)$

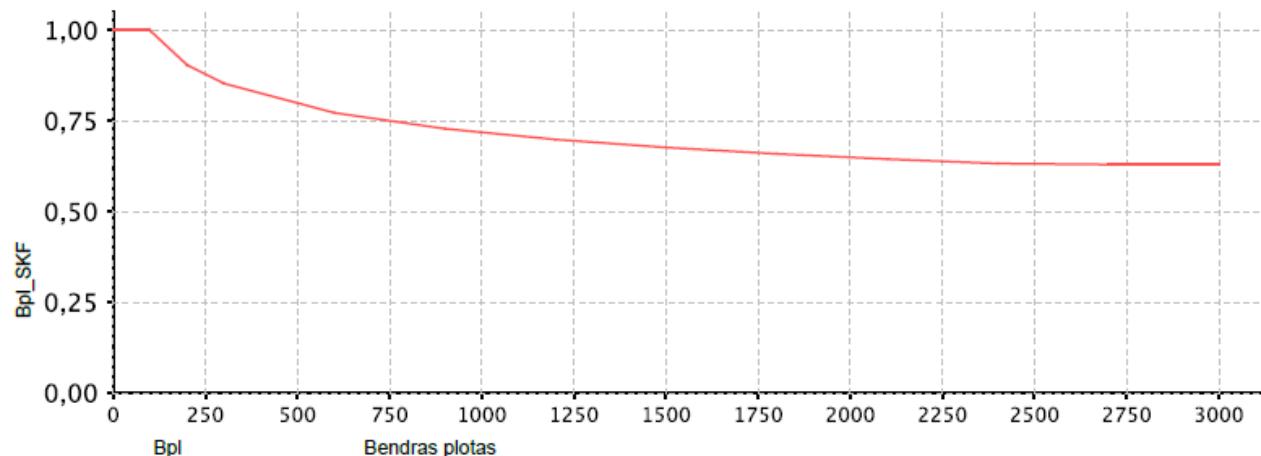
7.2 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuju metodu iškarpa (vertinimo modelis)

Panevėžio miesto Paliūniškio g. yra 32.10 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. *Administraciniés ir gydymo paskirčių grupės* vertinimo modelio kintamųjų ir jų koeficientų

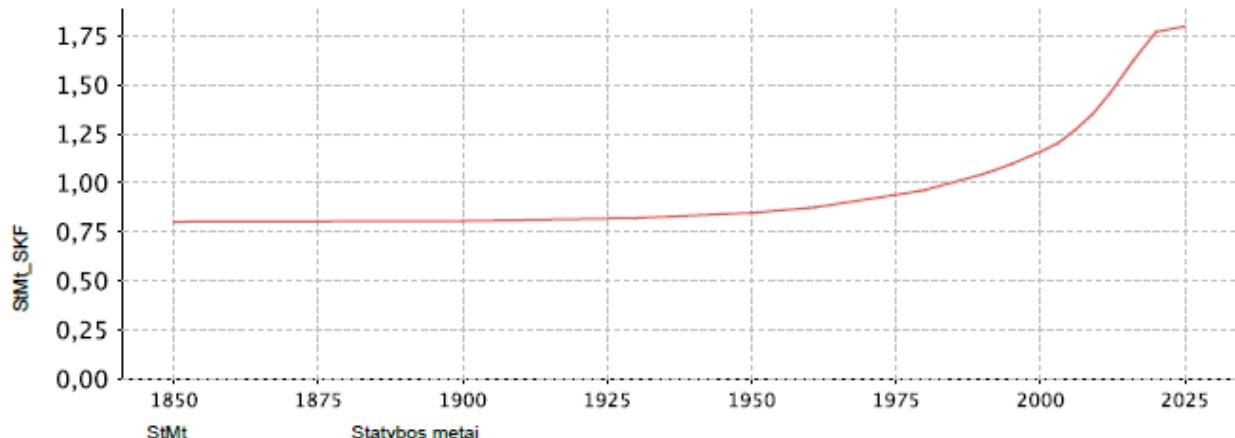
lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuju metodu*) parenkami vertinimo rodiklių koeficientai.

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.98	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.67	Stiklas su karkasu	1.02
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.98	
0-0	0.86	1-2	1.0	3-999	0.86
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 1.06	
Administracinié	0.0	Gydymo	1.0		
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		
Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.19	
1-1	1.0				
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.02	



Statybos metai	StMt_SKF	1,02
----------------	----------	------



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

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

$$S = 0,5 \wedge 1,02 \times 1,15 \wedge 0,98 \times 1,00 \wedge 1,02 \times 1,0 \wedge 0,98 \times 1,06 \wedge 0,0 \times 1,08 \wedge 0,0 \times 1,19 \wedge 0,0 \times 1 \wedge 1,02 \times 0,94 \wedge 1,02 \times (480 \times 91,03 - 120 \times 2,28) = 0,49 \times 1,15 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,94 \times (43694,40 - 273,60) = 22999,56 \text{ Eur, suapvalinus skaičiavimo rezultatą } - 23\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada: vertinamo 1977 m. statybos, 2005 m. rekonstruoto, plytų mūro, 91,03 m² bendro ploto (2,28 m² pagalbinio ploto) administracinės paskirties objekto, esančio Panevėžyje, Paliūniškio g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuju metodu, yra 23 000 Eur.

Taip pat, taikant lyginamajį 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.

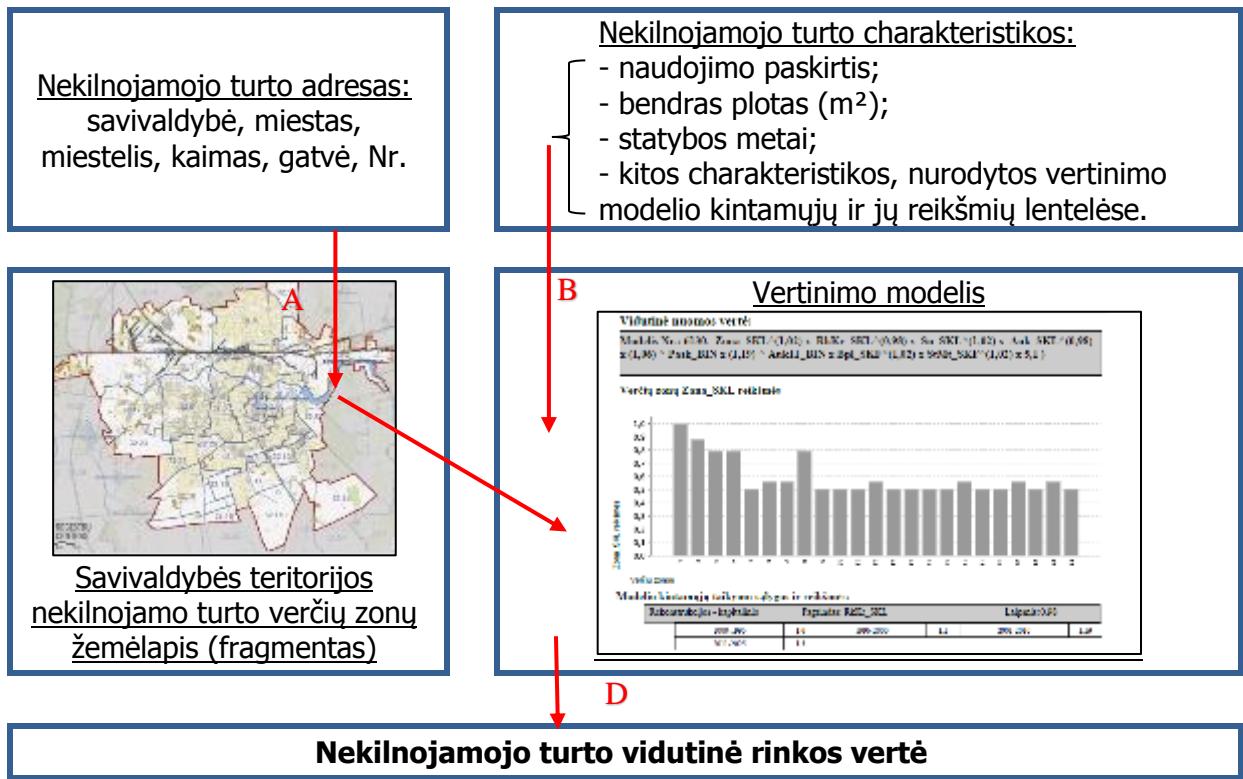
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonas numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).

4. Pagal nekilnojamo turto verčių zonas 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. Apskaiciuota 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: Panevėžys, Paliūniškio g.;
 - verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 32.10;
 - naudojimo paskirtis: administracinė;
 - statybos metai: 1977;
 - rekonstravimo/kapitalinio remonto metai: rekonstravimo metai – 2005/kapitalinio remonto nėra;
 - aukštasis: 2;
 - sienų medžiaga: plytos;
 - bendras plotas: 91,03 m²;
 - paqalbinis plotas: 2,28 m².

Administracinių paskirties vertinamo objekto vidutinė nuomas vertė pajamų metodu apskaičiuojama pagal *administracinių ir gydymo paskirčiu grupės* vertinimo modelį:

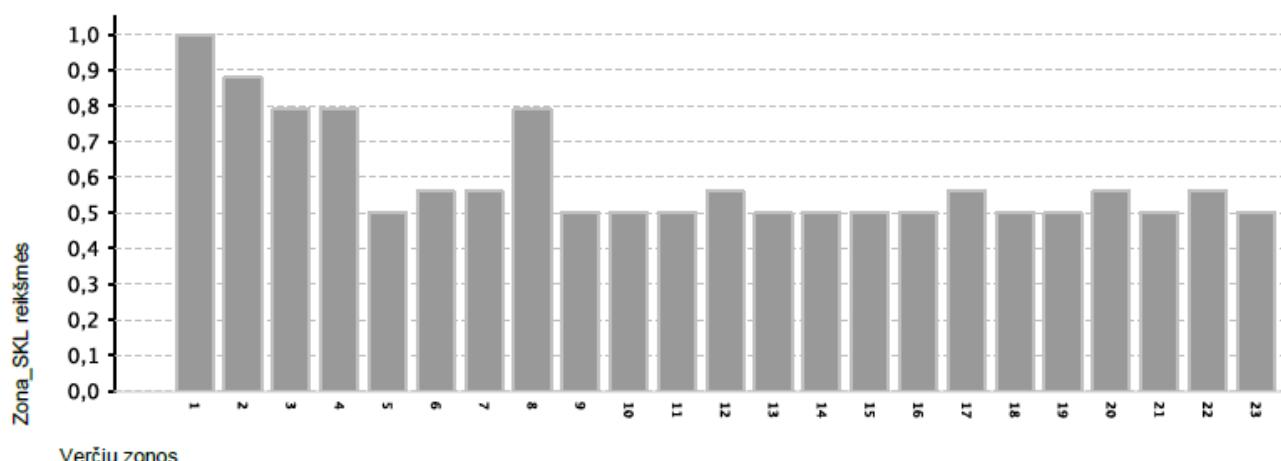
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6130. Zona_SKL^(1.02) x RkKr_SKL^(0.98) x Sn_SKL^(1.02) x Auk_SKL^(0.98)
x (1.06) ^ Pask_BIN x (1.08) ^ AmPb_BIN x (1.19) ^ Auk11_BIN x Bpl_SKF^(1.02) x
StMt SKF^(1.02) x 5.1

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

Panėvėžio mieste Paliūniškio g. yra 32.10 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. *Administraciniés ir gydymo paskirčių grupés vertinimo modelio kintamujuj ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – Vertinimo modeliai pajamų metodu)* parenkami vertinimo rodiklių koeficientai.

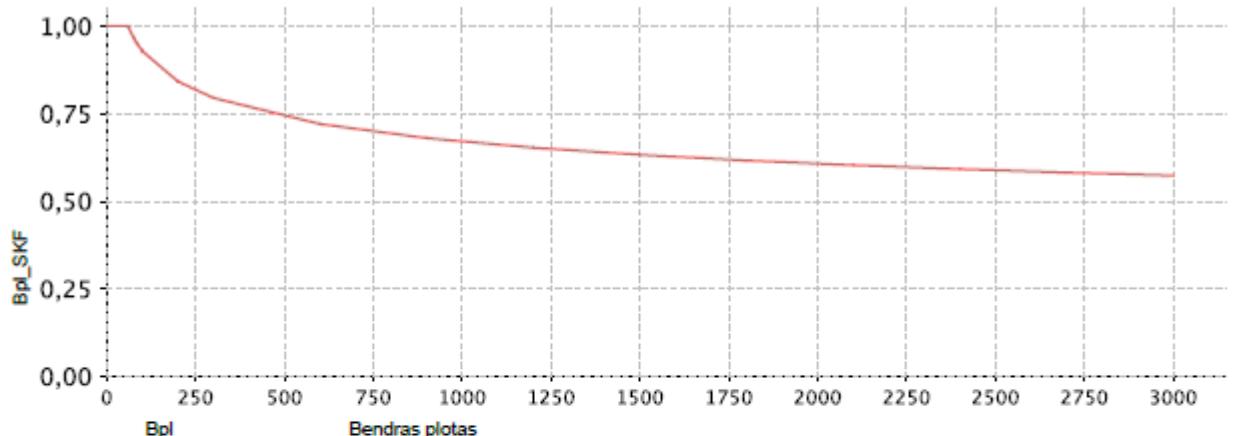
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamujuj taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.98	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.67	Stiklas su karkasu	1.02
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.98	
0-0	0.86	1-2	1.0	3-99	0.86
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 1.06	
Administracinié	0.0	Gydymo	1.0		
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		
Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.19	
1-1	1.0				

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



Statybos metai	StMt_SKF	1.02
----------------	----------	------



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

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

$$\text{Vidutinė nuomos vertė} = 0,5 \wedge 1,02 \times 1,15 \wedge 0,98 \times 1,0 \wedge 1,02 \times 1,0 \wedge 0,98 \times 1,06 \wedge 0,0 \times 1,08 \wedge 0,0 \times 1,19 \wedge 0,0 \times 0,94 \wedge 1,02 \times 0,94 \wedge 1,02 \times 5,1 = 2,54 \text{ Eur/m}^2/\text{mén.}$$

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

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

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokesčinė 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	9
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

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

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$BP = (\text{vidutinė nuomas vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$$

$$BP = 2,54 \times (91,03 - 2,28 \times 0,25) \times 12 = 2757,22 \text{ Eur.}$$

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

$$S = ((2757,22 \times (85 / 100)) - (18 500 \times (0,8 / 100) + 21 156 \times (0,1 / 100) + 2757,22 \times (2 / 100) + 2757,22 \times (2 / 100))) / (9 / 100) \times 0,85 = (2343,64 - (148 + 21,156 + 55,14 + 55,14)) / 0,09 \times 0,85 = 19495 \text{ Eur, suapvalinus rezultatą } - 19 500 \text{ Eur.}$$

Išvada: vertinamo 1977 m. statybos, 2005 m. rekonstruoto, plytų mūro, 91,03 m² bendro ploto (2,28 m² pagalbinio ploto) administracinių paskirties objekto, esančio Panevėžyje, Paliūniškio g. vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 19 500 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 punkte nustatyta tvarka.

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

1. iki 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) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos mokestinės vertės skelbiamos Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-un>, vidutinės rinkos vertės – Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-obj>, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių, vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt>.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Registru tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001443)

Nijolė Bieliauskienė

9. LITERATŪROS SARAŠAS

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. rugėjo 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. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, *Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS)*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf>.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
11. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
12. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
13. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
14. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
15. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
16. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
17. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
18. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
19. 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.
20. 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.
21. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf.
22. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.

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

▼ 10. PRIEDAI

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

Panėvėžio miesto savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos Nr.

1 priedas

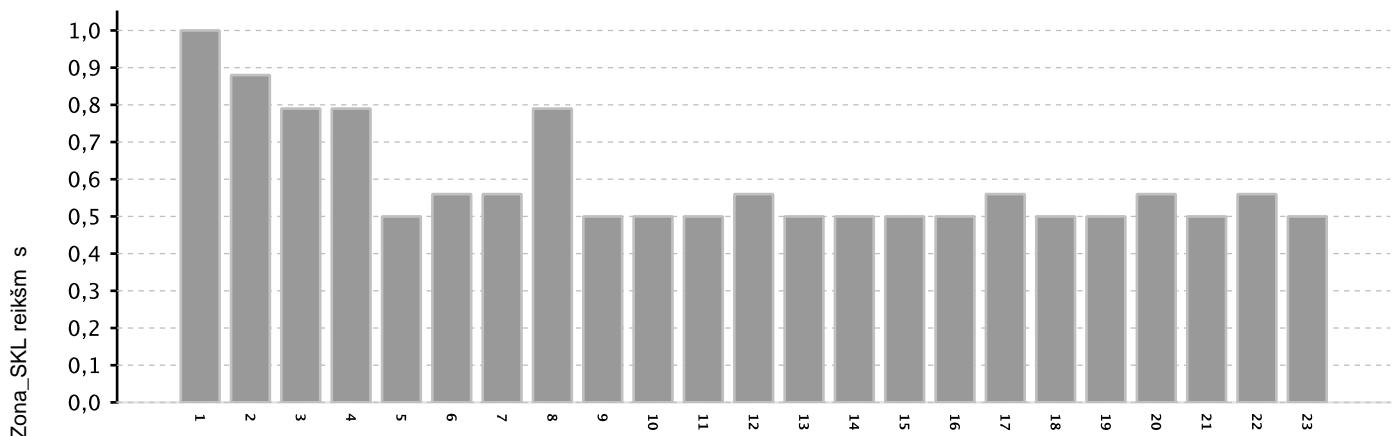
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių ir gydymo

Modelis Nr.: 18742. Zona_SKL^{1.02} x RkKr_SKL^{0.98} x Sn_SKL^{1.02} x Auk_SKL^{0.98} x (1.06) [^] Pask_BIN x (1.08) [^] AmPb_BIN x (1.19) [^] Auk11_BIN x Bpl_SKF^{1.02} x StMt_SKF^{1.02} x (480 x Bpl_RKS - 120 x PgPl_RKS)

Ver i zonų Zona_SKL reikšmės



Ver i zonas

Modelio kintamųjų taikymo slygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.98	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010
2011-2025	1.2			1.15

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	Rūstai	0.67	Stiklas su karkasu

Aukštasis	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.98	
0-0	0.86	1-2	1.0	3-999

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 1.06	
Administracinių	0.0	Gydymo	1.0	

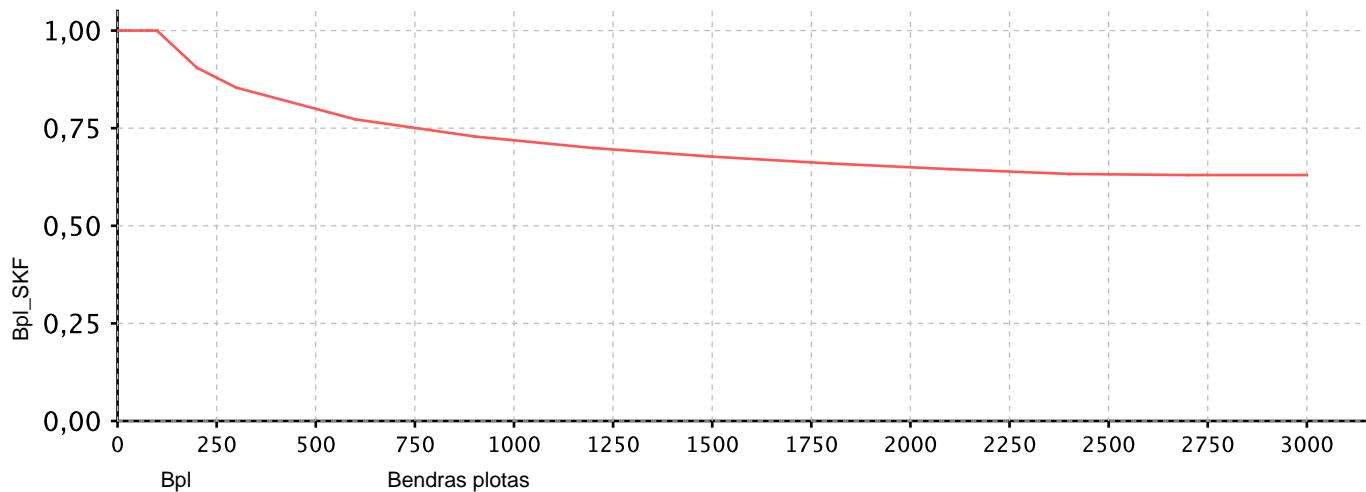
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0	

Vieno aukščio arba pirmas aukštasis	Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.19	
1-1	1.0			

Bendras plotas

Bpl_SKF

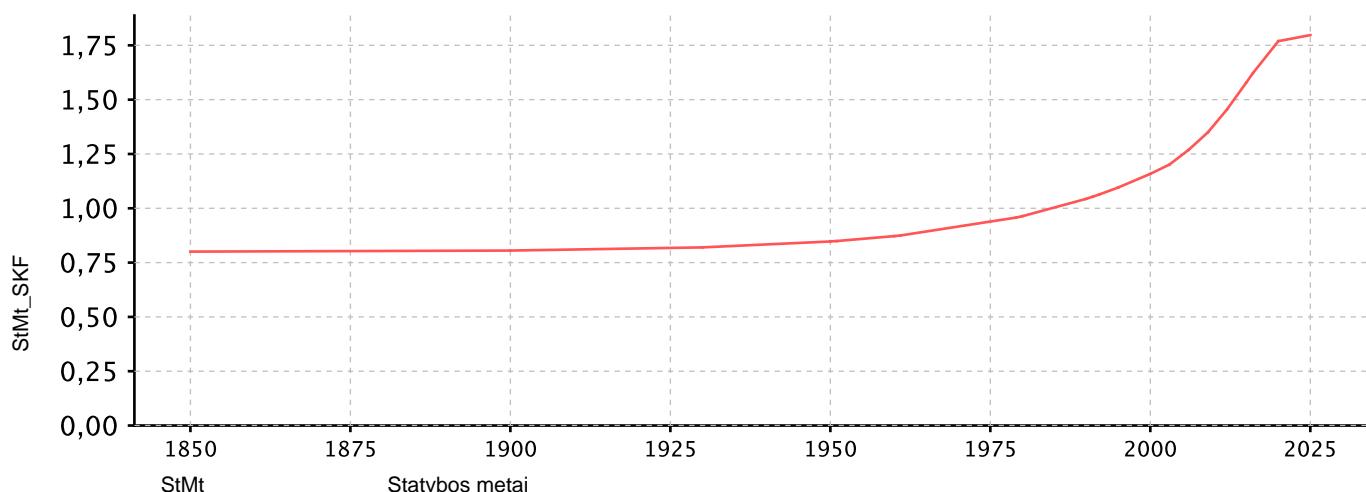
1.02



Statybos metai

StMt_SKF

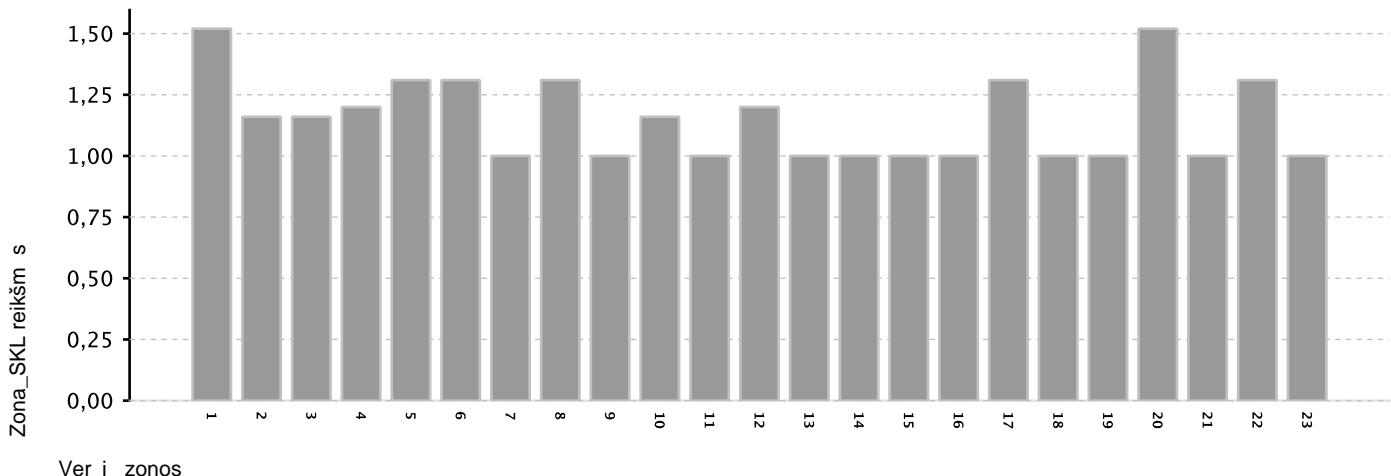
1.02



Bendrabu iai

Modelis Nr.: 18735. Zona_SKL^(1.02) x RkKr_SKL^(1.02) x AmPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.98) x Auk_SKL^(0.98) x Šl_SKL^(0.98) x Kanal_SKL^(1.0) x (0.95) ^ AukV_BIN x Bpl_SKF^(1.02) x StMt_SKF^(0.98) x (265 x Bpl_RKS - 66 x PgNPl_RKS - 66 x R sPl_RKS - 66 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0		
1000-2015	1.0	2016-2020	1.1	2021-2025	1.15

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.02		
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.98		
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.55
Plytos	1.0	R stai	0.67	Stiklas su karkasu	1.02

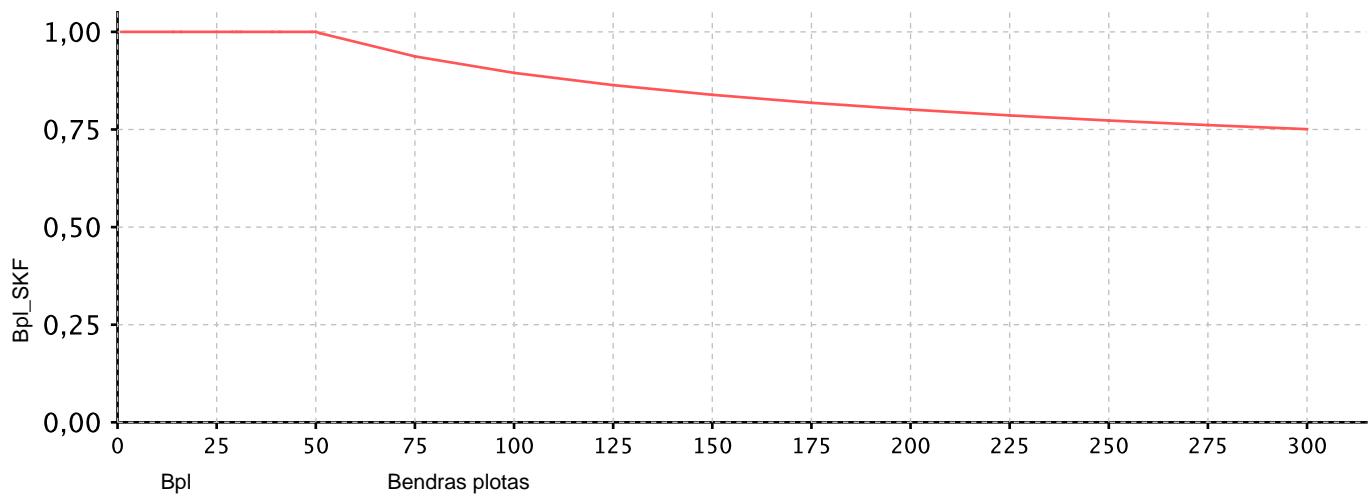
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.98		
0-0	0.9	1-1	0.95	2-99	1.0

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.98		
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.92	N ra	0.89
Ind. centrinis šildymas	0.95				

Nuotek šalinimas	Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.0		
Komunalinis nuotek	1.0	N ra	0.9	Vietinis nuotek šalinimas	0.95

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

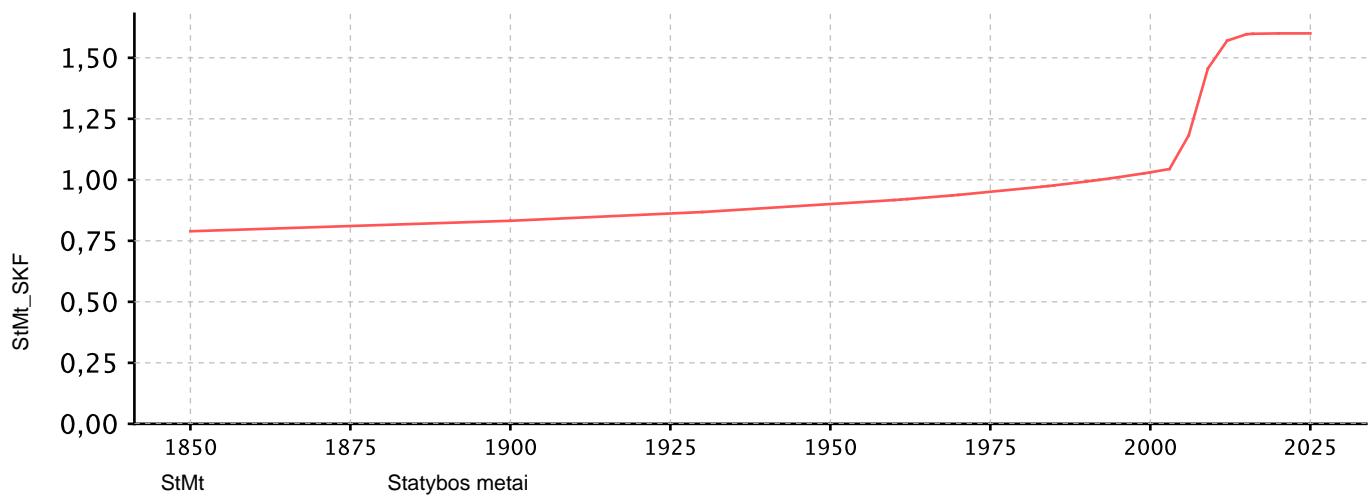
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.02	



Statybos metai

StMt_SKF

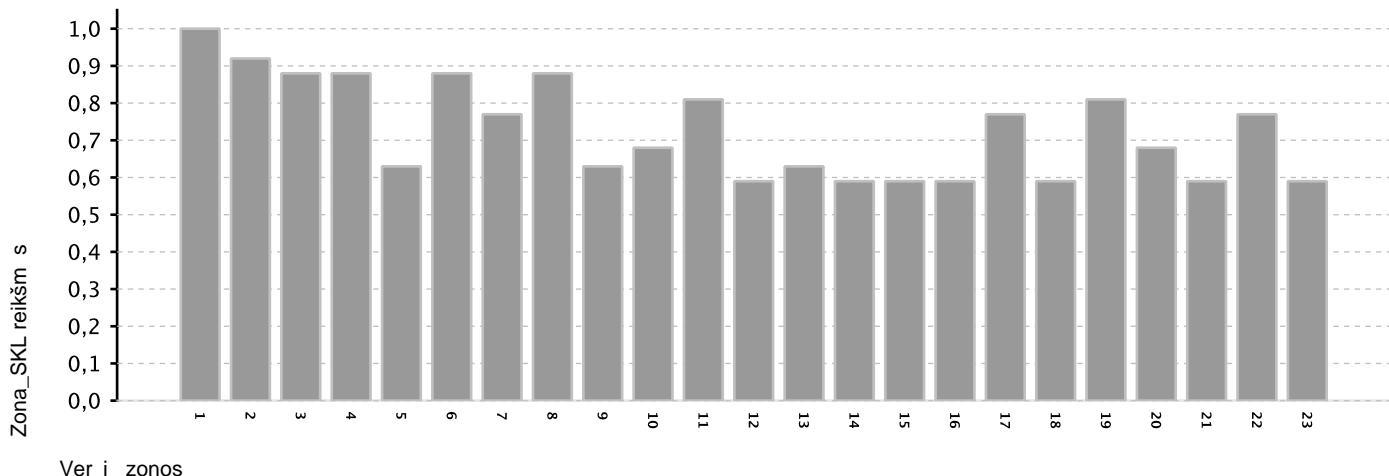
0.98



Butai

Modelis Nr.: 18733. Zona_SKL[^](0.98) x AmPb_SKL[^](0.98) x RkKr_SKL[^](0.98) x Sn_SKL[^](0.98) x Auk_SKL[^](0.98) x Šl_SKL[^](1.02) x Kanal_SKL[^](1.02) x (0.95) ^ AukV_BIN x Bpl_SKF[^](0.98) x StMt_SKF[^](0.98) x (750 x Bpl_RKS - 188 x PgNPl_RKS - 188 x R_sPl_RKS - 188 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 0.98		
1000-2015	1.0	2016-2020	1.1	2021-2025	1.15

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.98
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1
2011-2025	1.2	2001-2010	1.15

Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.98	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.59	Metalas su karkasu
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	R stai	0.69	Stiklas su karkasu

Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.98	
0-0	0.9	1-1	0.95	2-5
6-99	0.95			1.0

Šildymas	Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.02	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.92	N ra
Ind. centrinis šildymas	0.95			0.89

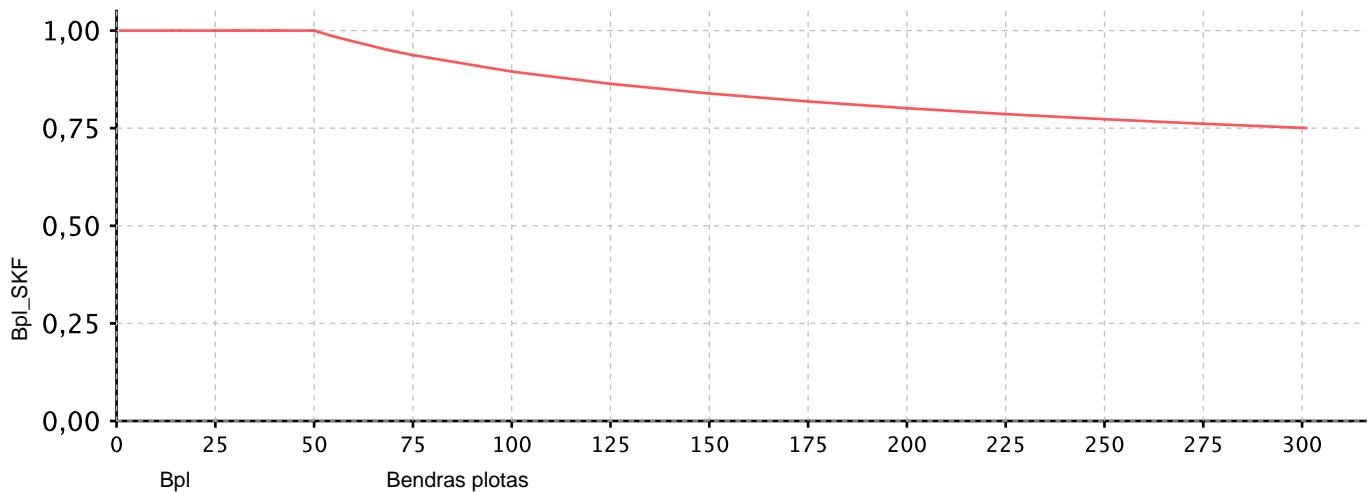
Nuotek šalinimas	Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.02	
Komunalinis nuotek	1.0	N ra	0.9	Vietinis nuotek šalinimas
				0.95

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

Bendras plotas

Bpl_SKF

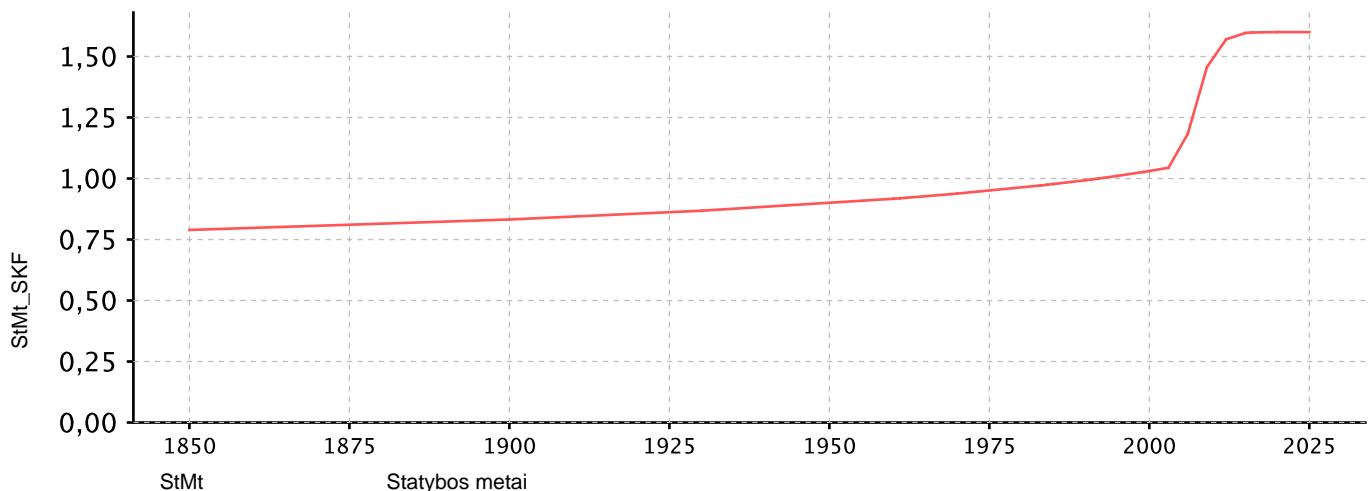
0,98



Statybos metai

StMt_SKF

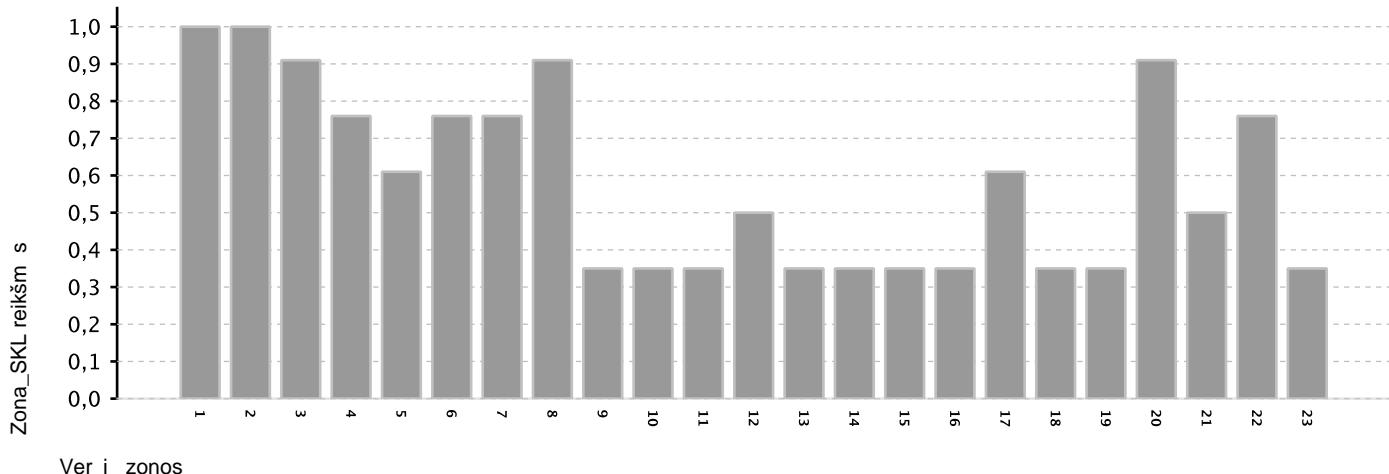
0,98



Garažai

Modelis Nr.: 18739. Zona_SKL^(0.98) x RkKr_SKL^(1.02) x Sn_SKL^(0.98) x Auk_SKL^(0.98) x (1.34) [^] Bpl_BIN x Bpl_SKF^(0.98) x StMt_SKF^(0.98) x (155 x Bpl_RKS - 39 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

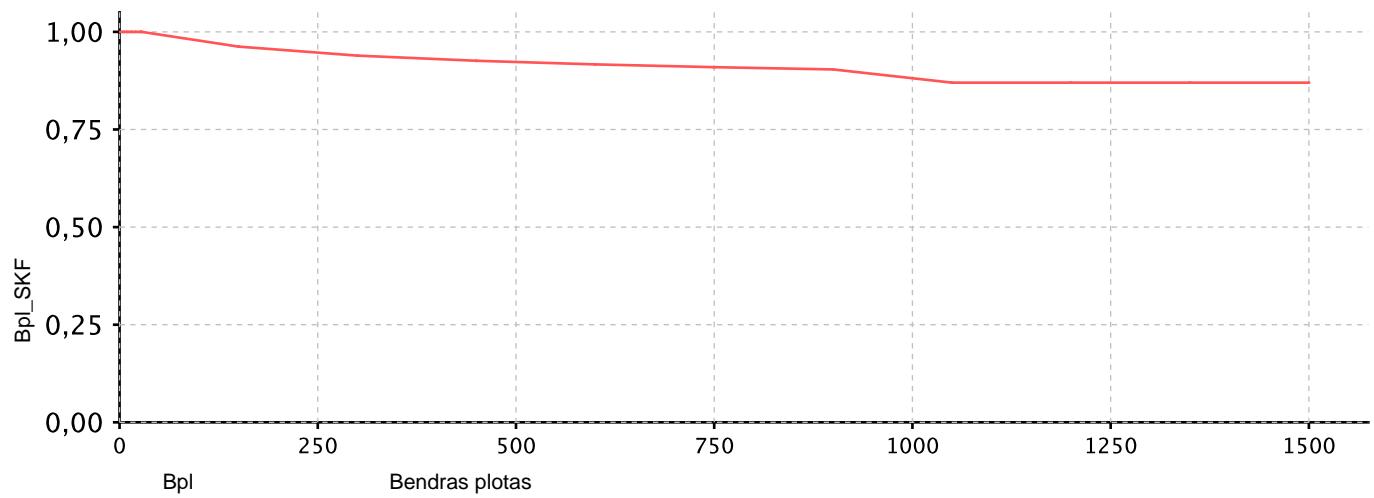
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.02	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.98	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.45	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.74
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	1.0	Plastikas su karkasu	0.57
Plytos	1.0	R stai	0.71	Stiklas su karkasu	1.0

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.98	
0-0	0.92	1-1	1.0	2-3	0.69
4-5	0.51	6-99	0.46		

Bendras plotas		Laipsnis: Bpl_BIN		Pagrindas: 1.34	
,001-27	1.0	27,01-999999	0.0		

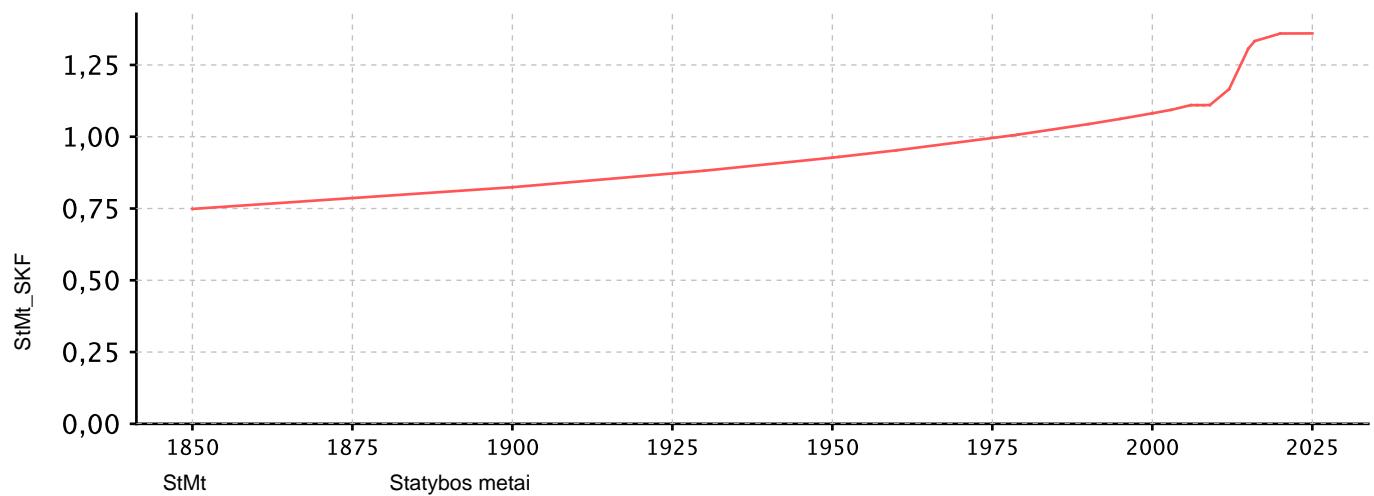
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	



Statybos metai

StMt_SKF

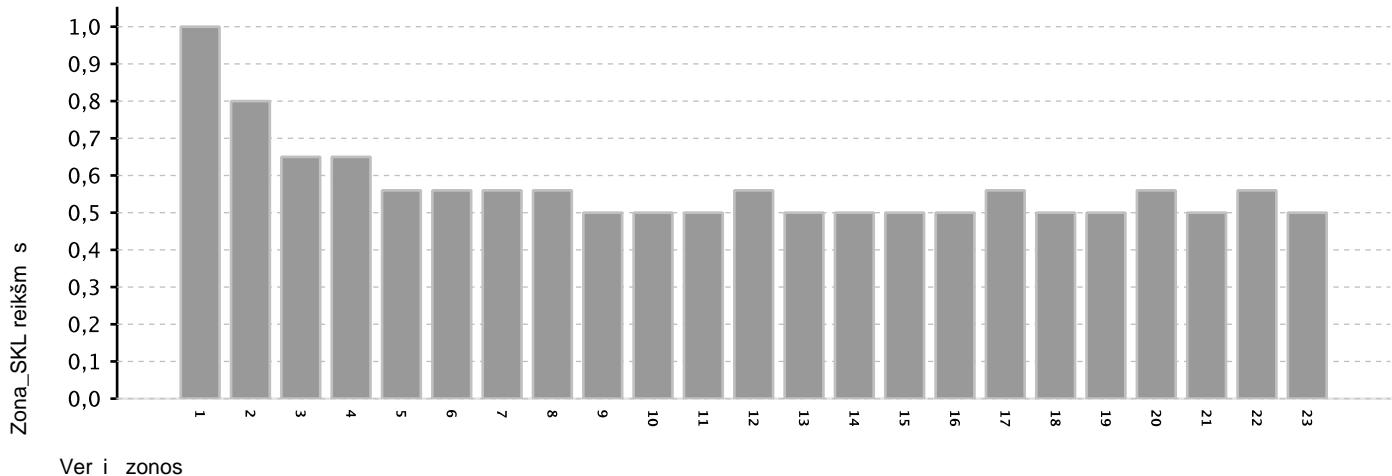
0.98



Kult ros ir mokslo

Modelis Nr.: 18741. Zona_SKL^(1.02) x RkKr_SKL^(0.98) x Sn_SKL^(1.02) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (1.2) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(1.02) x StMt_SKF^(1.02) x (310 x Bpl_RKS - 78 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

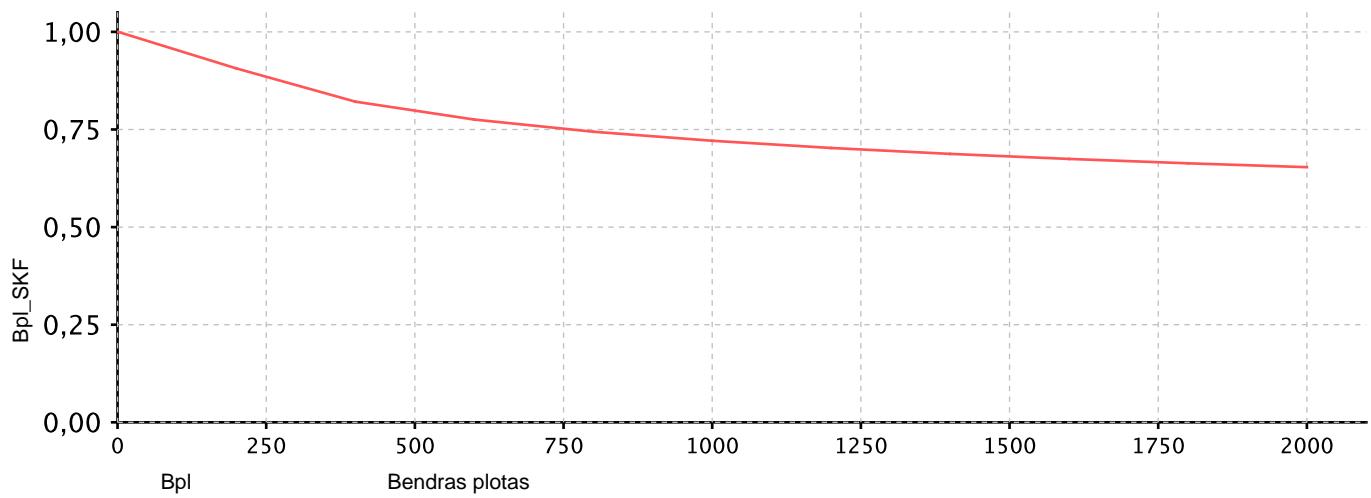
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.98	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	R stai	0.8	Stiklas su karkasu	1.02

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

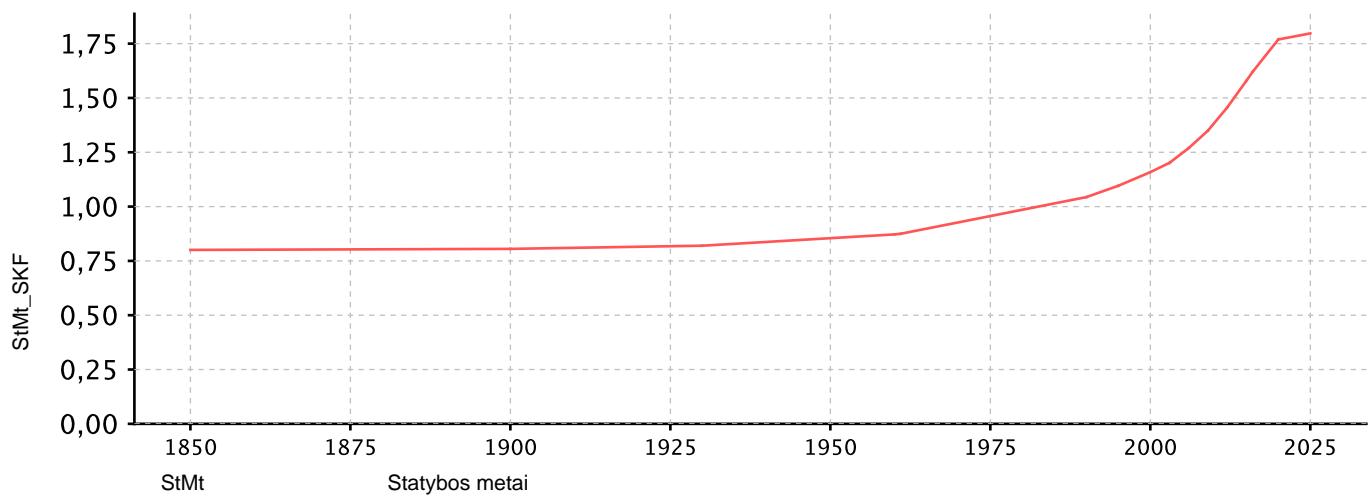
Bendras plotas	Bpl_SKF	1.02
----------------	---------	------



Statybos metai

StMt_SKF

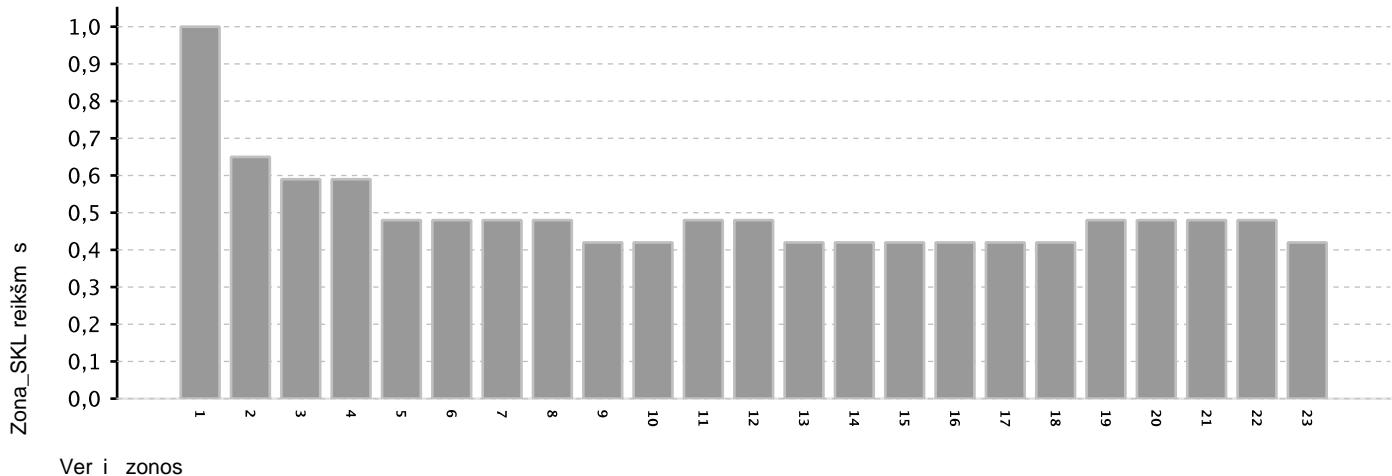
1.02



Pagalbinio kio pastatai

**Modelis Nr.: 18736. Zona_SKL^(1.02) x RkKr_SKL^(0.98) x Sn_SKL^(1.02) x (1.15) \wedge Šl_BIN
x T_ris_SKF^(1.02) x StMt_SKF^(1.02) x (44 x T_ris_RKS)**

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



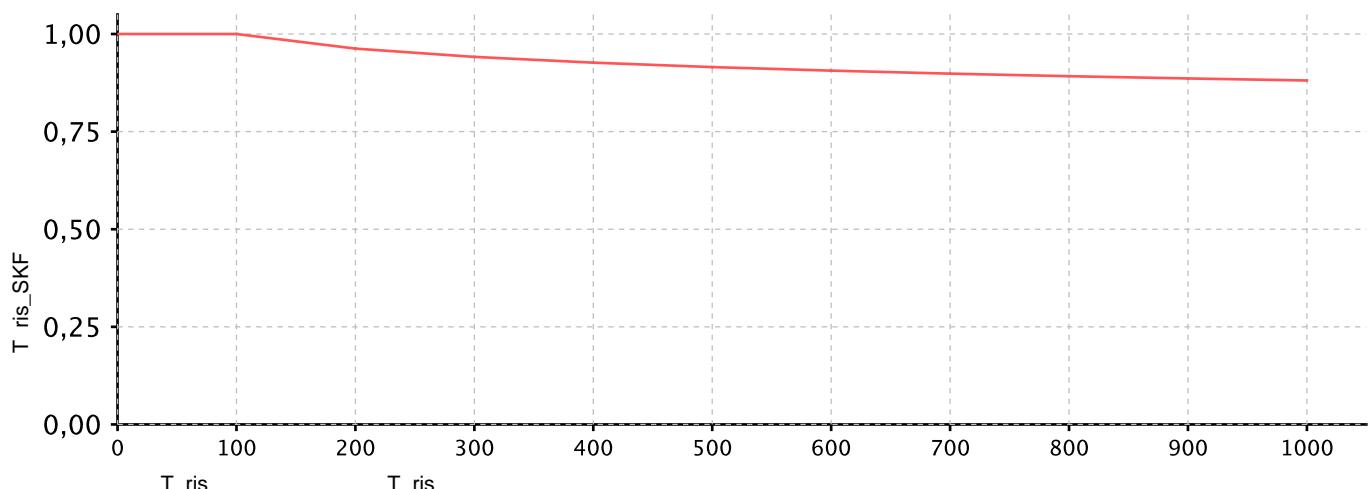
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

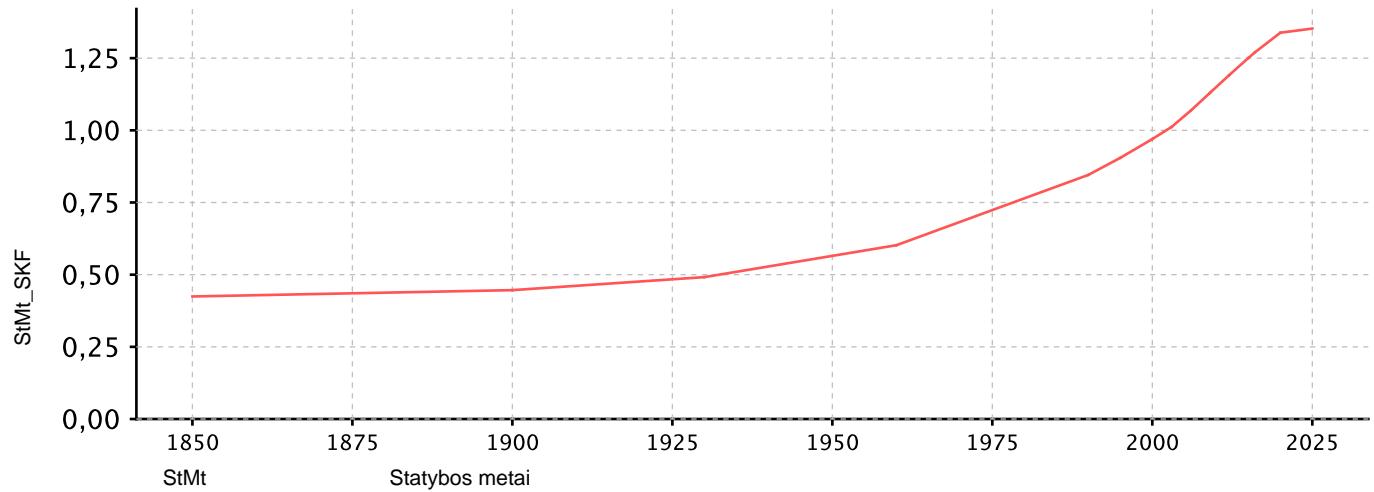
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.98	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.53	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.94	Medis su karkasu	0.53	Metalas su karkasu	0.69
Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	R stai	0.77	Stiklas su karkasu	0.45

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

T_ris	T_ris_SKF	1.02
-------	-----------	------

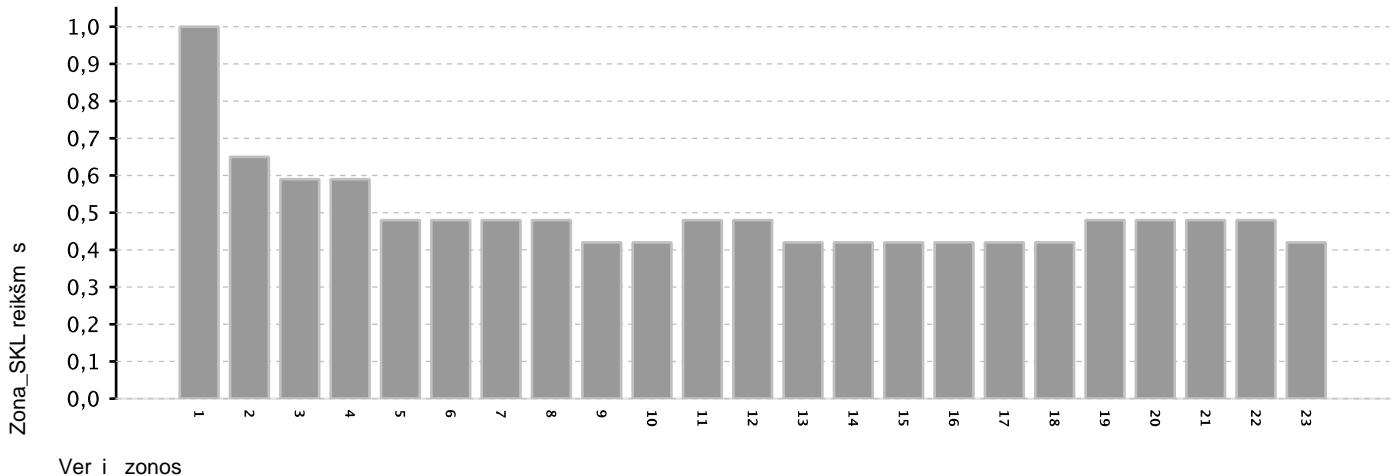




Pagalbinio kio patalpos

**Modelis Nr.: 18737. Zona_SKL^{1.02} x RkKr_SKL^{0.98} x Sn_SKL^{1.02} x (1.15) ^{Šl_BIN}
x Bpl_SKF^{1.02} x StMt_SKF^{1.02} x (155 x Bpl_RKS)**

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



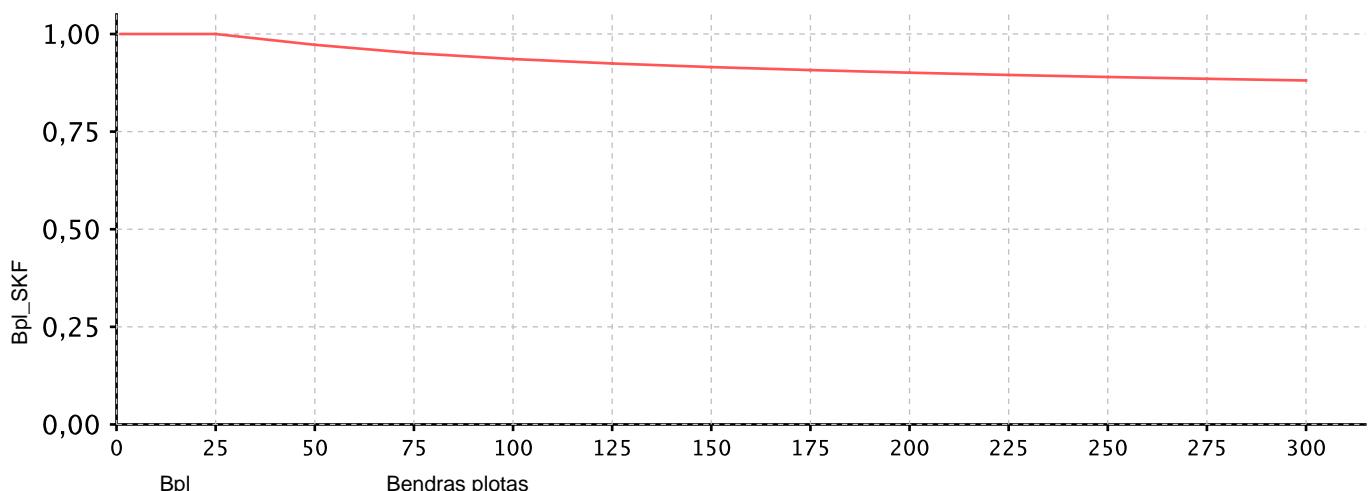
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

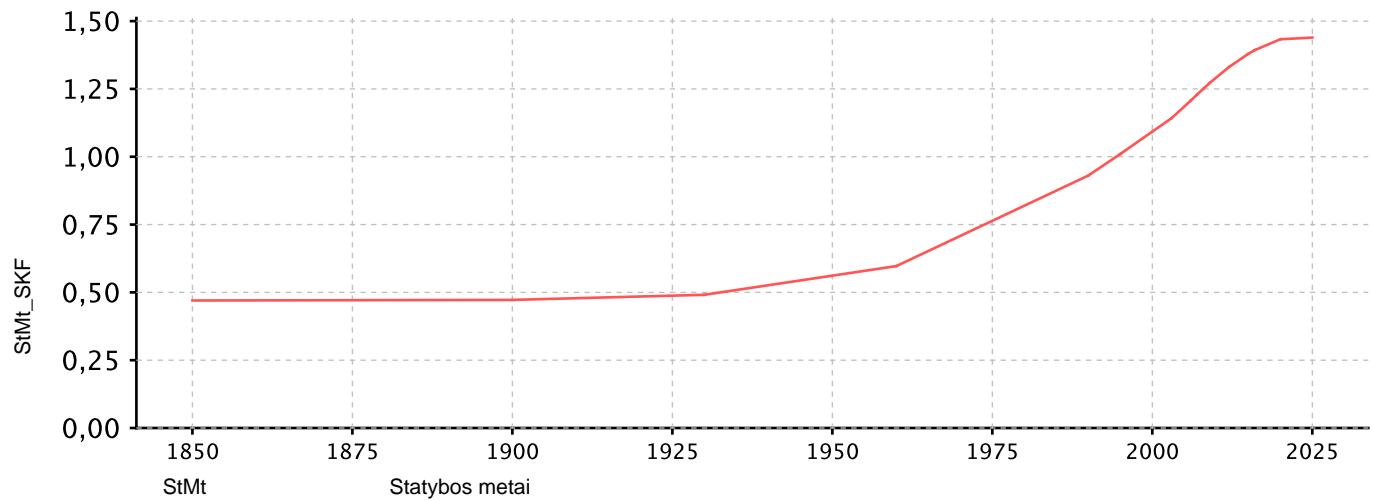
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.98	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.53	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.94	Medis su karkasu	0.53	Metalas su karkasu	0.69
Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	R stai	0.77	Stiklas su karkasu	0.45

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.02	

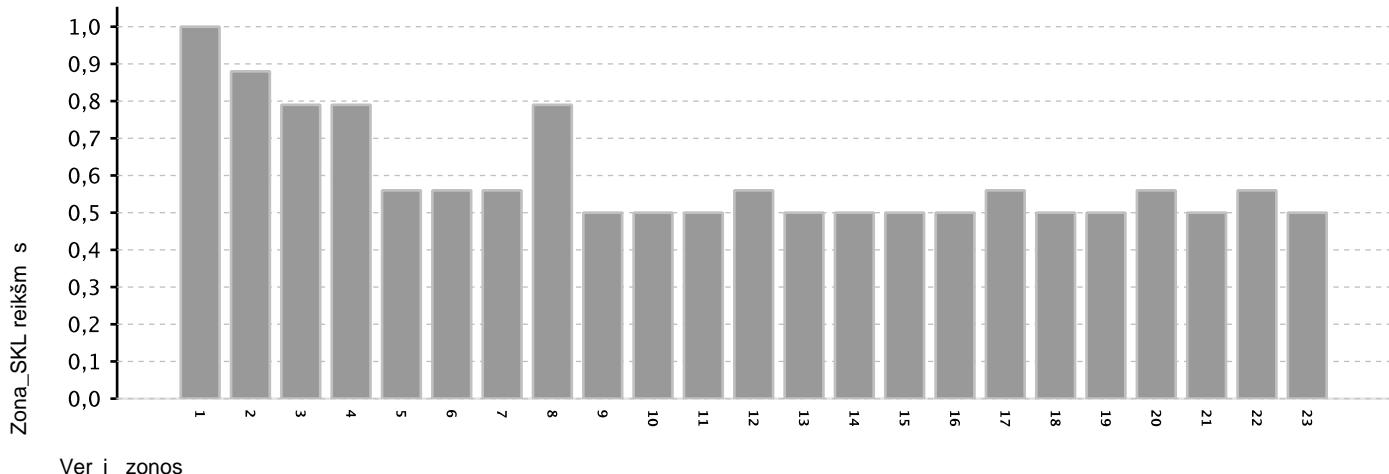




Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 18740. Zona_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.02) x Sn_SKL^(1.02) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (1.2) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(0.98) x StMt_SKF^(0.98) x (550 x Bpl_RKS - 138 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

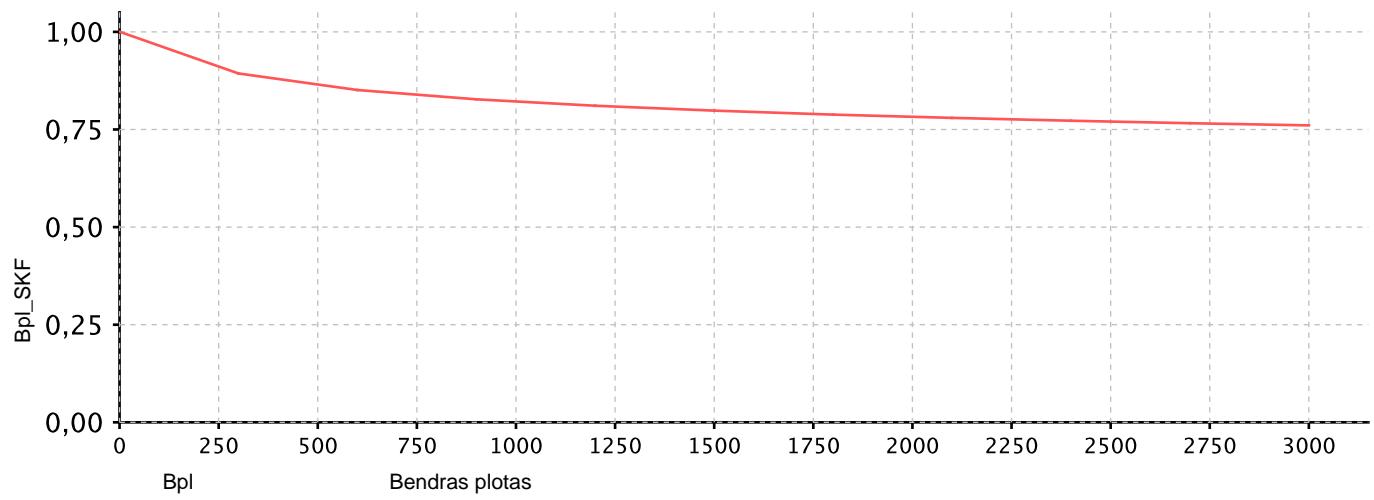
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.02	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	R stai	0.82	Stiklas su karkasu	1.02

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	N ra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

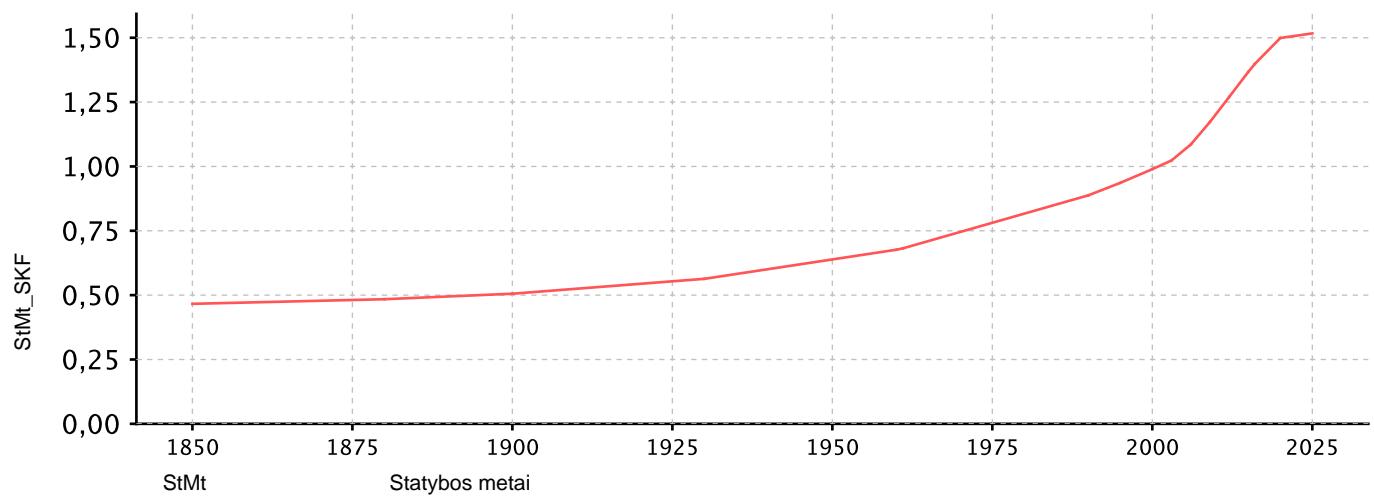
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	



Statybos metai

StMt_SKF

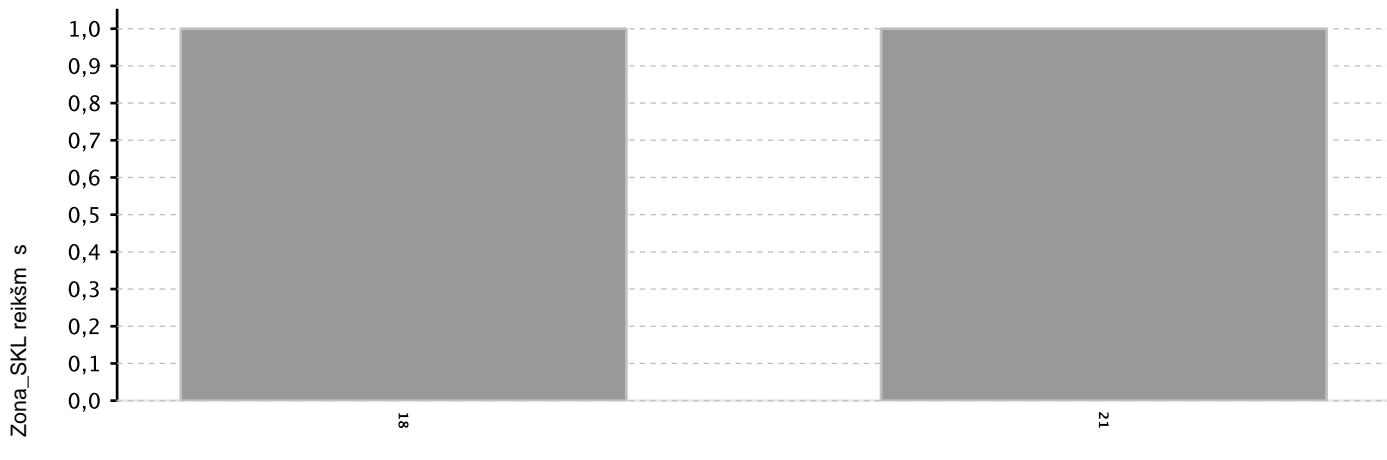
0.98



Sod pastatai

Modelis Nr.: 18738. Zona_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(1.02) x Šl_SKL^(1.02) x Bpl_SKF^(0.98) x StMt_SKF^(1.02) x (85 x Bpl_RKS - 21 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



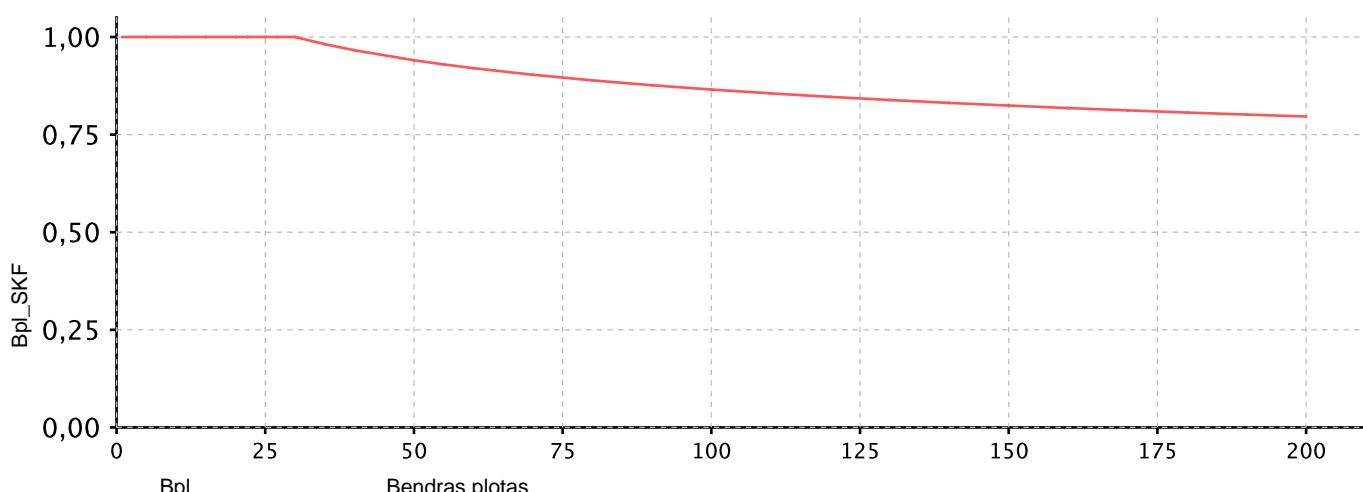
Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

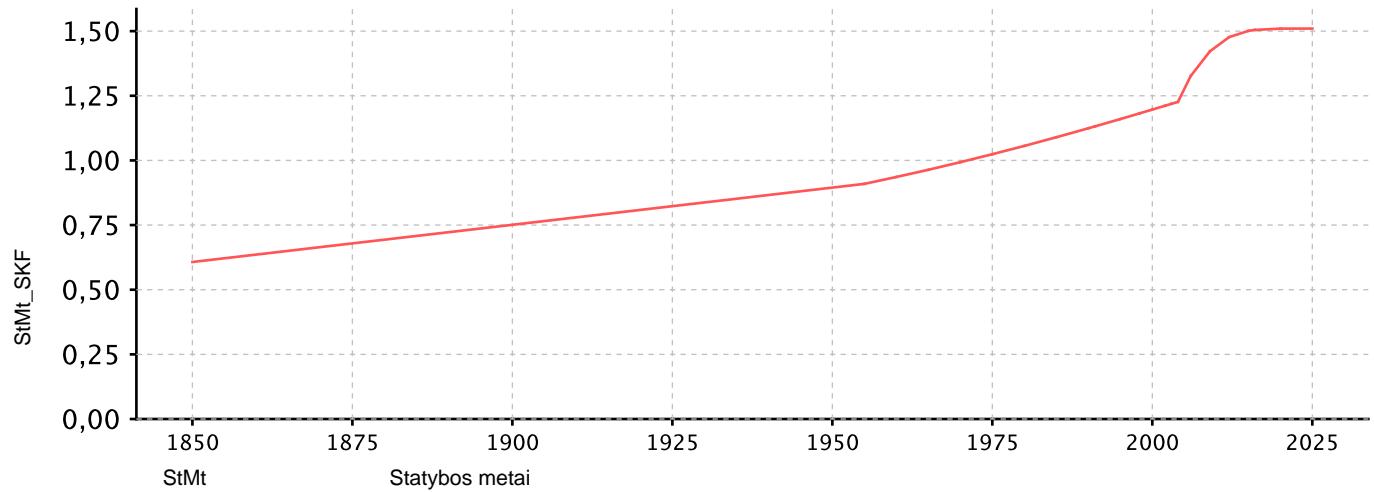
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.98	Asbestcementis su karkasu	0.73	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.98	Medis su karkasu	0.77	Metalas su karkasu	1.0
Molis	0.73	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	R stai	0.86	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.02	
Bendras centrinis šildymas	1.2	Vietinis šildymas	1.05	N ra	1.0
Ind. centrinis šildymas	1.1				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	

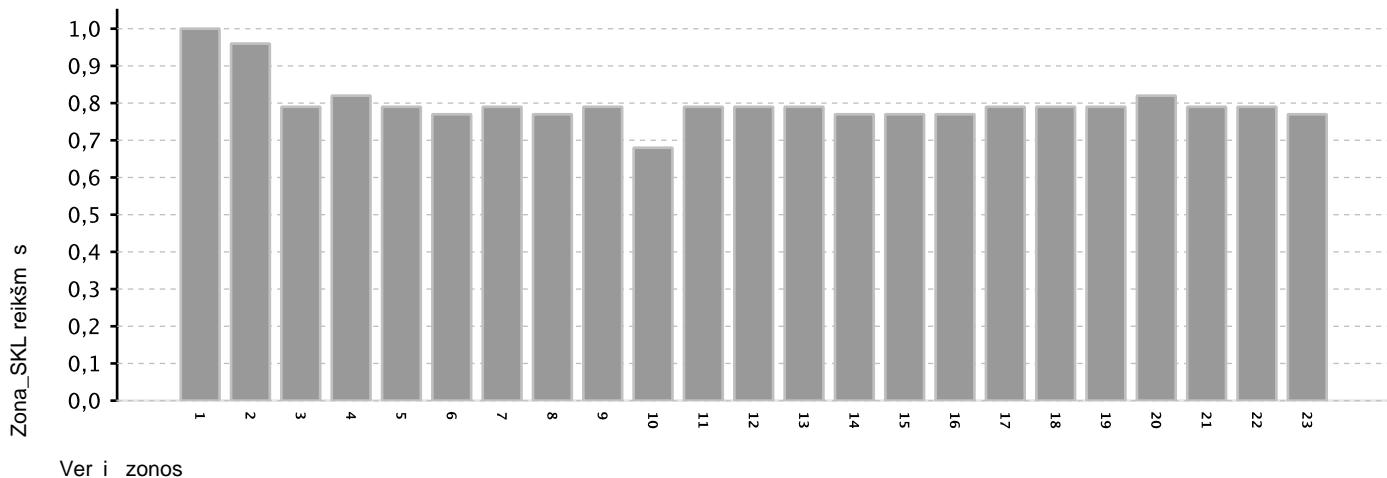




Vieno-dviej but namai

Modelis Nr.: 18734. Zona_SKL^{1.0} x RkKr_SKL^{1.0} x Sn_SKL^{1.0} x Šl_SKL^{1.0} x Duj_SKL^{1.0} x Kanal_SKL^{1.0} x (1.05) [^] IsApd_BIN x Bpl_SKF^{0.98} x StMt_SKF^{1.02} x (460 x Bpl_RKS - 115 x PgNPl_RKS - 115 x R sPl_RKS - 115 x GarPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.61	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokšt s	0.91	Medis su karkasu	0.77	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.77	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.61
Plytos	1.0	R stai	0.8	Stiklas su karkasu	0.96

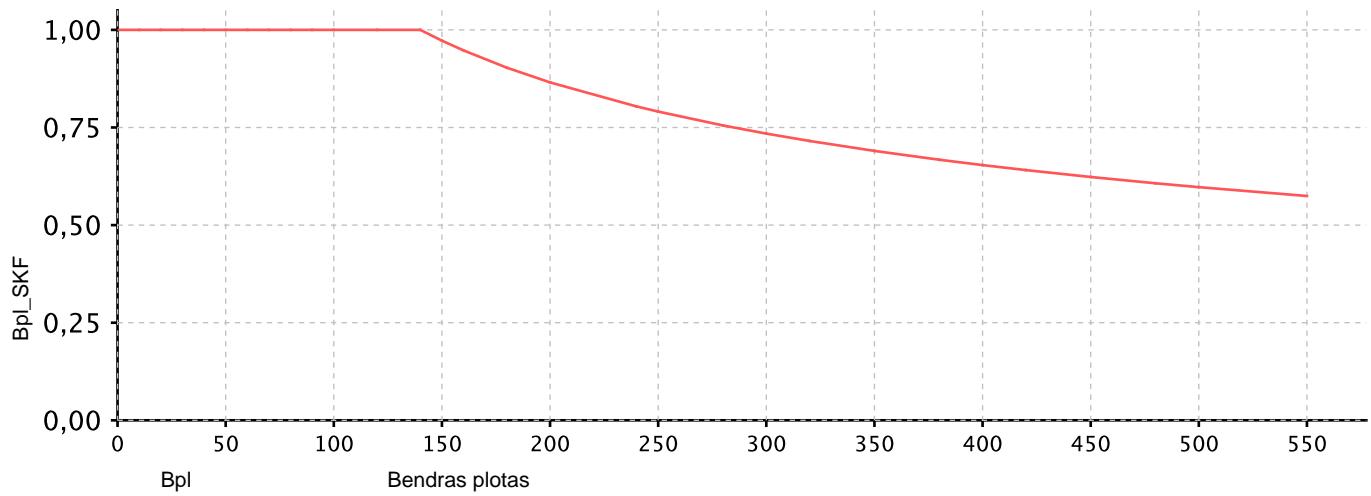
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 1.0	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.91	N ra	0.84
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Dujos		Pagrindas: Duj_SKL		Laipsnis: 1.0	
Gamtin s	1.0	Suskystintos	0.96	N ra	0.94

Nuotek šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 1.0	
Komunalinis nuotek	1.0	N ra	0.88	Vietinis nuotek šalinimas	0.94

Apm rytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plyt m ras	1.0				

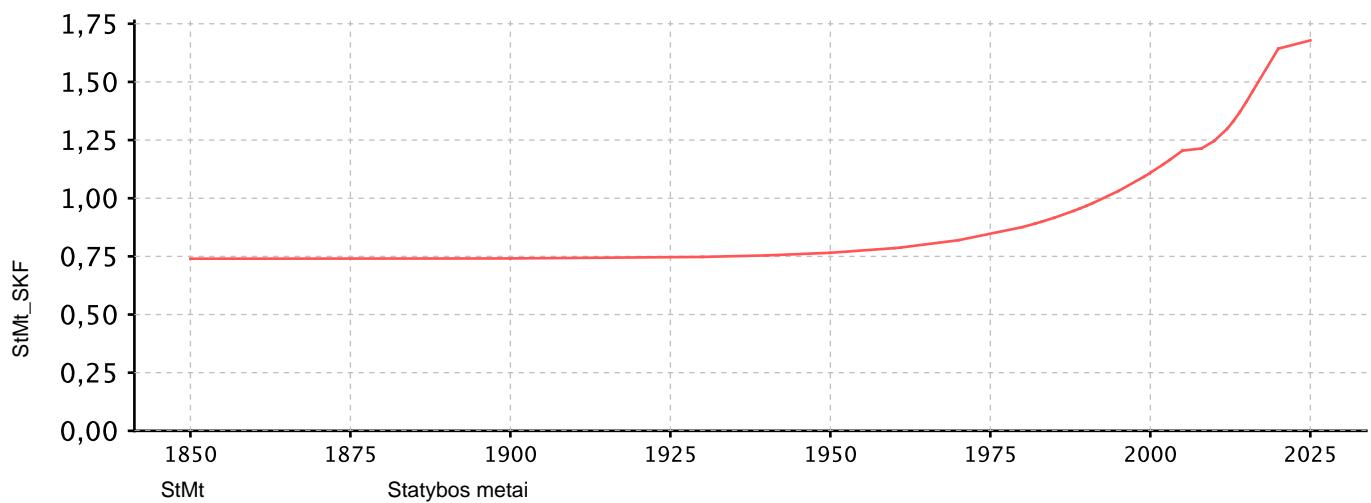
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	



Statybos metai

StMt_SKF

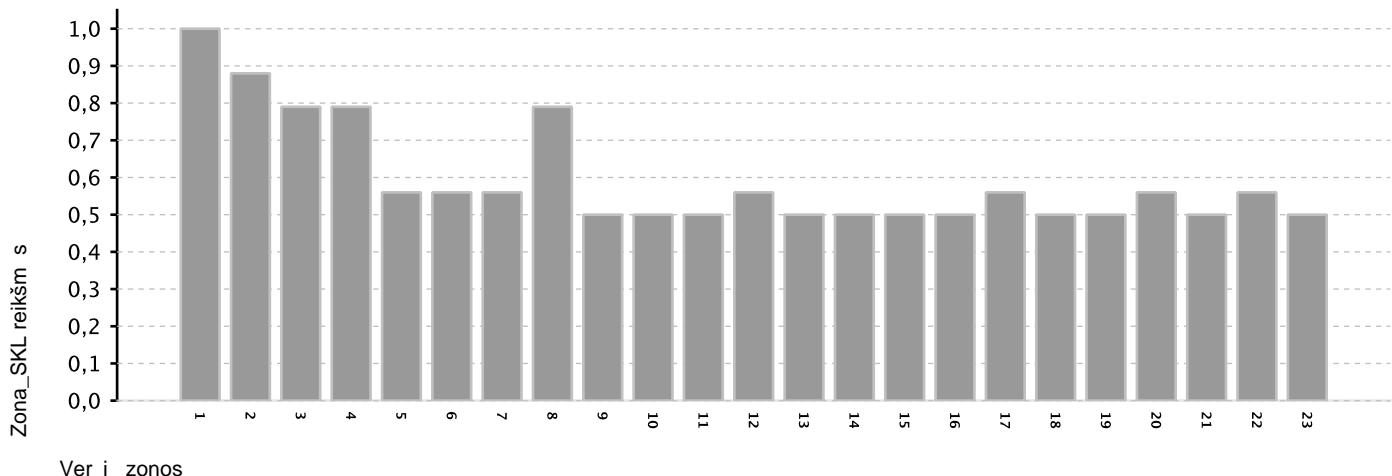
1.02



Viešbu i , prekybos, paslaug ir maitinimo

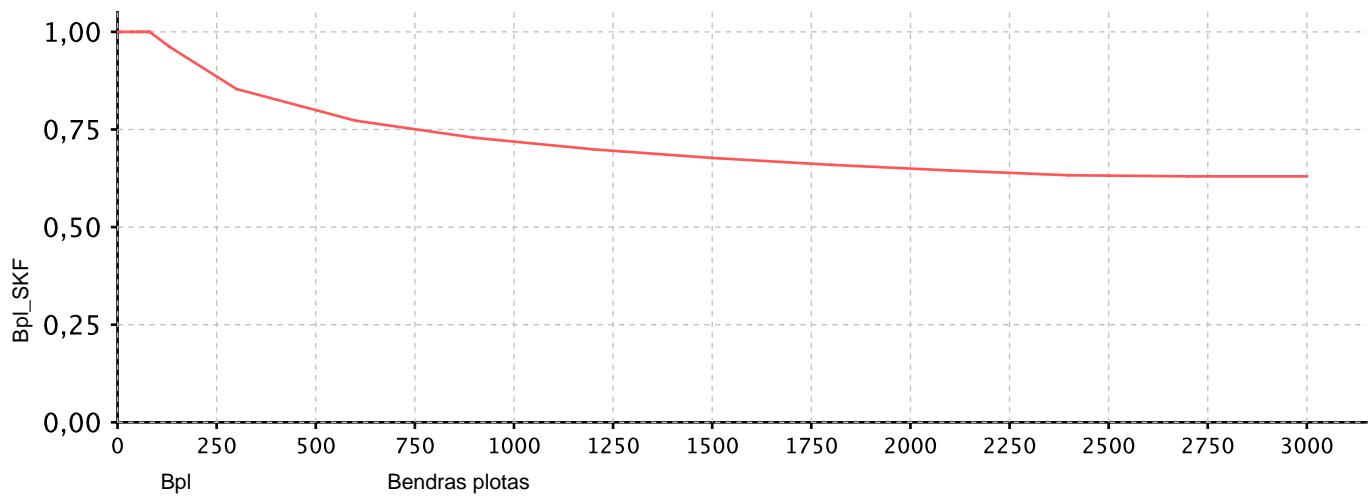
Modelis Nr.: 18743. Zona_SKL^(1.016) x Pask_SKL^(1.02) x RkKr_SKL^(1.02) x Sn_SKL^(1.02) x Auk_SKL^(1.02) x (1.08) ^{AmPb_BIN} x (1.19) ^{Auk11_BIN} x Bpl_SKF^(1.02) x StMt_SKF^(0.98) x (640 x Bpl_RKS - 160 x PgPl_RKS)

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

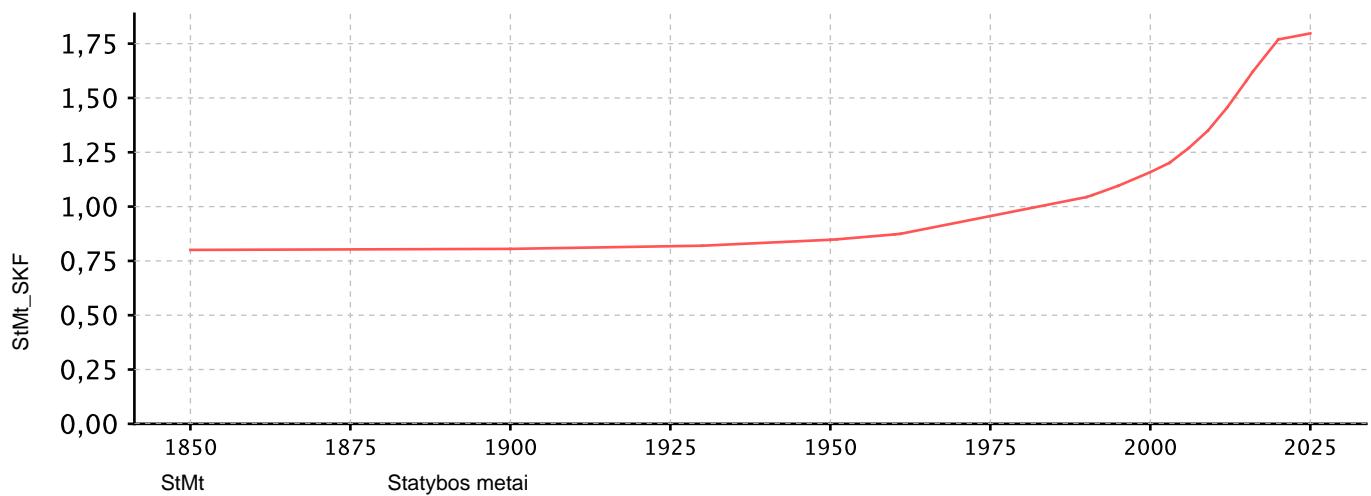
Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.02	
Maitinimo	0.95	Paslaug	0.9	Prekybos
Viešbu i	0.95			1.0
Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.02	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010
2011-2025	1.2			1.15
Sien medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.02	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	R stai	0.67	Stiklas su karkasu
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.02	
0-0	0.9	1-2	1.0	3-99
				0.9
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0	
Vieno aukšto arba pirmas aukštas	Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.19	
1-1	1.0			
Bendras plotas	Bpl_SKF		1.02	



Statybos metai

StMt_SKF

0.98



Panėvėžio miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinių 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

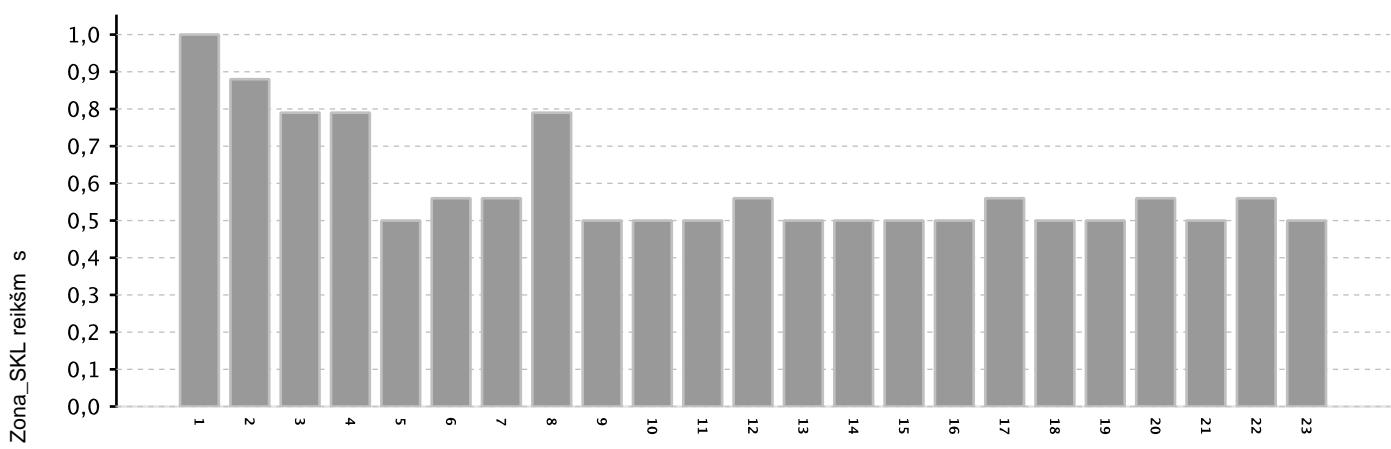
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė :

Modelis Nr.: 6130. Zona_SKL^(1.02) x RkKr_SKL^(0.98) x Sn_SKL^(1.02) x Auk_SKL^(0.98) x (1.06) [^] Pask_BIN x (1.08) [^] AmPb_BIN x (1.19) [^] Auk11_BIN x Bpl_SKF^(1.02) x StMt_SKF^(1.02) x 5.1

Verės i zonas Zona_SKL reikšmės



Verės i zonas

Modelio kintamųjų taikymo savybės ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL	Laipsnis: 0.98
1000-1995	1.0	1996-2000
2011-2025	1.2	2001-2010
		1.15

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL	Laipsnis: 1.02			
Akmenbetonis	0.9	Asbest cementinis su karkasu	0.6	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rūstai	0.67	Stiklas su karkasu	1.02

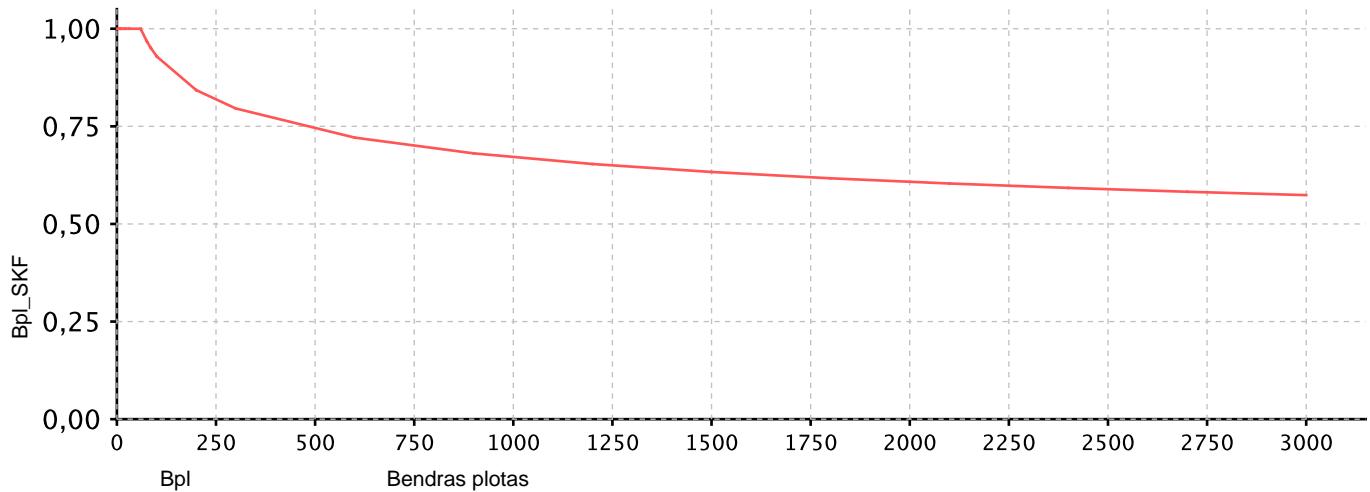
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL	Laipsnis: 0.98			
0-0	0.86	1-2	1.0	3-99	0.86

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 1.06	
Administracijos	0.0	Gydymo	1.0

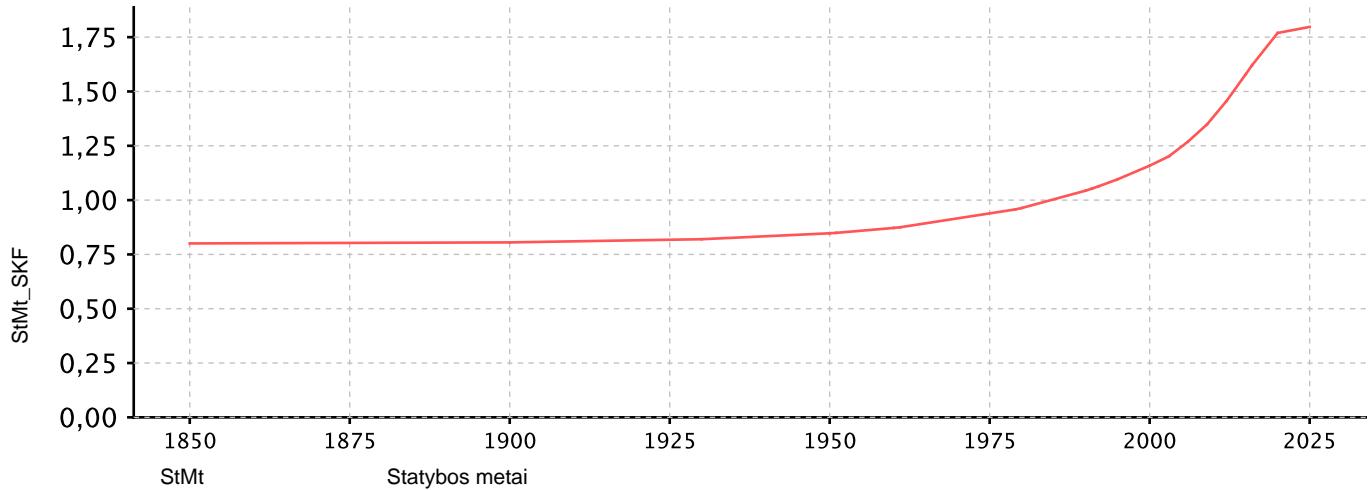
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Laipsnis: AmPb_BIN	Pagrindas: 1.08	
1000-2009	0.0	2010-2025	1.0

Vieno aukšto arba pirmas aukštasis	Laipsnis: Auk11_BIN	Pagrindas: 1.19
1-1	1.0	

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



Statybos metai	StMt_SKF	1.02
----------------	----------	------



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracijos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2

Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85

Viešbu i , prekybos, paslaug 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 metin s pajamos) =

Vidutin nuomas vert $\times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$

MokV – mokestin vert

VRV – vidutin rinkos vert

BnPl – bendras plotas

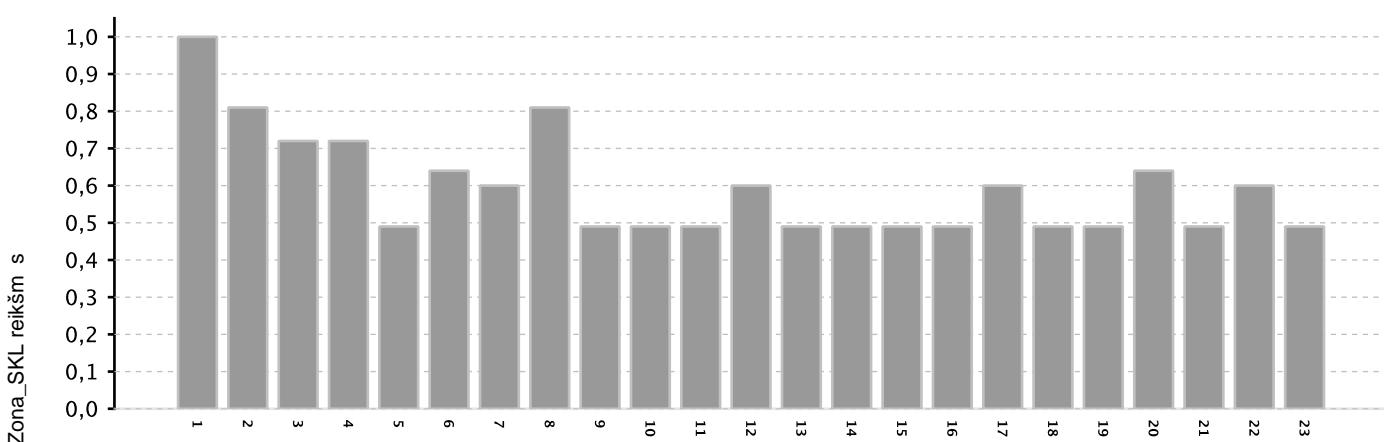
PgPl – pagalbinis plotas

Kit modelio rodikli aprašymas pateiktas pajam rodikli lentel je.

Vidutin nuomas vert :

Modelis Nr.: 6129. Zona_SKL^(0.98) x Pask_SKL^(0.98) x RkKr_SKL^(0.98) x Sn_SKL^(0.98) x Auk_SKL^(1.02) x (1.08) ^ AmPb_BIN x (1.19) ^ Auk11_BIN x Bpl_SKF^(0.98) x StMt_SKF^(1.02) x 6.8

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Ver i zonas

Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.98	
Maitinimo	0.95	Paslaug	0.9	Prekybos	1.0
Viešbu i	0.95				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 0.98	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2025	1.2				

Sien medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.98	
Akmenbetonis	0.89	Asbest cementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.02
Gelžbetonio plokšt s	0.97	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.55
Plytos	1.0	R stai	0.67	Stiklas su karkasu	1.02

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.02	
0-0	0.9	1-2	1.0	3-99	0.9

Atnaujinimo (modernizavimo) metai

Laipsnis: AmPb_BIN

Pagrindas: 1.08

1000-2009

0.0

2010-2025

1.0

Vieno aukšto arba pirmas aukštasis

Laipsnis: Auk11_BIN

Pagrindas: 1.19

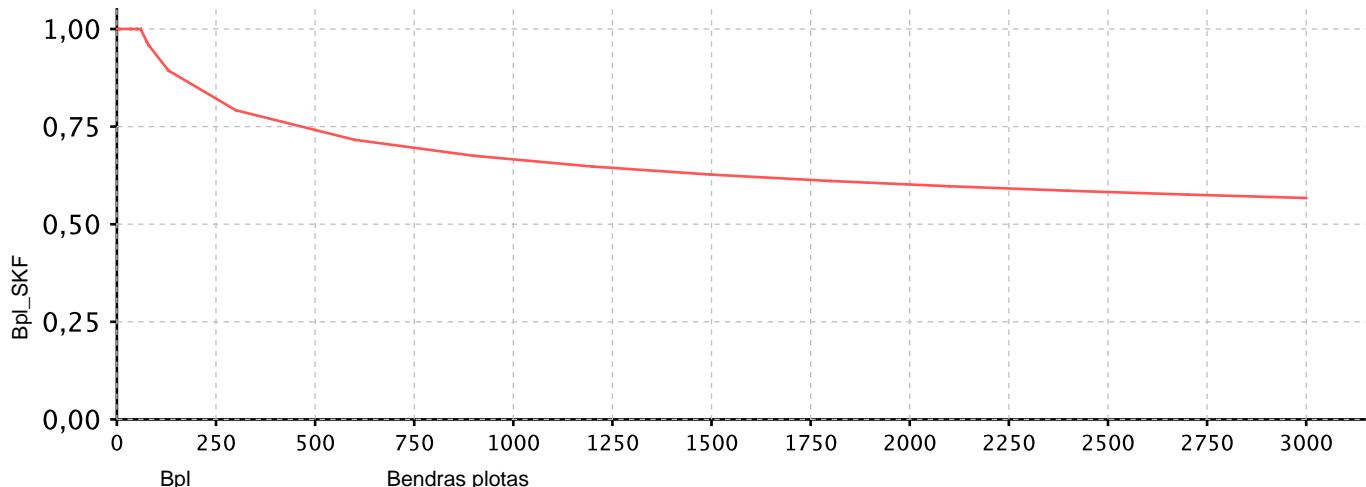
1-1

1.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

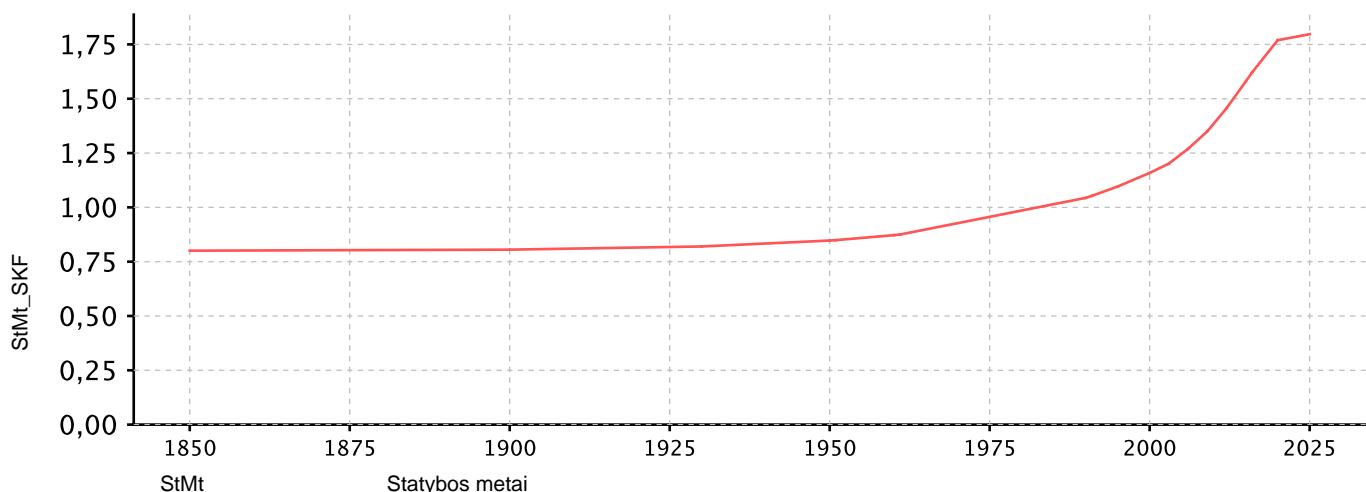
0.98



Statybos metai

StMt_SKF

1.02



Pajam rodikliai

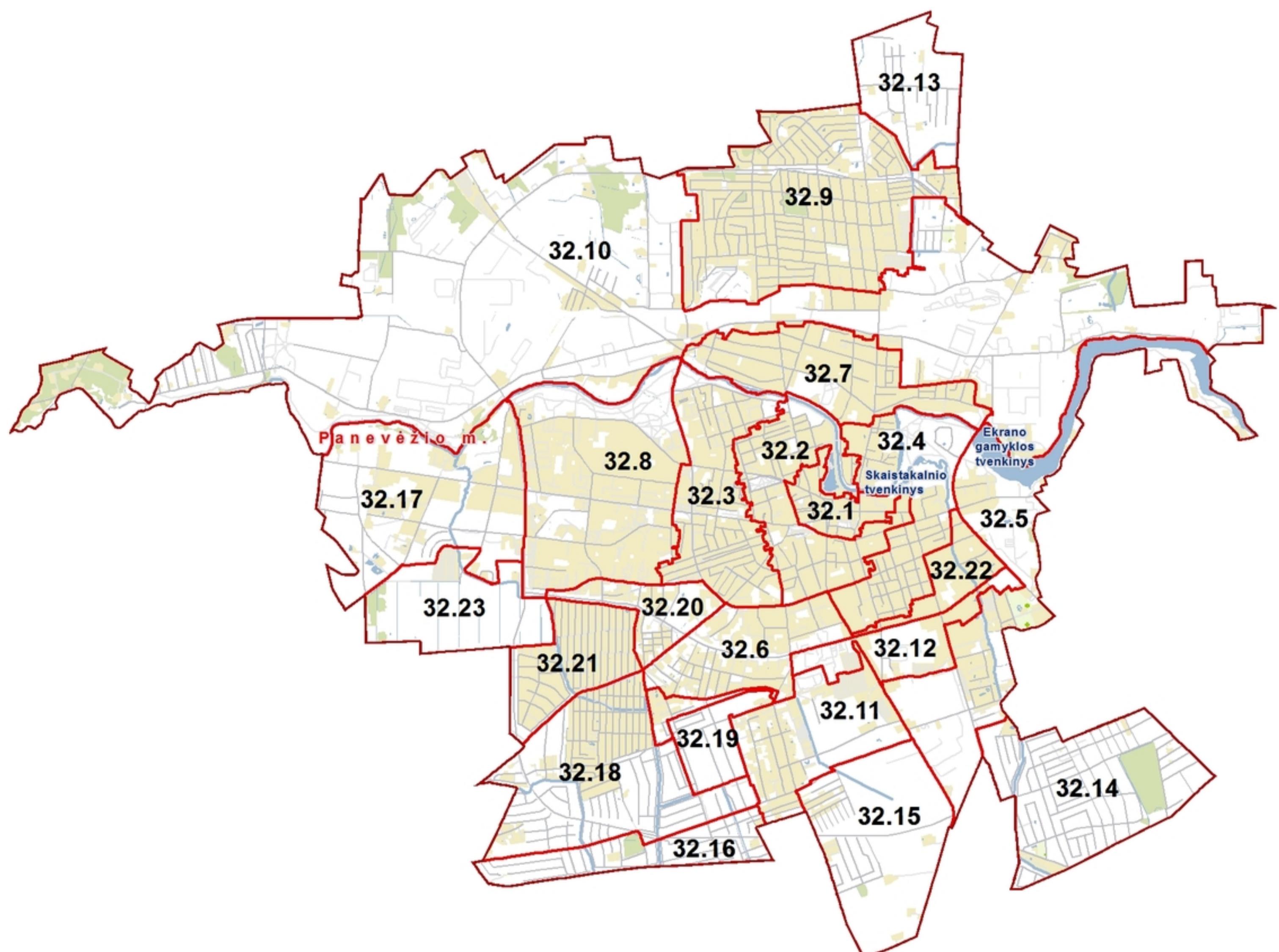
Paskirtis: Maitinimo		
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis: Paslaug		
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9

NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Viešbu i	
Drau%	Draudimo išlaid procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	9
NTm%	NT mokes io išlaid procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaid procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaid procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žem s vert s takos koeficientas	0,85

Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. 3 priedas

Panėvėžio miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:44.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
 - Verčių zonos riba

5.2 Verčju zonas Nr.

RENGĒJAS:



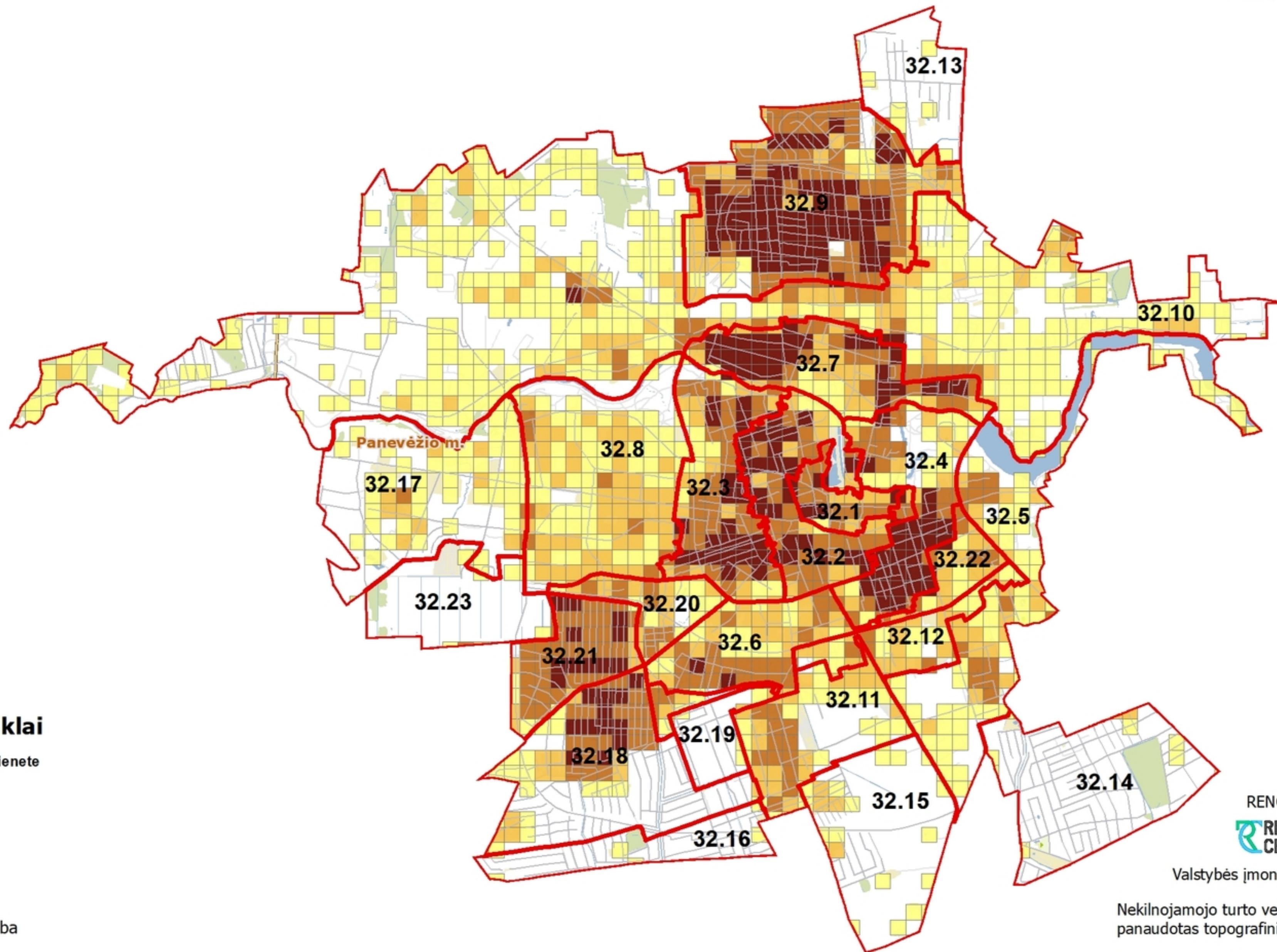
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GPK. 2020

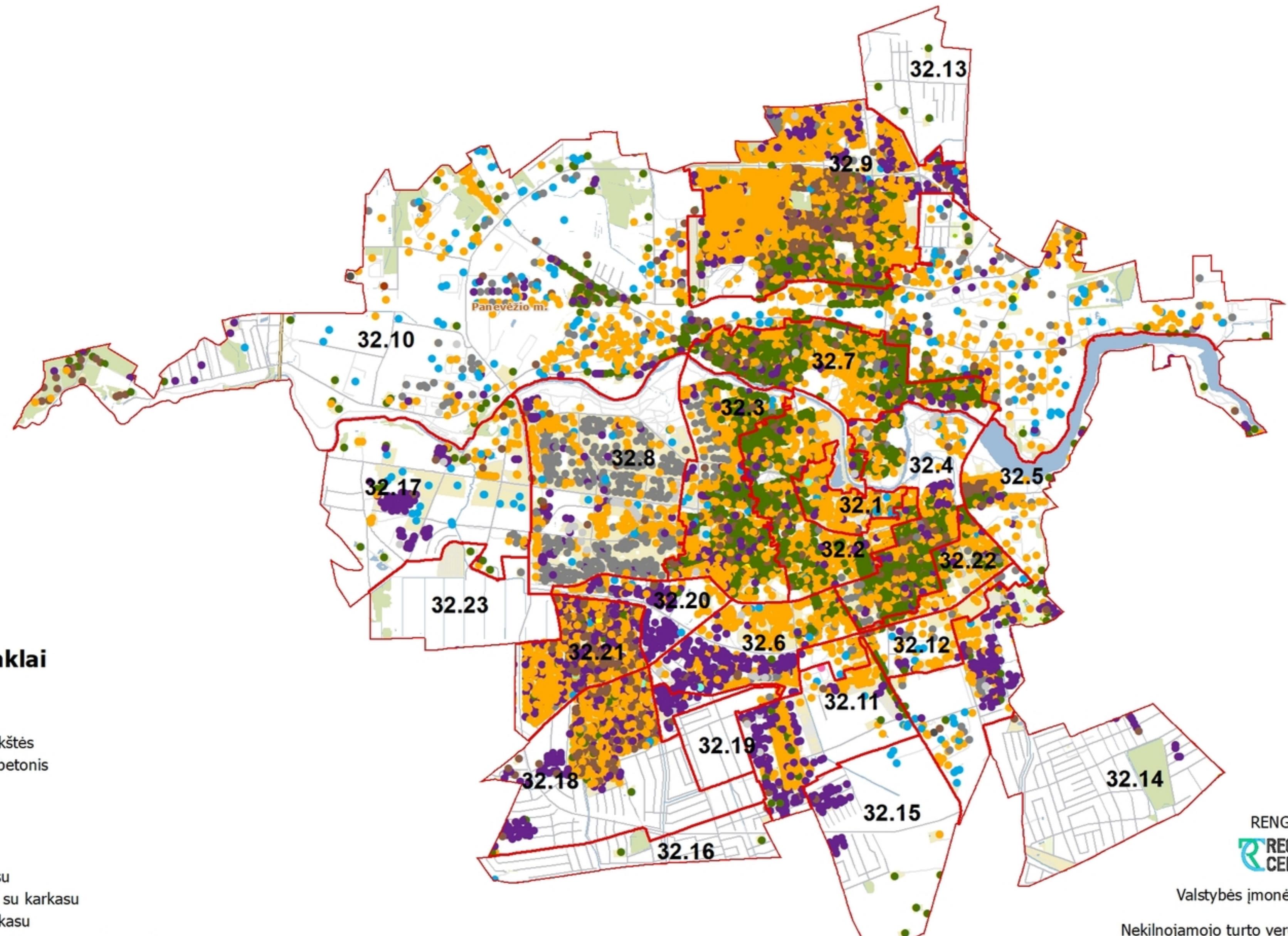
Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Panevėžio miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:40.000



Pastatų išsidėstymo Panėvėžio miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis



RENGĖJAS:
REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Panevėžio miesto savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos Nr.
6 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2020 m. rugsėjo 14 d. iki rugsėjo 25 d. pristatė Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo paskelbta 2020 m. rugpjūčio 17 d. leidinyje „Panevėžio balsas“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai: per nustatyta 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko né vienas gyventojas. Pastabų ir pasiūlymų negauta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001443)

Nijolė Bieliauskienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomenė ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-09-30 13:36 Nr. NSVM-10 (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	Nijolė Bieliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-02 09:42
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-02 09:42
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-10-01 15:21 - 2022-10-01 15:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-02 10:08
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-02 10:09
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
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	DekaDoc v.20200929.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-02 10:10 nuorašą suformavo Nijolė Bieliauskienė
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 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2020 m. rugsėjo 10 d. raštu Nr. NS-11422 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Panevėžio miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Panevėžio miesto savivaldybė pastabų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001443)

Nijolė Bieliauskienė

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	2020-10-20 13:04 Nr. NSVM-101 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Bieliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 11:23
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 11:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-10-01 15:21 - 2022-10-01 15:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 12:33
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 12:33
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Bieliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 13:05
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 13:05
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-10-01 15:21 - 2022-10-01 15:21
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	DekaDoc v.20201019.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-20 13:40 nuorašą suformavo Nijolė Bieliauskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrui

Į 2020-10-30 Nr. NS-28540(7.18E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centro pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais – Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomenė ir derinimo su savivaldybėmis ataskaitomis, informuoja, kad pagal kompetenciją pastabų neturi.

Gabija Brzozkienė, tel. 239 0277, el. p. gabija.brzozkienė@finmin.lt

Dai NTMĮ prielidinė_07.20.docx

Būdžetinė įstaiga
Lukiskių g. 2, LT-01512 Vilnius

Tel. (8 5) 239 0000
El. paštas finmin@finmin.lt
Faks. (8 5) 279 1481 <http://www.finmin.lt>
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 280601650

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-24 11:23 Nr. (14.12E-01)-5K-2019498)-6K-2006666
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-11-24 11:36 Nr. NG-43533 0
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sadeckas Darius Viceministras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 10:59
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-24 10:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A
Sertifikato galiojimo laikas	2018-09-26 10:59 - 2021-09-25 10:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	LR Finansų ministerijos raštinė Raštinė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:23
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-25 19:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-28 16:28 - 2022-02-27 16:28
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:36
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-24 11:36
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRVL-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-20 14:41 - 2021-04-20 14:41
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	Sekasoft:AIS:EDVS:1.0
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspaudinimo data ir ją atspaudinęs darbuotojas	2020-11-30 08:04 nuorašą suformavo Mariana Makovskė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-